

TRASLADO No. 008  
(Art. 110 Código General del Proceso)

POR EL TERMINO DE CINCO (05) DIAS SE FIJA EN TRASLADO EL ESCRITO DE EXCEPCIONES TANTO PREVIAS COMO DE MÉRITO PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDADA.

SE FIJA EN LISTA POR UN DIA HOY 12 DE ABRIL DE 2023 Y CORRE A PARTIR DE LAS 8 A.M. DEL DÍA 13, 14, 17, 18 Y 19 DE ABRIL DE 2023.

La secretaria,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Linda Xomara Barón Rojas', is centered on the page. The signature is written in a cursive, somewhat stylized font.

LINDA XOMARA BARON ROJAS

SEÑOR

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.

E. S. D.

REF: PROCESO DE ACCION DE SIMULACION RELATIVA

DTES: ANGIE TATIANA VILLEGAS ORTIZ Y BLANCA ALEYDA ORTIZ CUBILLOS

DDO: ALFONSO JOSE ROMERO

RAD:76001310300420190009200

EXCEPCION PREVIA: NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITIS  
CONSORCIO NECESARIO ART 97 No 9 C.P.C.

Frente a la figura procesal del litisconsorcio, se precisa que existe litisconsorcio necesario cuando hay pluralidad de sujetos en calidad de demandante, litisconsorcio por activa, o demandado, litisconsorcio por pasiva, los cuales están vinculados por una única relación jurídico sustancial, teniéndose en cuenta que cualquier decisión que se tome dentro de éste puede perjudicar o beneficiarlos a todos; regulada en el artículo 61 del C.G.P., así: "Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio. Cuando el proceso verse 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 relaciones o que intervinieron en dichos actos la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; Si no se hiciere así el Juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quien falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado. En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primer instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término. Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fija audiencia para

practicarlas. Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos. Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio."

El litisconsorcio pasivo necesario tiene lugar cuando se constituye irregularmente la relación procesal del litigio al no dirigir la demanda contra sujetos que obligatoriamente han de ser demandados.

La institución procesal del litisconsorcio pasivo necesario tiene como objetivo impedir que resulten afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos ni vencidos en un juicio o de evitar el dictado de sentencias contradictorias entre sí.

Explicado así el fundamento jurídico de la excepción procedo a explicar al despacho los fundamentos facticos de la misma:

1.- Como consecuencia del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No2570 del 04 de julio de 2019, Notaria Tercera de Cali la oficina de Registro de Instrumentos Públicos procedió a la apertura de cuatro matriculas con base en la matricula 370 106016 así:

370 1010914 Apartamento 101

370 1010915 Apartamento 201

370 1010916 Apartamento 202

370 1010917 Apartamento 301

En uso de su facultad como propietario el Señor Alfonso Jose Romero mediante escritura 2052 Notaria catorce de Cali del 21 de diciembre de 2020 transfirió sus derechos al Señor WALTER VELASCO identificado con la cedula de Ciudadanía No 1130651221 del inmueble con matricula inmobiliaria No 370 1010914 que corresponde al Apartamento 101 ubicado en la carrera 94 D No 1 C 101 Edificio multifamiliar Romero y mediante escritura 2053 del 21 de

Diciembre de 2020 Notaria Catorce de Cali vendió sus derechos sobre el inmueble determinado con la matrícula inmobiliaria 370 1010917 que corresponde al apartamento 301 Carrera 94 D No 1 C 99 del Edificio Multifamiliar Romero al Señor WALTER VELASCO como lo pruebo con los certificados de tradición respectivos

Dado que por disposición legal, por la naturaleza de la relación y de la situación jurídica controvertida, el asunto debe ser resuelto en forma uniforme para este conjunto de personas, se está frente a un litisconsorcio necesario y todos ellos deberán forzosamente intervenir en el proceso puesto que en este momento hay un tercero de buena fe el Señor WALTER VELAZCO quien debe ser convocado pues siendo el actual propietario le corresponde defender idéntico interés en el juicio

. Así lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia:

“Por eso, también lo ha expuesto esta Sala, el litisconsorcio necesario tiene lugar “cuando se ejercitan acciones constitutivas que tengan por objeto constituir un nuevo Estado de derecho que sólo puede existir legalmente con relación a diversas personas; en las acciones communi dividundo, finium regordorum y familiar exciscundae; cuando se demanda la liquidación de una sociedad, la rectificación de una acta del estado civil, la nulidad de los acuerdos tomados por varias personas, y en general, cuando se ejercita el derecho potestativo de producir un efecto único respecto de varias personas...” (G.J. t. LXXIX, pág. 157)...

PETICION:

Basado en los hechos narrados y los fundamentos jurídicos expuestos solicito respetuosamente a su Señoría citar y hacer comparecer a este despacho al Señor Walter Velazco en su condición de actual propietario de los inmuebles determinados con las matrículas inmobiliarias 370 1010914 y 370 1010917, para que ejerza su derecho a la defensa en protección de sus intereses jurídicos y económicos, gravemente afectados por el proceder de las demandantes

PRUEBAS.

Adjunto para que sean tenidos como pruebas los certificados de tradición de los inmuebles con matricula inmobiliarias Nos 370 1010914 y 370 1010917 que hacen parte del edificio Multifamiliar Romero y que demuestran la propiedad debidamente inscrita y registrada del Sr Walter Velazco sobre dichos inmuebles

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:

DEMANDANTES: En la dirección suministrada en la demanda.

DEMANDADO: ALFONSO JOSE ROMERO Carrera 41 A No 15 A 12

Correo electrónico: [Alfaromero1978@gmail.com](mailto:Alfaromero1978@gmail.com)

APODERADO VICTOR PASTRANA RUBIANO Cra 62 No 1 D 35 Cali

Correo [victorpastranar@yahoo.com](mailto:victorpastranar@yahoo.com)

Celular 3185290720

Litis consorcio necesario WALTER VELASCO cra 47 No 41-90 Cali

Correo electrónico: [jhossda@hotmail.com](mailto:jhosda@hotmail.com)

ATENTAMENTE



VICTOR PASTRANA RUBIANO

C.C. 14.947.572 DE CALI

T.P. 30.764 DEL C.S. de la J.

