

Luis Carlos Maldonado Díaz
Abogado

Bucaramanga, 21 de noviembre de 2023

Doctora
DIGNA MARÍA GUERRA PICÓN
Juez Quinto Administrativo Oral del Circuito
Bucaramanga

Ref.: Medio de control: REPARACIÓN DIRECTA
Demandante: HENRY LÓPEZ BELTRAN
Demandados: NACIÓN – SUPERINTENDENCIA DE
NOTARIADO Y REGISTRO - NOTARÍA DÉCIMA DEL CÍRCULO
DE BUCARAMANGA

Radicación 2023-00221-00

**Escrito de contestación de la demanda y
excepciones perentorias**

TABLA DE CONTENIDO	
	Pág.
1.- Pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda	2
2.- Pronunciamiento sobre los hechos de la demanda	2
3.- Excepciones perentorias	4
3.1.- Caducidad del medio de control	4
3.2.- Ausencia de responsabilidad por inexistencia de las omisiones imputadas a la parte demandada	6
3.2.1.- No hubo omisión de citar el documento de identificación	6
3.2.2.- No hubo omisión de notificación con respecto a la nota devolutiva	8
3.2.3.- Inexistencia de norma que establezca obligación de “coordinación entre notarias” o “adopción de herramientas tecnológicas, por parte de las notarías Décima y Quinta del Círculo de Bucaramanga”.	10
3.3.- Ausencia de responsabilidad por inexistencia de nexo de causalidad entre las omisiones imputadas y el supuesto daño	11
3.4.- Culpa exclusiva de la víctima	12
3.5.- El hecho de un tercero	13
3.6.- La genérica o innominada	15
4.- Pruebas	15
5.- Anexos	16
6.- Notificaciones	16

Respetada señora Juez:

Soy LUIS CARLOS MALDONADO DIAZ, identificado con la cédula de ciudadanía 91.235.659 expedida en Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la T.P. 104.143 del C.S.J. y obro en condición de apoderado judicial del señor FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO,

identificado con la cédula de ciudadanía 13.839.726 de Bucaramanga, según poder que reposa en el expediente.

En la indicada condición procesal y estando dentro del término del traslado del medio de control a que se refiere el encabezado, atentamente concurre a su digno despacho con el propósito de dar contestación a la demanda, en los siguientes términos, así:

1.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Con respecto a las pretensiones del libelo, me pronuncio de manera general, en vista de no existir numerales u ordinales a los cuales referirme. Manifiesto a su Señoría que me opongo verticalmente a la prosperidad de todas las pretensiones por lo que dice relación a mi poderdante, toda vez que la demanda está dirigida en contra de “(...) la NACIÓN – SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO y la NOTARÍA DÉCIMA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA” y así fue admitida por el despacho. Ha de tenerse en cuenta que la NOTARÍA DÉCIMA DEL CÍRCULO de Bucaramanga no es una persona jurídica, carece de personería, así mismo de representación y **no es una dependencia de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**. El señor FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO es una persona natural, que cumple funciones públicas como Notario Décimo del Círculo de Bucaramanga, pero no fue citado como demandado al presente asunto. Sobre estos aspectos se ahondará en el escrito de excepciones previas que presento en forma separada.

No obstante lo anterior, si mi poderdante eventualmente llegare a quedar vinculado al medio de control que cursa en su despacho, también me opongo a la prosperidad de las pretensiones que estuvieren dirigidas en su contra, en virtud de: **i)** no existir responsabilidad de su parte por los hechos que se señalan como causantes de los perjuicios irrogados al demandante; **ii)** no estar probados los perjuicios y **iii)** existir causales de exoneración de responsabilidad, tal como se indicará en el acápite de excepciones.

2.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

A los hechos se responde de la siguiente manera:

El **PRIMERO (2.1.)**.- **No le consta** a mi poderdante. El presunto contrato de mutuo a que se refiere este hecho hace parte del ámbito privado del demandante HENRY LÓPEZ BELTRÁN y del señor JEHU ROJAS QUIJANO. El señor FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO no participó ni fue testigo presencial de la celebración del préstamo o mutuo señalado en este hecho, pues no tiene relación de amistad ni de alguna otra clase con estas personas.