[victorpastranar@yahoo.com](mailto:victorpastranar@yahoo.com)



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

Certificado generado con el Pin No: 220310425356047026

Nro Matrícula: 370-106016

Página 1 TURNO: 2022-116170

Impreso el 10 de Marzo de 2022 a las 11:20:44 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 12-02-1981 RADICACIÓN: 1981-04517 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-02-1981  
CODIGO CATASTRAL: 760910100181500330021000000021COD CATASTRAL ANT: F064200210000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL #21 CON UN AREA DE 184.00 M2., LOTE SITUADO EN EL CORREG. DE LA BUITRERA, BARRIO EL JORDAN, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CALI, Y ALINDERADO ASI: NORTE EN EXTENSION DE 8.00 MTS. CON PREDIO QUE SE RESERVA LA EXPONENTE VENDEDORA; SUR EN EXTENSION DE 8.00 MTS. CON PREDIO DE LA SEVORA SALOME RUEDA; ORIENTE CON EXTENSION DE 22.20 MTS. CON PREDIO QUE SE RESERVA LA EXPONENTE VENDEDORA Y OCCIDENTE EN EXTENSION DE 21.00 MTS. CON PREDIO DE LA SEVORA ALBA CECILIA GUERRERO.CASA DE HABITACION SEGUN ESCRITURA #1666 DEL 21-06-2005 DECLARACION DE CONSTRUCCION.

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

GARCIA VELASQUEZ NELLY, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ESCRITURA # 1923 DE 5 DE JUNIO DE 1974 NOT 1 DE CALI, REGISTRADA EL 11 DE JULIO DE 1974, POR COMPRA A GARCIA VELASQUEZ HERNAN. GARCIA VELASQUEZ HERNAN, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD GOMEZ POSADA & CIA. LTDA., SEGUN ESC. # 6238 DE 29 NOVBRE DE 1965., NOT.2.DE CALI, REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE SIGUIENTE. GOMEZ POSADA & LTDA., ADQUIRIO POR APORTE DE GUSTAVO GOMEZ Y DANIEL GARCIA S., SEGUN ESC. # 2760 DE 22 DE JUNIO DE 1956, NOT.2DE CALI, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS MES Y AIO. REFORMADA LA SOCIEDAD POR ESC. # 2774 DE 28 DE JUNIO DE 1956., NOT.2.DE CALI REGISTRADA EL 9 DE JULIO SIGUIENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
2) CARRERA 94 D #1-C -101  
1) LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 54338

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-02-1981 Radicación:

Doc: ESCRITURA 8357 del 30-12-1980 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$18,400

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: GARCIA VELASQUEZ NELLY

A: GALVIS ELEONORA

CC# 38437215



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

Certificado generado con el Pin No: 220310425356047026 Nro Matrícula: 370-106016  
Pagina 2 TURNO: 2022-116170

Impreso el 10 de Marzo de 2022 a las 11:20:44 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-07-2005 Radicación: 2005-53703

Doc: ESCRITURA 1668 del 21-06-2005 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$3.000.000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO --PRIMERA COLUMNA--B.F.10270141

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

A: GALVIS ELEONORA

CC# 38437215 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-07-2005 Radicación: 2005-53703

Doc: ESCRITURA 1668 del 21-06-2005 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$17.037.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA --PRIMERA COLUMNA--B.F.10270141

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

DE: GALVIS ELEONORA

CC# 38437215

A: ESTRADA ALEGRIA JULIO CESAR

X C.C.16.796.755

A: SANTACRUZ MEDINA ALBA LUCIA

X C.C.29.104.930

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-07-2005 Radicación: 2005-53703

Doc: ESCRITURA 1668 del 21-06-2005 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR --TERCERA COLUMNA--B.F.10270141

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

A: ESTRADA ALEGRIA JULIO CESAR

X C.C.16.796.755

A: SANTACRUZ MEDINA ALBA LUCIA

X C.C.29.104.930

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-04-2006 Radicación: 2006-32851

Doc: ESCRITURA 1369 del 25-04-2006 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR ESC. 1666 DEL 21-06-2005--BTA. FISCAL 10327826/2006

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

A: ESTRADA ALEGRIA JULIO CESAR

CC# 16796755 X

A: SANTACRUZ MEDINA ALBA LUCIA

CC# 29104930 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-04-2006 Radicación: 2006-32851

Doc: ESCRITURA 1369 del 25-04-2006 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$32.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA OBLIGACION ESPECIAL DEL COMPRADOR- POR ADQUIRIR LA VIVIENDA MEDIANTE CONCESION DE UN SUBSIDIO DE VIVIENDA, OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR. EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE DOS A/OS.--BTA. FISCAL 10327826/2006--PRIMERA COLUMNA



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

Certificado generado con el Pin No: 220310425356047026

Nro Matrícula: 370-106016

Página 3 TURNO: 2022-116170

Impreso el 10 de Marzo de 2022 a las 11:20:44 AM

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

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

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

DE: ESTRADA ALEGRIA JULIO CESAR CC# 16796755

DE: SANTACRUZ MEDINA ALBA LUCIA CC# 29104930

A: VILLEGAS SANCHEZ REINEL CC# 16352591 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-04-2006 Radicación: 2006-32851

Doc: ESCRITURA 1369 del 25-04-2006 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR TERCERA COLUMNA

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

A: VILLEGAS SANCHEZ REINEL CC# 16352591 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-02-2014 Radicación: 2014-19682

Doc: CERTIFICADO 9200118111 del 17-02-2014 ALCALDIA DE ALCALA de ALCALA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVAMEN DE VALORIZACION PLAN DE OBRAS 556 RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009 21 MEGA OBRAS.

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-02-2014 Radicación: 2014-19683

Doc: ESCRITURA 789 del 21-02-2014 NOTARIA CUARTA de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR ESC. 1369 DEL 25-04-2006 NOTARIA 13 DE CALI. 001-02-1000463410/27-02-2014.

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

A: ORTIZ CUBILLOS BLANCA ALEYDA CC# 41904436

A: VILLEGAS SANCHEZ REINEL CC# 16352591 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-02-2014 Radicación: 2014-19683



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

Certificado generado con el Pin No: 220310425356047026

Nro Matrícula: 370-106016

Página 4 TURNO: 2022-116170

Impreso el 10 de Marzo de 2022 a las 11:20:44 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 789 del 21-02-2014 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. 001-02-1000463410/27-02-2014.

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

DE: VILLEGAS SANCHEZ REINEL

CC# 16352591 X

A: ULCHUR HURTADO ANALI

CC# 34750026

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-05-2015 Radicación: 2015-50511

Doc: CERTIFICADO 248 del 06-05-2015 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$5.000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESC. # 0789 DEL 21-02-2014 NOTARIA CUARTA DE CALI. CON BASE EN ESC. # 1487 DEL 06-05-2015 NOTARIA CUARTA DE CALI.