El **SEGUNDO (2.2.)**.- **No es cierto.** En la Escritura Pública 764 del doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, el demandante declaró expresamente que adquirió por compra venta a STEVEN JEHÚ ROJAS QUIJANO el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 300-61197, por la cantidad de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000,00) M/L, con pacto de retroventa. En este instrumento público no existe referencia alguna al préstamo referido en este hecho y mucho menos que la venta se hiciera como garantía del mismo.

El **TERCERO (2.3.)**.- Este hecho contiene dos afirmaciones que es preciso responder por separado. **Es cierto** que “el contrato de compraventa fue protocolizado con la escritura 764 del 12/03/2021” y que “... contiene una cláusula de pacto de retroventa”. **No le consta** a mi poderdante que la finalidad del pacto de retroventa fuera la de “garantizar que el deudor recupere el bien inmueble ya antes descrito”, toda vez que FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO no participó ni fue testigo presencial de los acuerdos privados realizados por HENRY LÓPEZ BELTRÁN y JEHU ROJAS QUIJANO. De ello nada se dijo tampoco en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública.

El **CUARTO (2.4.)**.- **Es cierto, salvo** la expresión “dado en garantía”, que no le consta a mi poderdante y sobre la cual no existe constancia alguna en la escritura pública.

El **QUINTO (2.5.)**.- **Es cierto.**

El **SEXTO (2.6.)**.- **No es cierto.** El trámite del registro de las escrituras ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no es una función que la ley asigne a las Notarías.

El **SÉPTIMO (2.7.)**.- **Es cierto.**

El **OCTAVO (2.8.)**.- **No es cierto.** Funcionarios de la Notaría Décima de Bucaramanga llevaron a cabo las siguientes actuaciones con el fin de informar a los interesados la devolución de la escritura y la necesidad de otorgar una escritura aclaratoria.

Estas actuaciones quedaron registradas en el sistema SINFONY que se lleva en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga.

El **NOVENO (2.9.)**.- **Se admite como cierto.**

El **DÉCIMO (2.10.)**.- Este hecho contiene varias afirmaciones, que es necesario también responder por separado. **No es cierto** que “La omisión de citar el documento de identificación en el otorgamiento de la escritura origino la nota devolutiva (...)”. En realidad, la OFICINA

DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA señaló esta causal como sustento de la nota devolutiva, pero según la misma entidad el motivo para no registrar fue el siguiente: *"EL NUMERO DEL DOCUMENTO DEL VENDEDOR ES INCORRECTO, TODA VEZ QUE ESTE ADQUIRIO COMO MENOR DE EDAD Y AHORA ESTA VENDIENDO COMO MAYOR DE EDAD"*. **No es cierto** que *"la notificación tardía de la nota devolutiva, permitió que el vendedor enajenara el inmueble dado en garantía del préstamo (...)"*. Los funcionarios de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga notificaron oportunamente la devolución de la escritura a los otorgantes y fue la falta de diligencia e interés del hoy demandante la que permitió la enajenación del inmueble. **Es cierto** que mediante la Escritura Pública 2030 del catorce (14) de julio de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Quinta de Bucaramanga se realizó la venta del inmueble y que fue registrada en la anotación 021 del folio de matrícula inmobiliaria N° 300-61197.