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

DE: ULCHUR HURTADO ANALI

CC# 34750026

A: VILLEGAS SANCHEZ REINEL

CC# 16352591 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-06-2015 Radicación: 2015-63159

Doc: ESCRITURA 729 del 04-06-2015 NOTARIA VEINTIDOS de CALI

VALOR ACTO: \$93,765,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VILLEGAS SANCHEZ REINEL

CC# 16352591

A: ROMERO ALFONSO JOSE

CC# 88234568 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-03-2019 Radicación: 2019-18846

Doc: OFICIO 0464 del 25-02-2019 JUZGADO 023 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: ACHICANOY TORO CRISTIAN CAMILO

A: ROMERO ALFONSO JOSE

CC# 88234568

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 28-08-2019 Radicación: 2019-71890

Doc: OFICIO 1642 del 30-07-2019 JUZGADO 8 DE EJECUCION CIVIL MUNIC de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO OFICIO # 0464 DEL 25-02-2019 LIBRADO POR EL JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE CALI RAD: 2019 - 00112-00

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

DE: ACHICANOY TORO CRISTIAN CAMILO

CC# 1089483576





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

Nro Matricula: 370-1010914

Pagina 1

Impreso el 10 de Marzo de 2022 a las 01:00:46 p.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO:VALLE MUNICIPIO:CALI VEREDA:CALI  
FECHA APERTURA: 02-09-2019 RADICACION: 2019-71893 CON: ESCRITURA DE: 28-08-2019  
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2570 de fecha 04-07-2019 en NOTARIA TERCERA de CALI APARTAMENTO 101 con area de 114.44M2 con coeficiente de 36.96% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

..... EL SEÑOR ALFONSO JOSE ROMERO ADQUIRIO POR COMPRA DEL SEÑORES REINEL VILLEGAS SANCHEZ ESCRITURA # 729 DEL 04-08-2015 NOTARIA 22 DE CALI Y REGISTRADA EL 17-06-2015..... REINEL VILLEGAS SANCHEZ ADQUIRIO POR COMPRA A LOS SEÑORES JULIO CESAR ESTRADA ALEGRIA Y ALBA LUCIA SANTACRUZ MEDINA SEGUN ESCRITURA # 1369 DEL 25-04-2006 NOTARIA 13 DE CALI Y REGISTRADA EL 28-04-2006..... LOS SEÑORES JULIO CESAR ESTRADA ALEGRIA Y ALBA LUCIA SANTACRUZ MEDINA ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SEÑORA ELEONORA GALVIS SEGUN ESCRITURA # 1666 DEL 21-06-2005 Y REGISTRADA EL 07-07-2005..... LA SEÑORA ELEONORA GALVIS ADQUIRIO POR COMPRA A LA SEÑORA NELLY GARCIA VELASQUEZ SEGUN ESCR.# 8357 DEL 30-12-1980 NOTARIA SEGUNDA DE CALI Y REGISTRADA EL 09-02-1981.....

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 94 D # 1 C - 101 APARTAMENTO 101-EDIFICIO MULTIFAMILIAR ROMERO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de fotocopiar y cortar)  
106016

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 28-08-2019 Radicacion: 2019-71893 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2570 del 04-07-2019 NOTARIA TERCERA de CALI

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: ROMERO ALFONSO JOSE 88234568 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 25-01-2021 Radicacion: 2021-3364 VALOR ACTO: \$ 48.500.000,00

Documento: ESCRITURA 2052 del 21-12-2020 NOTARIA CAJORCE de CALI

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

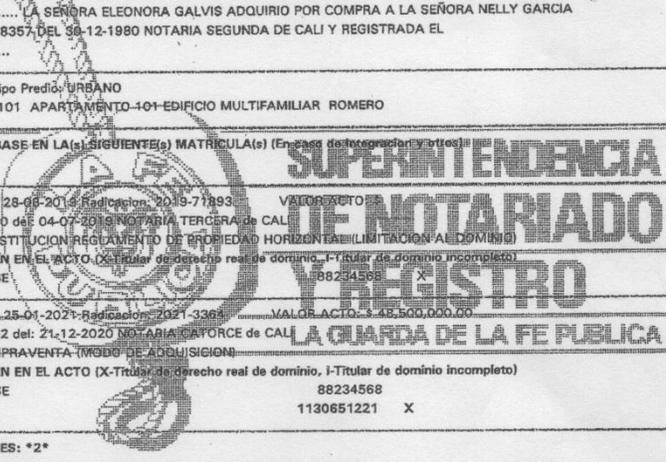
DE: ROMERO ALFONSO JOSE 88234568

A: VELASCO WALTER 1130651221 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2021-167 fecha 13-01-2021





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

**Certificado generado con el Pin No: 220311376756138522**

**Nro Matrícula: 370-1010917**

Página 1 TURNO: 2022-119759

Impreso el 11 de Marzo de 2022 a las 03:17:44 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI  
FECHA APERTURA: 02-09-2019 RADICACIÓN: 2019-71893 CON: ESCRITURA DE: 28-08-2019  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2570 de fecha 04-07-2019 en NOTARIA TERCERA de CALI APARTAMENTO 301 con area de 100.06M2 con coeficiente de 15.53% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

..... EL SEÑOR ALFONSO JOSE ROMERO ADQUIRIO POR COMPRA DEL SEÑORES REINEL VILLEGAS SANCHEZ ESCRITURA # 729 DEL 04-06-2015 NOTARIA 22 DE CALI Y REGISTRADA EL 17-06-2015..... REINEL VILLEGAS SANCHEZ ADQUIRIO POR COMPRA A LOS SEÑORES JULIO CESAR ESTRADA ALEGRIA Y ALBA LICIA SANTACRUZ MEDINA SEGUN ESCRITURA # 1369 DEL 25-04-2006 NOTARIA 13 DE CALI Y REGISTRADA EL 28-04-2006..... LOS SEÑORES JULIO CESAR ESTRADA ALEGRIA Y ALBA LUCIA SANTACRUZ MEDINA ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SEÑORA ELEONORA GALVIS SEGUN ESCRITURA # 1666 DEL 21-06-2005 Y REGISTRADA EL 07-07-2005..... LA SEÑORA ELEONORA GALVIS ADQUIRIO POR COMPRA A LA SEÑORA NELLY GARCIA VELASQUEZ SEGUN ESCR.# 8357 DEL 30-12-1980 NOTARIA SEGUNDA DE CALI Y REGISTRADA EL 09-02-1981.....

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
1) CARRERA 94 D # 1 C - 99 APARTAMENTO 301 EDIFICIO MULTIFAMILIAR ROMERO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 106016

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-08-2019 Radicación: 2019-71893

Doc: ESCRITURA 2570 del 04-07-2019 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ROMERO ALFONSO JOSE

CC# 88234568 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 04-02-2021 Radicación: 2021-7215

Doc: ESCRITURA 2053 del 21-12-2020 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$42,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 220311376756138522**

**Nro Matricula: 370-1010917**

Pagina 2 TURNO: 2022-119759

Impreso el 11 de Marzo de 2022 a las 03:17:44 PM

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

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

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

DE: ROMERO ALFONSO JOSE

CC# 88234568

A: VELASCO WALTER

CC# 1130651221 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-167 Fecha: 10-01-2022  
CORREGIDO EN COMPLEMENTACION: NUMERO DE ESCRITURA "729" EN VEZ DE -248- CONFORME COPIA DE LA ESCRITURA 2570 DEL 04-07-2019  
NOTARIA 3 DE CALI QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA VALE ART. 59 LEY 1679/2012 BLS.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

**TURNO: 2022-119759 FECHA: 11-03-2022**  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

SEÑOR  
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
E. S. D

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL DE SIMULACIÓN  
DEMANDANTES: BLANCA ALEYDA ORTIZ CUBILLOS Y ANGIE TATIANA VILLEGAS ORTIZ.  
DEMANDADO: ALFONSO JOSE ROMERO.  
RADICACIÓN: 76001310300420190009200  
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

VÍCTOR PASTRANA RUBIANO Abogado de profesión con T.P. No. 30.764 del C.S.D.J. y cedula de ciudadanía No. 14.947.572 expedida en Cali, en virtud de Poder conferido por el señor ALFONSO JOSE ROMERO, también mayor de edad con cedula de ciudadanía No. 88.234.568 expedida en Cúcuta (N.S.) residente en la carrera 41ª No. 15ª – 12 de la ciudad de Cali, procedo a contestar demanda de “Acción de Simulación instaurada por las señoras Blanca Aleyda Ortiz Cubillos y Angie Tatiana Villegas Ortiz contra mi mandante mediante Apoderado Judicial, asunto que asumo desde el viernes 23 de septiembre del año 2022 cuando recibo link para conocer en traslado el contenido de la demanda aludida con el fin de ejercer el Derecho a la contradicción.

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO:

No es cierto, al momento del fallecimiento del señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ ocurrido el 29 de mayo de 2016 , dicho señor no era dueño del inmueble ubicado en la carrera 94D No.1C-101 , del cual transfirió el derecho de dominio y propiedad de la totalidad del inmueble al señor Alfonso José Romero mediante escritura pública No.729 del 04/06/2015 expedida por la Notaría 22 del Circulo de Cali debidamente registrada el 17/06/2015 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, propietario que ejerció dicha condición efectuando constitución de reglamento de propiedad horizontal 0317 mediante escritura pública No.2570 del 04/07/2019.

No es cierto que dicho inmueble estuviera valorado en el valor mencionado que lo prueben.

AL SEGUNDO:

No es cierto.

Que lo prueben el vendedor REINEL VILLEGAS SANCHEZ nunca realizo el régimen de propiedad horizontal o mejoras en el tercer nivel con la plata de

venta como dicen las demandantes, fue el motivo para abrir venta, es ilógico pensar que vende dos apartamentos adelantados para construir otro en el mismo bien.

AL TERCERO.

No es cierto que lo prueben. Por dificultades económicas REINEL VILLEGAS SANCHEZ contacto al señor ALFONSO JOSE ROMERO ofreciendo en venta inmueble que en ese tiempo era de su propiedad ubicada en la carrera 94D No. 1C-101, en efecto se inicio con una negociación reformada varias veces y al final incluyo todo el inmueble negociado bajo parámetros legales.

AL CUARTO Y QUINTO:

Citan documento privado inocuo que sirve de recibo de pago dinero en efectivo alusivo a contrato verbal entre REINEL VILLEGAS SANCHEZ y ALFONSO JOSE ROMERO donde el vendedor solo se compromete a realizar escritura a mas tardar el 31 de diciembre de 2014, documento tentativo que pierde fuerza probatoria ante escritura pública registrada (art 265 del CPC) donde se concreto la negociación final.

AL SEXTO:

No es cierto que lo pruebe.

El reglamento de propiedad horizontal fue tramitado por el propietario del inmueble en ese momento señor ALFONSO JOSE ROMERO como consta en escritura publica No. 2570 del 4 de julio de 2019 expedida por la Notaria Tercera del Círculo de Cali y demás documentos que anexare en su oportunidad.

AL SEPTIMO:

No es cierto ni posible que dos personas negociando inicien sendos tramites de régimen de propiedad a no ser que habiendo vendido pierda interés el vendedor y asuma el comprador como naturalmente interesado, que lo prueben.

AL OCTAVO Y NOVENO

No es cierto que el señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ pactara un modo de defraudar a la caja promotora de vivienda de la Policía, que lo prueben, pero antepongo la incongruencia de estos dos numerales con el numeral cuarto donde afirma el vendedor recibir \$21.000.000 de pesos, incongruencia por que en numeral octavo y noveno no se tiene en cuenta ese abono y salta a referirse que la venta de todo se acordó por \$47.000.000. dejando claro que se vende toda la casa de donde se deduce la variación de la negociación que efectivamente fue real con pagos que la parte actora describe y que nunca fue por esa cifra sino una de las partes de pago recibidas.

AL DECIMO:

Que prueben en que concluyo la contratación para constituir reglamento de propiedad horizontal que aduce la parte actora contrato el señor Reinel Villegas Sánchez, teniendo en cuenta que el Notario Tercero del Circulo de Cali da fe que a su Despacho Notarial concurrió el 4 de julio de 2019 el señor ALFONSO JOSE ROMERO constituyendo régimen de propiedad horizontal al EDIFICIO MULTIFAMILIAR ROMERO acreditando cumplir los requisitos Legales después de materializarse la venta del inmueble a que se contraen estas situaciones y el señor REINEL no reclamo inconformidad por la negociación que recibió giros normales hasta decidir vender todo y aumentar su monto.

AL DECIMO PRIMERO:

Parcialmente cierto, se dio la escritura aludida como finalmente decidieron las partes, el resto no es cierto, que lo pruebe. Pero mirando el pensamiento del señor Reinel fue claro, primero levanto afectación familiar a la casa, luego decidió vender dos apartamentos en el segundo piso de la casa y finalmente vende todo el bien sin reservarse nada según dejo establecido en escritura pública, de manera autónoma procedió el vendedor sin que su acto se pueda valorar en cabeza del señor ALFONSO JOSE ROMERO y que por eso este último causa perjuicios a una familia o causa un fraude a la viuda, fue negocio entre dos seres vivos, hábiles para contratar y obligarse y tendrá que preguntarse dicha familia si el Señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ que no vivía con ellas ni vivía en ese inmueble se negó a tenerlas en cuenta.