El **DÉCIMO PRIMERO**. - Este hecho es -en parte- repetición del anterior y ya fue respondido en cuanto a *"La omisión de citar el documento del otorgante"* y *"la falta de notificación oportuna"*. Con respecto a la afirmación, según la cual *"la no coordinación entre notarías, ni la adopción de herramientas tecnológicas, por parte de las notarías decima y quinta del círculo de Bucaramanga, permitieron que el inmueble fuera trasferido el dominio casi en simultaneo en las dos notarías, permitiendo que se fragura (sic) un ilícito, el de estafa, por cuanto mi representado perdió el dinero dado en mutuo al quedar sin respaldo o garantía"*, se responde que **No es cierto**. En primer lugar, no existe claridad sobre a qué clase de "coordinación" y "adopción de herramientas tecnológicas" se refiere el demandante. Empero, no existe norma alguna que obligue a un Notario a informar a otras notarías sobre el otorgamiento de una escritura pública y sería imposible hacerlo. Tampoco es su función registrar. **No es cierto** que el dominio sobre el inmueble se haya *"transferido casi en simultáneo en las dos notarías"*. Conforme al ordenamiento colombiano, para la transferencia del dominio sobre un inmueble se requiere del binomio título-modo, en el que la escritura pública es apenas el título (compra venta), pero solo se adquiere la propiedad con el registro de esta, lo cual tiene lugar ante el Registrador de Instrumentos Públicos.

3.- EXCEPCIONES PERENTORIAS

3.1.- CADUCIDAD DEL MEDIO DE CONTROL.-

El fundamento fáctico de esta excepción se apoya en la afirmación contenida en el hecho **2.10** de la demanda, según la cual: *"la omisión de citar el documento de identificación en el otorgamiento de la escritura"* que a su vez dio lugar a la *"nota devolutiva de la escritura N° 764 del 12 de marzo de 2021 por parte de la Notaría*

Décima, (...)", es la causa del perjuicio supuestamente ocasionado al actor.

Prevé el Art. 164, Núm. 2º, literal i) del C.P.A.C.A., que:

*"Cuando se pretenda la reparación directa, **la demanda deberá presentarse dentro del término de dos (2) años, contados a partir del día siguiente al de la ocurrencia de la acción u omisión causante del daño**, o de cuando el demandante tuvo o debió tener conocimiento del mismo si fue en fecha posterior y siempre que pruebe la imposibilidad de haberlo conocido en la fecha de su ocurrencia". (el resaltado no es del original).*

La primera de las omisiones señaladas por el actor, esto es: "la omisión de citar el documento de identificación en el otorgamiento de la escritura", tuvo lugar el día doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021); y la segunda, vale decir: la devolución sin registrar de la Escritura Pública N° 764, mediante la nota devolutiva de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ocurrió el quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021). De acuerdo con lo anterior, la caducidad opera para la omisión, el día **doce (12) de marzo de dos mil veintitrés (2023)** y para el hecho de la devolución, **el quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023)**.

Si bien es cierto, el trámite de la audiencia de conciliación interrumpe el término de la caducidad, esta interrupción se rige por lo dispuesto en el Art. 56 de la Ley 2220 de 2022. Esta norma prevé que: "La presentación de la solicitud de conciliación extrajudicial en derecho suspende el término de prescripción o de caducidad, según el caso, hasta que suscriba el acta de conciliación, se expidan las constancias establecidas en la presente ley o hasta que se venza el término de tres (3) meses, o la prórroga a que se refiere el artículo 60 de esta ley, lo que ocurra primero".

En el caso que nos ocupa, la parte actora presentó la solicitud de conciliación ante la Procuraduría General de la Nación el día **tres (3) de abril de dos mil veintitrés (2023)** y la constancia de no conciliación se expidió el **catorce (14) de junio del mismo año**. En suma, la caducidad se interrumpió por un total de dos (2) meses y (12) días, los cuales deben sumarse al tiempo máximo señalado en el Art. 164, Núm. 2º, literal i) del C.P.A.C.A.

Aplicando el término de interrupción antes indicado, tenemos que, para la omisión señalada en la demanda la caducidad operó el día **veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintitrés (2023)** y para el hecho, tuvo lugar el día **veintiséis (26) de agosto de esa misma anualidad**.

Finalmente, la demanda se radicó ante el reparto de los JUZGADOS ORALES ADMINISTRATIVOS DEL CIRCUITO de Bucaramanga, el día **cuatro (4) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)**.

Por lo anterior, en criterio de la defensa, ha operado el fenómeno de la caducidad y así debe ser declarado.