AL DECIMO SEGUNDO:

Hace el demandante mención de un documento calendado a 5 de junio de 2015, es decir, al día siguiente de firmarse escritura pública entre los señores Villegas y romero, con el que se modificaba una promesade venta firmada el 9 de abril de 2015 permitiendo concluir que cualquier modificación a una promesa de esa data es inocua y en consecuencia no tiene efecto sobre un negocio finiquitado por voluntad de las partes en la forma que finalmente decidieron hacerlo y con el cual no se puede modificar escritura porque ni siquiera ataca ese instrumento publico consolidado con las formalidades legales.

AL DECIMO TERCERO

No es cierto. A partir de del 6 de diciembre de 2018 hubo resolución Administrativa No.760011180236 que permitió inicio de obras al propietario ALFONSO JOSE ROMERO sin ninguna contradicción al respeto. existe régimen de propiedad horizontal según escritura pública No.2570 de julio 4 de 2019 otorgante Alfonso José Romero.

AL DECIMO CUARTO Y AL DECIMO SEXTO:

Si bien es cierto se inicio negocio de compra- venta por dos apartamentos del segundo piso que negociaron los señores Villegas y Romero pues esa entrega tenía que darse y aunque ya no fuera necesaria se finiquitó a cualquier tiempo en contrato que se cumplió con variantes definitivos para escritura pública registrada oportunamente hace 7 años resultando extraño que la pretensión de las demandantes específicamente ( numeral16) sean “ hacerse cargo de continuar los trámites de la propiedad horizontal y poder escriturar primero y segundo piso a REINEL VILLEGAS SANCHEZ (q.e.p.d.) y al señor ALFONSO JOSE ROMERO el tercer piso dando cumplimiento a lo pactado por las partes, lo grave auto descalifican toda clase de documentos con los que precisamente tratan de entronizar litigio e ignoran Escritura Publica registrada para imponer con esa ocurrencia irreal beneficios que legalmente no tienen.

AL DECIMO SEPTIMO Y DECIMO OCTAVO:

Que lo prueben.

AL DECIMO NOVENO:

Parcialmente cierto.

Por reclamar su propiedad las relaciones entre mi poderdante y las demandantes no son buenas sin llegar a extremos mal pregonados, es que las intenciones de las demandantes no son de buen recibo y si la relación se ha cortado ALFONSO JOSE ROMERO dispone del segundo piso y tiene arrendatarios por lo tantos afirmar como lo hicieron las Demandantes bajo juramento que no tienen donde notificarle la presente demanda es una grave falta que implica conducta reprochable de carácter Penal por faltar a la verdad Mi mandante se enteró de esta Demanda casualmente porque contestando una acción de tutela propuesta por los arrendatarios de ALFONSO JOSE ROMERO contra las misma que aquí demandan se coló el comentario, causa suficiente que mediante mi intervención investigara e informara al Despacho dicha anomalía implorando traslado para ejercer contradicción.

No es cierto que aún no se haya concluido el régimen de propiedad horizontal que lo prueben.

AL VIGESIMO:

De parte de las demandantes esta claro que sus amenazas son infundadas, causa suficiente para que no prospera denuncia en Fiscalía ni Policía.

A LA VIGESIMA PRIMERA:

Es cierto y confirman con este numeral que el señor ALFONSO JOSE ROMERO tiene arrendatarios en el edificio de su propiedad y era factible notificar la presente demanda con correo Judicial a ese sitio donde lo conocen con

suficiencia, le pagan arrendo y entregarían su correo de notificación o le informarían. No siendo entendible el manifestar ante Notario que no tienen contacto ni forma de notificar al demandado.

AL VIGESIMO SEGUNDO:

No es cierto los servicios se pagaban entre todos como lo demostrare en su oportunidad, siendo precisamente la causa de la acción de tutela a que me he referido en respuesta al numeral decimo noveno por que injustamente cortaban los servicios llegando a decir en ese debate que ignoraban de donde tenían los servicios los del segundo piso supuestamente en forma fraudulenta, aquí las cosas la relatan con conocimiento de causa diferente a cuanto discutieron en la tutela (?) que lo prueben.

AL VIGESIMO TERCERO.

Como dicen las demandantes las relaciones se cortaron porque proceden por las vías de hecho que justamente reconocen, si no son dueñas de ese inmueble su actuar es ilegal entretanto el propietario ALFONSO JOSE ROMERO no ha respondido en la misma proporción de agresividad haciendo requerimientos escritos, como lo demostrare más adelante.

Los propietarios o sea mi poderdante ALFONSO JOSE ROMERO dueño de dos apartamentos en la segunda planta y el señor WALTER VELASCO actual propietario del resto del inmueble acogen la intervención Judicial sin apelar a actos violentos.

AL VIGECIMO CUARTO.

No es cierto que intenta el señor ALFONSO JOSE ROMERO crear defraudaciones al pretender mejorar un bien cuando era de su propiedad hoy vendido al señor WALTER VELASCO. Que lo pruebe.

AL VIGECIMO QUINTO:

Es absurdo pedir que un documento posterior a una escritura de venta que pretende modificar una promesa de venta de 5 meses atrás, se le pretenda exigir cumplimiento.

AL VIGESIMO SEXTO:

No es cierto.

El señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ quien no compartía vivienda con las demandantes, no dejo testamento, previamente desafecto el bien con anuencia de quien se reputa esposa para poder venderlo, quiso vender una parte y finamente vendió la totalidad tal y como fue escriturado a favor del señor ALFONSO JOSE ROMERO sin que ese acto amerite nulidad y menos la simulación propuesta.

AL VIGESIMO SEPTIMO:

No es cierto que lo prueben.

#### A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones debido a que cuanto fue citado y relatado en su numeral PRIMERO se remite a un supuesto ACTO DE SIMULACIÓN no demostrado pero prefabricado en medio de una secuencia de mensajes plagados de no solo confusión sino contradicción que a la postre los mismos autores les quitan preponderancia y efecto a partir del momento que elevan a escritura pública su decisión voluntaria sin que el vendedor hiciese reparación, reclamo o demanda contra esa transacción comercial como ocurre en el presente caso, quiero decir el señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ transfirió a favor del señor ALFONSO JOSE ROMERO todo derecho de dominio y propiedad sobre una casa de tres plantas y el lote sobre el cual esta construida ubicada en el corregimiento de la Buitrera Barrio el Jordán carrera 94D No.1C-101 con matrícula inmobiliaria 370-106016 y después de salir registrada de Instrumentos Públicos la escritura No. 00729 emitida por la Notaría 22 del Círculo Cali, el comportamiento del vendedor REINEL VILLEGAS SANCHEZ fue de anuencia y conformidad con la negociación ahora cuestionada desde ese tiempo hasta su fallecimiento su silencio fue refrendación y complacencia.

Me opongo y solicito al despacho abstenerse de declarar que en el acuerdo comercial aludido hubo acto de simulación en tratándose de negociación sujeta a giros comerciales que concluyeron donde cada uno procedió como le convenía, el vendedor tenía necesidad de vender y el comprador prefirió comprar toda la casa, asunto que llevo al vendedor a considerar mas favorable Decidirse por esa última opción que dividir el inmueble y gastar la plata que le quedaba después de pagar deudas.

En consecuencia, a causa de esta respetuosa solicitud se hace inviable el resto de pretensiones planteadas en los 5 numerales subsiguientes como así lo pido y en su defecto se condene a la parte demandante a pagar los perjuicios ocasionados con su proceder injusto y se les ordene cesar todo acto perturbatorio contra el demandado y a quienes con dichos actos de sus pretensiones también lleguen a ser afectados.

Perjuicio económico que estimo en la suma de Diez millones para cada uno de los perjudicados que no han podido ejercer en plenitud sus derechos como propietarios y les ha causado erogaciones, estimación que hago bajo la gravedad del juramento sin perjuicio de los derechos morales que solicito tase el despacho.

## PRUEBAS Y ANEXOS

Para que sean aceptadas como pruebas documentales hago los siguientes anexos:

- 1.- Cuatro comunicados de la Curaduría Urbana que en su orden fueron emitidos: a) Comunicación a vecinos CUI-F-04 del 30 de julio de 2018.
- b) Resolución No.760011180236 mes 10 día 14 año2018.
- c) Acto reconocimiento de existencia de edificaciones año 2018 mes 10 día 24
- d)Declaración de propiedad horizontal PH-760011180236 ;2018/10/24
- e) ejecutoria de licencia 6 de diciembre de 2018.

Los comunicados anteriores, todos a nombre del señor ALFONSO JOSE ROMERO se allegan para probar que este tramite se dio a su nombre en calidad de gestor y propietario sin que este proceder fuera cuestionado o impugnado mediante recurso de reposición o apelación quedando en firme.

2.- Una copia de Escritura Pública No. 2.570 expedida en julio 4 de 2019 por la Notaría 3 del Circulo de Cali correspondiente al Reglamento de Propiedad Horizontal tramitado por ALFONSO JOSE ROMERO para bien inmueble de su propiedad con matrícula inmobiliaria No. 370- 106016 ubicado en la carrera 94D No. 1C-101 – P, P 101, P201, P202, P301, en el Barrio el Jordán de la actual nomenclatura urbana de Cali, con el fin de probar que a ese bien inmueble su propietario le tiene su documentación en regla y debidamente registrada.

3.- Recibo de pago de impuestos ante el Departamento Administrativo de Hacienda municipal con su comprobante de cancelación, pagando las anualidades 2016, 2017, 2018 y 2019 y con estos una paz y salvo del mismo bien que indica lo pagos de mi mandante, todo esto con el fin de demostrar que las demandantes no pagaron impuestos como lo esta indicando con su demanda.

4.-Una Copia simple de declaración bajo juramento ante la Notaria 21 del Circulo de Cali rendida por las señoras BLANCA ALEYDA ORTIZ CUBILLOS Y ANGIE TATIANA VILLEGAS ORTIZ donde bajo la gravedad del juramento afirman tener imposibilidad de contactar al señor ALFONSO JOSE ROMERO para notificar la demanda que interpusieron contra él.

Prueba que adjunto para demostrar que las declarantes faltaron a la verdad porque tienen perfecto conocimiento que el demandado tiene la tenencia y propiedad de los apartamentos del segundo piso, administrados por MIRIAM NATALIA MARTINEZ MUÑOZ hijastra de ALFONSO JOSE ROMERO quien se entiende con la demandante para recaudar los dineros con que se pagan los servicios entre las demandantes y las que viven en el segundo piso siendo falso que las señoras demandantes han sufragado ese costo sin apoyo de los demás consumidores de agua y luz.

5.- Constancia expedida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali indicando la terminación por pago total de la obligación, oficio 08-1642 bajo radicado 760014003-023- 2019- 00112-00 donde el demandado era el señor ALFONSO JOSE ROMERO.

Lo anterior es para desacreditar la versión de las demandantes y demostrar que se trató de un hecho real contra mi poderdante quien llegó a un acuerdo con el actor, pero nunca trató de hacer confusión o falsedad y solo fueron dificultades por prestamos que le causaron afugias resolviendo el asunto.

6.- Certificado de tradición con matrícula inmobiliaria 370-106016 del inmueble ubicado en la carrera 94 D No.1C- 101 en 5 páginas, para resaltar que en la anotación 10 se cancela la afectación familiar al bien por voluntad de la señora hoy demandante BLANCA ALEYDA ORTIZ CUBILLOS y el señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ.

En la anotación No.13 el señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ vende al señor ALFONSO JOSE ROMERO.

En la anotación No. 14 registran embargo contra el señor ALFONSO JOSE ROMERO. Y en la anotación 15 se levanta el embargo.

Pretende significar este aporte probatorio que el señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ liberó el bien con el conocimiento de su familia alistándolo para cualquier negociación la que en efecto celebró con Alfonso José Romero quien fue posteriormente objeto de cobro ejecutivo que pago continuando en situación económica difícil que lo obligó a vender para sanear definitivamente, sustentando de esta manera toda contradicción alegada en la presente contestación en torno a que dicho embargo era una falacia.

7.-La conversación en wasap llevada a cabo entre ANGIE (la demandante) y la hijastra de ALFONSO JOSE ROMERO administradora del segundo nivel señora MIRIAM NATALIA MARTINEZ MUÑOZ que adjunto se refiere a saber si pagaron recibos de mes anterior y que no pase lo de la otra vez.

La respuesta es que la señora del apartamento se queja porque le quitan el agua y le manda 5 recibos de pago de servicios 2 virtuales y tres presenciales. Tiene como finalidad este aporte documental probatorio demostrar que las demandantes si recibían de los Arrendatarios del señor ALFONSO JOSE ROMERO la suma que les correspondiera por concepto de factura de servicios públicos, desmintiendo afirmaciones tendenciosas de las demandantes que quieren hacer creer al Juzgado lo contrario requiriendo compensación porque solas han pagado los servicios, se sienten perjudicadas sin serlo.

En segunda conversación Angie cobra la parte de servicios públicos y advierte que no dará mas el servicio de energía, pero en la segunda pagina de esta conversación dice que eso se podría solucionar si aportaban una extra juicio a la demanda.