3.2.- AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR INEXISTENCIA DE LAS OMISIONES IMPUTADAS A LA PARTE DEMANDADA.-

Al decir del demandante, la responsabilidad para la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga -a quien se indica como demandada-, surge de “la omisión de citar el documento de identificación en el otorgamiento de la escritura” que a su vez dio lugar a la “nota devolutiva de la escritura N° 764 del 12 de marzo de 2021...”, además de “la notificación tardía” de la nota devolutiva de aquel instrumento público, por parte de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO de Bucaramanga.

Pues bien, la persona señalada como demandada no incurrió en alguna de las omisiones imputadas por el actor, tal como se explica a continuación:

3.2.1.- No hubo omisión de citar el documento de identificación.-

Sobre el tema en análisis, prevén los artículos 24 y 25 del Decreto 960 de 1970, lo siguiente:

“Artículo 24. La identificación de los comparecientes se hará con los documentos legales pertinentes, dejando testimonio de cuáles son éstos. Sin embargo, en caso de urgencia, a falta del documento especial de identificación, podrá el Notario identificarlos con otros documentos auténticos, o mediante la fe de conocimientos por parte suya. Y cuando fuere el caso, exigirá también la tarjeta militar.

Artículo 25. En la escritura se consignarán el nombre, apellido, estado civil, edad y domicilio de los comparecientes. En caso de representación se expresará, además, la clase de ésta y los datos de las personas naturales representadas como si comparecieran directamente, o de las personas jurídicas tal como corresponda según la Ley o los estatutos, indicando su domicilio y naturaleza”.

Por la simple revisión de la Escritura Pública 764 del 12 de marzo de 2021 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, se aprecia que se cumplió con los requisitos exigidos por el estatuto notarial, así:

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los doce (12) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2.021), Ante **FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO**, Notario Décimo del Círculo de Bucaramanga, compareció a este despacho: **STEVEN JEHU ROJAS QUIJANO**, varón, mayor de edad, quien manifestó ser de esta vecindad, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y se identificó con la cédula de ciudadanía número 1.095.835.441 expedida en Floridablanca, y dijo:-----


No existe disposición alguna que obligue a dejar constancia de que una persona adquirió un bien como menor de edad y que posteriormente lo enajena como mayor de edad, pues la norma dispone simple y llanamente que se debe identificar a los comparecientes con los documentos legales pertinentes, dejando testimonio de cuáles son éstos.

También, en la escritura pública 764 del 12 de marzo de 2021 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, se dejó la siguiente constancia:


NOTA 1: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, y todas las informaciones del inmueble, área, matrícula, predial y ubicación. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos, por acción o por omisión. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el presente contrato. (Art. 9º D.L. 960/70). El Notario ilustró a los otorgantes sobre

De otro lado, para el otorgamiento de la escritura pública 764 del 12 de marzo de 2021 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, se utilizó el sistema de identificación biométrica a que se refiere el Art. 18 del Decreto 019 de 2012, según el cual:


“En los trámites y actuaciones que se cumplan ante las entidades públicas y los particulares que ejerzan funciones administrativas en los que se exija la obtención de la huella dactilar como medio de identificación inmediato de la persona, ésta se hará por medios electrónicos. Las referidas entidades y particulares contarán con los medios tecnológicos de interoperabilidad necesarios para cotejar la identidad del titular de la huella con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil”.

 **AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA**

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Décima (10) del Círculo de Bucaramanga, compareció: HENRY LOPEZ BELTRAN, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 13513541.


----- Firma autógrafa -----


STEVEN JEHU ROJAS QUIJANO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1095835441.


----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados 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.

Este folio se vincula al documento de COMPRAVENTA signado por el compareciente con número de referencia 61587 del día doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021).