En tercera comunicación ANGIE determina costo de consumo repartido en tres y pide el costo de reparar una llave de agua cuyo valor lo cancela la administradora del segundo nivel y consigna ese costo agregando el recibo.

Pruebo con la constancia de estas conversaciones que debido a que las arrendatarias de mi poderdante contribuían normalmente con el pago de la factura de servicios, las demandantes no tienen derecho a reintegro por estos conceptos ni a pedir indemnizaciones de ninguna naturaleza intentando falsear la verdad para beneficio propio.

8.- Aporto 3 folios correspondientes a SOLICITUD DE VENTA 6140 que presento el señor ALFONSO JOSE ROMERO para independizar los servicios al inmueble de su propiedad ubicado en la carrera 94D1- No. C101 apartamento 201de la ciudad de Cali los cuales ya fueron instalados bajo su costo riesgo y responsabilidad y están en servicio.

Este acto de señor y dueño indica que esta al mando de su propiedad y le perjudica el comportamiento de las demandantes que afectan el uso y disfrute del edificio MULTIFAMILIAR ROMERO

9.- Carta de llamado de atención enviada por el señor Alfonso José Romero a las demandantes BLANCA ALEYDA ORTIZ CUBILLOS y ANGIE TATIANA VILLEGAS prohibiendo cualquier modificación en el inmueble ubicado en la carrera 94D No. 1C-101 y reiterando su venta del primer y tercer nivel al señor WALTER VELAZCO.

Pretende el demandado advertir a las receptoras de este escrito el impedimento para cualquier arbitrariedad de esa naturaleza debido a que no siendo propietarias carecen de facultad para intentar reformar bien ajeno.

9.- para probar que el señor ALFONSO JOSE ROMERO fue la persona que contrato para que profesionales de "Administración y Asesorías" le hicieran

Régimen de Propiedad Horizontal del inmueble ubicado en la carrera 94D No.1C-101 adjunto recibos 2044, 2240, 2179, 023,025 en que consta el valor de dicho trámite, erogación que pago de su propio peculio.

Téngase en cuenta con estas pruebas documentales que existe régimen de propiedad horizontal a dicho inmueble por que el señor ALFONSO JOSE ROMERO inicio, pago y termino esa gestión sin intervención diferente a la empresa ADMINISTRACION Y ASESORIAS que contrato con esa finalidad.

PETICIÓN:

Solicito respetuosamente, en el evento de decretar la prueba de oficio solicitada por las demandantes se me permita contra interrogar e igual autorización solicito cuando se agoten las declaraciones de María Nidia García Giraldo y Fredy Orlando Olivares Ramírez.

PRUEBAS TESTIMONIALES:

De manera respetuosa solicito al Despacho recepcionar testimonio bajo juramento a las siguientes personas:

MARIA EDILSA VILLEGAS SANCHEZ titular de cedula de ciudadanía No. 38.940.335 expedida en Cali residente en la carrera 2ª No. 77-68 en la ciudad de Cali quien dirá con qué frecuencia veía al señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ En que lugar o donde se daban esas entrevistas, si sabia donde residía el señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ a que se dedicaba dicho señor, si en algún momento le hablo de su situación económica y de que derivaba su sustento, como era la relación de dicho señor con las señoras BLANCA ALEYDA ORTIZ CUBILLOS y ANGIE TATIANA VILLEGAS ORTIZ, si el señor REINEL VILLEGAS SANCHEZ le comento que tuviera en venta algún inmueble de su propiedad de ser cierto cual y que hablo respecto a esa negociación y que conteste toda pregunta a quienes estén facultados para hacerlo.

MIRIAM NATALIA MARTINEZ MUÑOZ persona mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No.1089484805 residente en la carrera 41A No. 15A -12 Barrio el Guabal, celular 312 2130955, [natymartnez077@hotmail.com](mailto:natymartnez077@hotmail.com) que diga bajo juramento si ella esta encargada de la administración de 2 apartamentos ubicados en el segundo piso de un inmueble situado en la carrera 94 D No. 1C-101 , que manifieste si sabe quien es el propietario de los dos apartamentos y quien es propietario del resto del inmueble, que manifieste si administra a nombre propio o en representación de otra persona, que diga cuales son sus funciones, si tiene conocimiento quien paga las facturas por servicios públicos o daños de llaves para agua, si tiene contacto o comunicación con las señoras Blanca Aleyda Ortiz Cubillos y Angie Tatiana

Villegas Ortiz y que tan frecuente es esa comunicación y como es el trato o la relación con ellas, si tiene conocimiento quien paga los impuesto de dicho inmueble, que diga si tuvo conocimiento de alguna negociación realizada REINEL VILLEGAS SANCHEZ Y ALFONSO JOSE ROMERO y de saberlo manifieste cuanto sepa al respecto, Que responda las preguntas que a bien tenga hacerle el Despacho o las partes.

Ruego al señor Juez Cuarto Civil del circuito correr traslado a las demandantes de la contestación a su demanda.

NOTIFICACIONES - DIRECCIONES:

El Demandado Alfonso José Romero recibe notificaciones en la carrera 41A No. 15A-12 o por correo electrónico [alfaromero1978@gmail.com](mailto:alfaromero1978@gmail.com)

Víctor Pastrana Rubiano Apoderado de la parte demandada recibe notificaciones en la carrera 62 No. 1D-35 de Cali – Teléfono 318 5290720- Correo electrónico [victorpastranar@yahoo.com](mailto:victorpastranar@yahoo.com)

Atentamente:



VÍCTOR PASTRANA RUBIANO.

c.c. No. 14.947.572 de Cali.

T.P. No. 30.764 del C.S.D.J

CARRERA 62 No. 1D-35 – Cali. - CEL 318 5290720

[victorpastranar@yahoo.com](mailto:victorpastranar@yahoo.com)

SEÑOR

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.

E. S. D.

REF: PROCESO DE ACCION DE SIMULACION RELATIVA

DTES: ANGIE TATIANA VILLEGAS ORTIZ Y BLANCA ALEYDA ORTIZ CUBILLOS

DDO: ALFONSO JOSE ROMERO

RAD: 76001310300420190009200

Solicito se decreten las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

1.- Oponibilidad del documento público (Escritura Pública No 729 del 04 de junio de 2015 Notaría 22 de Cali) a documentos privados firmados entre las partes (promesas de compraventa realizadas sobre el inmueble de matrícula 370106016)

Las excepciones de mérito se dirigen a: 1) demostrar que la causal de nulidad no existió, y/o 2) acreditar que la causal fue ratificada o convalidada por la conducta de la parte afectada o por el paso del tiempo.

Una de las excepciones más socorridas para enervar la pretensión de nulidad consiste en demostrar el cumplimiento de todos los requisitos legales generales y especiales, exigidos por la ley civil para la validez del acto o contrato, lo que constituirá el objeto del proceso y de la actividad probatoria.