La misma norma antes citada, en su Parágrafo 2º, establece que: *“Las notarías del país están obligadas a contar con sistemas de obtención electrónica remota de la huella dactilar. De tal suerte que, ninguna omisión se presentó por parte del titular de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, con respecto a la identificación plena de los comparecientes.*

3.2.2.- No hubo omisión de notificación con respecto a la nota devolutiva.-

El trámite del registro de las escrituras ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no es una función que la ley asigne a las Notarías. Es el mismo interesado quien debe llevar a cabo las diligencias de pago del Impuesto de Registro, conocido en el argot popular como: *“boleta fiscal”* y realizar el trámite posterior ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

En este caso, es el usuario quien solicita -a ruego- a la Notaría que presente el instrumento público ante el RR.II.PP. Este servicio que se presta en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga es totalmente gratuito y no va más allá del traslado físico de los documentos hasta esa entidad. El titular de la Notaría de ninguna manera es responsable ni se compromete por ello a que se haga el registro en forma efectiva y es el mismo usuario quien debe estar pendiente del resultado.

Del dinero recibido en depósito de manos de STEVEN JEHU ROJAS QUIJANO y de las advertencias sobre que este servicio no es una función notarial y que si el usuario requiere agilidad en el trámite

	escritura, que el aún no sabía que iba a hacer con él.
27-07-2021 15:00	Se llama al vendedor y dice que se va a comunicar con el comprador
1-09-2022 11:18	Se envía correo a: henrylopezbeltran@hotmail.com solicitando que pasen por la E.P. 764 devuelta por la ORIPP, se adjunta a la escritura correo impreso
7-09-2022 10:04	Ok, se le entrega al comprador escritura devuelta, más nota devolutiva va con recibos de pago

3.2.3.- Inexistencia de norma que establezca obligación de “coordinación entre notarías” o “adopción de herramientas tecnológicas, por parte de las notarías Décima y Quinta del Círculo de Bucaramanga”.

Al decir del demandante, la falta de coordinación y de adopción de herramientas tecnológicas por parte de las Notarías Décima y Quinta de Bucaramanga, también permitió que el dominio del inmueble identificado con la matrícula 300-61197 fuera transferido “casi en simultáneo”, dando lugar a que el actor perdiera el dinero dado en mutuo.

No existe norma alguna que obligue a un Notario a informar a otras notarías sobre el otorgamiento de una escritura pública y sería imposible hacerlo. Tampoco es su función registrar. **No es cierto** que el dominio sobre el inmueble se haya “transferido casi en simultáneo en las dos notarías”. Conforme al ordenamiento colombiano, para la transferencia del dominio sobre un inmueble se requiere del binomio título-modo, en el que la escritura pública es apenas el título (compra venta), pero solo se adquiere la propiedad con el registro de esta, lo cual tiene lugar ante el Registrador de Instrumentos Públicos.

En el libelo no se menciona a qué clase de “coordinación” y “adopción de herramientas tecnológicas” se hace referencia. Sin embargo, se deduce que el demandante echa de menos una herramienta por medio de la cual las notarías se comuniquen entre sí y se informen mutuamente sobre los actos o negocios jurídicos que se celebran en cada una de ellas. Nada más utópico, y aun si existiera este mecanismo, nada impediría que una persona suscriba varias escrituras de venta sobre un mismo inmueble (título), pues al final quien adquiere la propiedad es el que primero registre (tradición).

Finalmente, en consideración de esta defensa técnica, en este caso no se configura el delito de estafa y menos que este delito tenga lugar porque el demandante haya perdido el dinero dado en mutuo al quedar sin respaldo su garantía. Tratándose de un mutuo, el

acreedor contará con los documentos que acrediten su existencia y podrá hacerlos valer contra el deudor para el pago de la obligación

3.3.- AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR INEXISTENCIA DE NEXO DE CAUSALIDAD ENTRE LAS OMISIONES IMPUTADAS Y EL SUPUESTO DAÑO.

Esta excepción se fundamenta en el hecho de no estar probado:

- 1.- La existencia de un contrato de mutuo entre el demandante HENRY LÓPEZ BELTRÁN y el señor STEVEN JEHU ROJAS QUIJANO y
- 2.- El daño ocasionado al actor.