El Código Civil Colombiano, define la compraventa como “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, aquella se dice vender y esta comprar , de esta manera, concede a los sujetos de derecho, que tengan la capacidad para celebrarlo, la posibilidad de transferir el dominio de las cosas a cambio de un precio, con el requisito de al menos acordar los elementos esenciales de este tipo contractual: precio y cosa,

mediante “el concurso real de las voluntades de dos o más personas (Código Civil Colombiano, 2015).

Además expone que la compraventa se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, no obstante, si estamos en presencia de una compraventa de bienes inmuebles, ésta no se reputa perfecta mientras no se haya elevado a escritura pública(art 1857 ) Por consiguiente, el contrato de compraventa de bienes inmuebles exige el cumplimiento de una solemnidad para efectos de su perfeccionamiento, elevar el contrato a escritura pública, y su no celebración producirá la inexistencia (2017) impide que el acto nazca a la vida del derecho y produzca sus efectos. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, rad. 11001-31-03-015-2011-00605-01, 2017. En resumidas cuentas, mientras no se haya elevado el contrato a la escritura pública el contrato de compraventa de bienes inmuebles no cumplirá con los elementos de existencia que son indispensables para que exista el negocio jurídico.

La escritura pública envuelve la ratificación formal del consentimiento del contrato directamente frente al notario, quien lo eleva a un instrumento público, (Art 35 al 39, decreto 960 de 1970), pues su condición es que la escritura pública nace cristalina bajo el principio de buena fe

La regulación legal del contrato de promesa de compraventa, en materia civil se halla consignada en el artículo 1611 del Código Civil (subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887), el cual contempla que “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren ...” los siguientes requisitos: i) que la promesa conste por escrito, lo que implica una formalidad ad solemnitatem, ii) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil (aunque debe entenderse que se refiere al 1502 ibídem); que no se trate de un contrato prohibido por las leyes, iii) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido y iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa -para el caso de los contratos reales-, o el cumplimiento de las formalidades legales - en los contratos solemnes-, de modo que esta última exigencia, en relación con las promesas de compraventa de bienes raíces, supone que en el

documento (público o privado) contentivo de la promesa se determinen con toda claridad la cosa objeto de la venta y el precio que se debe pagar como contraprestación; empero, resulta importante anotar que el hecho de que en el contrato de promesa de compraventa se determine el precio de la cosa no genera, en principio, una obligación de dar, o de entregar una suma de dinero, pues tal exigencia sólo tiene como finalidad constituir el reflejo de lo que quedará estipulado en la escritura pública que perfeccione la compraventa misma, es decir, no entraña cosa distinta que una obligación de hacer. Materializado este argumento en la actuación precedente de los Señores REINEL VILLEGAS SANCHEZ como vendedor y ALFONSO JOSE ROMERO como comprador a través de una promesa de compraventa que tuvo varias variaciones y que se concretaron y materializaron en la escritura pública No729 del 04 de junio de 2015 otorgada por la Notaria 22 de Cali, quedando entonces sin vigencia las promesas de compraventa realizadas entre las partes debido al cumplimiento de lo allí pactado. Una vez cumplido el registro del contrato de compraventa ante la entidad competente es decir Oficina de Registro de Instrumentos públicos este documento es oponible a terceros y las promesas posteriores con las mismas calidades en las partes son inocuas por que habiendo un nuevo propietario inscrito el anterior al vender dejó de serlo y no puede seguir ejerciendo esta condición

Manifiesta el apoderado del demandante, que la venta es una supuesta venta irrisoria, sin tener en cuenta el avalúo catastral del bien inmueble, por lo cual, si tenemos en cuenta que los bienes no se deben vender por encima del 50% ni por debajo del 50% del avalúo catastral, y con la presente demanda no se anexa avalúo que demuestre otro valor, es evidente que la venta no fue irrisoria. Se anexa recibo de impuesto predial vigencia 2015

Artículo 257 C.G.P. Alcance probatorio. Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza.

Las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250; respecto de terceros se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica.

Es por ello que trasladado el dominio sobre el bien inmueble no puede pretender el vendedor o un tercero cambiar las condiciones de un negocio lícito con el lleno de los requisitos legales

Por otro lado, la **oponibilidad del contrato** es en derecho un principio jurídico en el que se determina que los terceros en un contrato no pueden hacer ningún movimiento para evitar que el contrato se cumpla hasta su término. Esto significa que **quedan afectados por ese contrato**, porque no pueden interferir para evitar su cumplimiento

## 2.-LA GENÉRICA O INNOMINADA PREVISTA EN EL CGP

Solicito al despacho que al momento de dictarse sentencia tenga en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo de los derechos sustanciales que pretende el demandante obtener, en los términos del artículo 282 CGP.

## 3.- FALTA DE REQUISITOS PARA DEMANDAR LA ACCION DE SIMULACION:

Por todo lo anterior señor Juez, las pretensiones del Demandante no cumplen con los requisitos exigidos para rogar la acción de simulación absoluta del negocio jurídico; por lo tanto, dichas pretensiones, están llamadas al fracaso

## 4.-EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE MALA FE POR PARTE DEL COMPRADOR SR ALFONSO JOSE ROMERO

Es claro su señoría, que unos de los requisitos para que se declare la simulación contractual es la mala fe de los contratantes, y así mismo es claro que el demandante no logro demostrar la existencia de mala fe en el actuar del señor ALFONSO JOSE ROMERO frente a la compraventa.

## EXCEPCION DE FALTA DE MATERIAL PROBATORIO QUE DEMUESTRE LA ACTIVA PARTICIPACION O CONOCIMIENTO DEL DEMANDADO EN LA SUPUESTA SIMULACION:

Nuevamente su señoría no hay elementos que logren demostrar tan siquiera conocimiento mínimo de los hechos narrados mucho menos una participación activa por parte de mi prohijado.

## PRUEBAS:

1.- Escritura pública de venta No729 del 04 de junio de 2015 otorgada por la Notaria 22 de Cali para probar el cumplimiento de la promesa de venta y sus variaciones a lo largo de la negociación

2. Certificado de tradición del inmueble determinado con la matricula 370 106016 que prueba el cumplimiento de los requisitos para transferir la propiedad de un bien inmueble que por la transacción registrada es de ALFONSO JOSE ROMERO.

3.- Todos y cada uno de los documentos anexados a la demanda y a su contestación.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Pastrana Rubiano', with a large, stylized flourish above the name.

VICTOR PASTRANA RUBIANO

C.C. 14.947.572 DE Cali

T.P. 30.764 del C.S. de la J.