Se afirma en los hechos de la demanda que STEVEN JEHU ROJAS QUIJANO adquirió un préstamo por valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000,00) M/L con el demandante HENRY LOPEZ BELTRAN y que en garantía del préstamo, aquel transfirió el derecho de dominio y posesión de un inmueble a favor de éste último mediante el otorgamiento de la Escritura Pública N° 764 del doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Decima de Bucaramanga. En este instrumento público no existe referencia alguna al préstamo que se indica en la demanda y mucho menos que la venta se hiciera como garantía del mismo.

De ser cierto lo afirmado en la demanda, sobre la existencia del crédito, entonces la compra venta a que se refiere la Escritura Pública N° 764 del doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Decima de Bucaramanga corresponde a un evento de simulación absoluta, en la medida que dicha compra venta en realidad no existió y se trata de un negocio jurídico fingido. Es un hecho que la venta con pacto de retroventa no es una figura que esté diseñada para servir de “garantía” frente a un mutuo con interés. Si excepcionalmente, se llegare a utilizar con esta finalidad, debería dejarse constancia de ello, con el peligro de recaer en la especie de ineficacia conocida como simulación.

Así las cosas, no existe un nexo de causalidad entre las omisiones que se enrostran a la persona señalada como demandada y el perjuicio ocasionado al actor por el hecho de “perder” la garantía que tenía como respaldo del pago de un mutuo con interés del cual no existe prueba.

Por último, si llegare a existir la prueba del crédito o mutuo en que son partes HENRY LÓPEZ BELTRÁN como acreedor y STEVEN JEHU ROJAS QUIJANO, como deudor, tampoco es acertado afirmar que las omisiones imputadas a la persona señalada como demandada le generen al demandante el perjuicio cuya indemnización pretende, toda vez que frente a la existencia de una obligación, clara, expresa

y exigible -como él afirma que existe-, puede dar inicio a un proceso EJECUTIVO, persiguiendo los bienes presentes y futuros del ejecutado, con base en las previsiones del Art. 2.488 del C.C., según el cual el patrimonio del deudor -presente y futuro- es garantía y prenda general de sus acreedores.

3.4.- CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA

Como causal de exoneración de responsabilidad, aduzco este medio exceptivo en favor de mi mandante, con estribo en los siguientes argumentos fácticos y jurídicos:

Para cualquier persona diligente y prudente (con mayor razón si es asistida por un abogado en ejercicio) que actúe en calidad de compradora de un inmueble, el registro de la escritura pública es un asunto que debe ser de su mayor interés y atención. Así debe ser, porque solo con dicho registro es que se adquiere la calidad de propietario. En este caso, el demandante HENRY LÓPEZ BELTRÁN celebró contrato de compra venta con STEVEN JEHU ROJAS QUIJANO mediante Escritura Pública 764 del **doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021)** de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga. Sin embargo, dejó en manos de la Notaría el trámite del registro y no estuvo atento ni interesado al resultado del mismo. El demandante dejó transcurrir cuatro (4) meses y veinte (20) días, hasta el **dos (2) de agosto de dos mil veintiuno (2021)**, sin realizar averiguación alguna ni asegurarse de que el instrumento hubiere sido efectivamente registrado. En esta última fecha se registró la venta del inmueble a favor del señor GERMÁN ANDRÉS PALENCIA CAÑAS (**Anotación N° 21**), según consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula 300-61197.

Como si fuera poco, la incuria del demandante se extendió mucho más allá, pues solo hasta el **siete (7) de septiembre de dos mil veintidós (2022)**, según él, se enteró de la existencia de la Nota Devolutiva. Aun así, solo hasta el **veinte (20) de octubre** del mismo año procedió a solicitar un certificado de tradición con el fin de verificar la venta del inmueble a favor de un tercero. Durante más de dieciocho (18) meses el demandante HENRY LÓPEZ BELTRÁN permaneció inactivo, despreocupado y ajeno al resultado del trámite de registro de la escritura pública por medio del cual se convertiría en propietario del inmueble, en contra de los más elementales deberes de cuidado, precaución, previsión y prudencia con que actuaría cualquier otra persona en una situación similar.

En conclusión, fue la incuria y la negligencia del demandante HENRY LÓPEZ BELTRÁN, quien por demás también ostenta la condición de abogado litigante -según se indicó al firmar la escritura-, la que permitió el registro de una escritura de venta del inmueble a favor de un tercero

y no las presuntas omisiones que imputa a la “Notaría Décima del Círculo” de Bucaramanga.

3.5.- EL HECHO DE UN TERCERO.-

Este medio de defensa se funda en la culpa que puede atribuirse a la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, quien, a través del REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO de Bucaramanga, se negó a registrar la Escritura Pública 764 del doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021), aduciendo razones y fundamentos carentes de asidero fáctico y jurídico.

Conforme aparece en la Nota Devolutiva del veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021), el Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Bucaramanga hizo devolución de la escritura pública con fundamento en las previsiones de los Arts. 24 y 25, Núm. 5° del Art. 99 del Decreto 960 de 1970 y el Art. 16 de la Ley 1579 de 2012. Se añadió lo siguiente: *“EL NUMERO DEL DOCUMENTO DEL VENDEDOR ES INCORRECTO, TODA VEZ QUE ESTE ADQUIRIO COMO MENOR DE EDAD Y AHORA ESTA VENDIENDO COMO MAYOR DE EDAD”*.

La devolución que hizo el señor REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA es arbitraria, caprichosa y no se soporta en el contenido de los artículos en mención. Basta revisar las normas correspondientes del Decreto 960 de 1970, transcritas en anterior aparte, para llegar a esta conclusión.

Si bien se mira, el Notario Décimo del Círculo de Bucaramanga cumplió a cabalidad con los requisitos señalados en estas disposiciones al autorizar la Escritura Pública 764 del doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021). Allí se identificó plenamente al vendedor con su documento de identidad actual -cédula de ciudadanía- y se consignaron los datos correspondientes (*nombre, apellido, estado civil, edad y domicilio*).

De otra parte, el Art. 16 de la Ley 1579 de 2012, citado en la nota devolutiva, no contiene referencias a la identificación de los otorgantes de las escrituras públicas. La razón concreta esbozada por la autoridad registral no encuentra respaldo legal.

La devolución sin registrar de la Escritura Pública 764 del doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, luce más arbitraria aún si se toma en cuenta los antecedentes registrados en otras anotaciones anteriores, en las cuales se actualizó el documento de identidad del ciudadano STEVEN JEHU ROJAS QUIJANO. Después de la compra del inmueble que hiciere el señor STEVEN JEHÚ ROJAS QUIJANO, en su condición de menor de edad (**Anotación N° 16**),

pasaron por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, sin que fueran objeto de devolución, los siguientes instrumentos:

i) La hipoteca sin límite de cuantía constituida por STEVEN JEHÚ ROJAS QUIJANO a favor de AGRÍCOLA COLDENVER S.A.S., del 5 de agosto de 2016 (**Anotación N° 17**), mediante **Escritura 2.379** del 2 de agosto de 2016 de la misma Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, en la que se identificó al otorgante con su número de cédula y se protocolizó copia del documento, dejando la siguiente constancia:

CEDULA CATASTRAL: 010202550139901.

SEGUNDO: ADQUISICIÓN: El inmueble anteriormente descrito fue adquirido por EL HIPOTECANTE por compra que hizo a MARÍA MAGDALENA MEZA BALLESTEROS, mediante escritura pública número trescientos noventa y nueve (399) de fecha veinte (20) de Marzo del año dos mil quince (2.015) otorgada en la Notaría Segunda del círculo de Floridablanca, registradas bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 300-61197, siendo menor de edad, identificado con la tarjeta de identidad número 971001-13043, y actualmente se identifica con la cédula de ciudadanía número 1.095.835.441 expedida en Floridablanca, documento que se protocoliza y se inserta en las copias que se expidan de la presente escritura.

ii) El embargo que recayó sobre el inmueble, decretado por el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL de Floridablanca (**Anotación N° 18**), en el que se identificó al propietario demandado con su número de cédula.

iii) La cancelación o levantamiento del embargo que pesaba sobre el inmueble, comunicada por el JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE FLORIDABLANCA (**Anotación N° 19**), en el que se identificó al propietario demandado con su número de cédula y

iv) La cancelación de la hipoteca sin límite de cuantía constituida por STEVEN JEHÚ ROJAS QUIJANO a favor de AGRÍCOLA COLDENVER S.A.S., del 5 de agosto de 2016 (**Anotación N° 20**), mediante **Escritura 1.963** del 22 de agosto de 2019 de la misma Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, en la que se identificó al otorgante con su número de cédula.

Así las cosas, mal puede imputarse responsabilidad por omisión al titular de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, cuando el mismo REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS de Bucaramanga aceptó registrar con anterioridad cuatro (4) instrumentos distintos. El registro se hizo sin inconveniente alguno a pesar de que en ellos no se hicieron las salvedades que sí tuvo en cuenta para devolver sin registrar la Escritura Pública 764 del doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga.

Como argumento final, se trae a colación el Art. 9º del Decreto 019 de 2012, cuyo tenor literal es el siguiente:

“ARTICULO 9. PROHIBICIÓN DE EXIGIR DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN LA ENTIDAD: Cuando se esté adelantando un trámite ante la administración, se prohíbe exigir actos administrativos, constancias, certificaciones o documentos que ya reposen en la entidad ante la cual se está tramitando la respectiva actuación”.

De acuerdo con esta norma, a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA le estaba prohibido solicitar información y/o documentos que ya reposaban en sus archivos, en cuatro trámites anteriores.

3.6.- “LA GENÉRICA O INNOMINADA”.-

Con fundamento en lo prevenido por el Art. 282, Inc. 1º del C.G.P., declare señora Juez la prosperidad de cualquier otro medio exceptivo cuyos hechos se encuentren probados en el presente proceso al término del debate probatorio.

4.- PRUEBAS

Solicito al señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes pruebas:

4.1.- DOCUMENTALES

Con el presente escrito apporto los siguientes:

- Copia de la Escritura Pública **2.379** del dos (2) de agosto de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga.
- Copia de la Escritura Pública **1.963** del veintidós (22) de agosto de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga.
- Copia de la Escritura Pública **764** del doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria 300-61197 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS del Círculo de Bucaramanga.

-. Certificación expedida por SAMSOFT SISTEMAS ADMINISTRATIVOS SAS, con el reporte de los hallazgos encontrados en revisión realizada a los datos de trazabilidad de la escritura 764 de 2021, correspondiente a la radicación 61587 del 12 de marzo de 2021.

4.2.- DECLARACIÓN DE PARTE.-

Sírvase señora Juez, disponer que en la fecha señalada para la audiencia inicial o en cualquier otra que sea del caso, el demandante HENRY LÓPEZ BELTRÁN absuelva el interrogatorio de parte que verbalmente le propondré en la audiencia o mediante escrito presentado con anterioridad a la misma.

4.2.- TESTIMONIAL

Para que declaren sobre los hechos que les conste en relación con las diligencias adelantadas para comunicar a los interesados la devolución de la escritura pública 724 del 12 de marzo de 2021, solicito a la señora Juez disponer el decreto y práctica del testimonio de las siguientes personas:

- . MARÍA NATALIA ESTEFANIA BÁEZ PINZÓN, identificada con la cédula de ciudadanía 1.098.756.320 de Bucaramanga, residente y domiciliada en Bucaramanga, quien puede ser citada en la Calle 20 # 29-22, barrio San Alonso de esta ciudad, a través del teléfono 3504229770 y de la cuenta de correo natalia.baezp@gmail.com.
- . JUDITH KATHERINE RIAÑO MARTÍNEZ, identificada con la cédula de ciudadanía 1.098.751.053 de Bucaramanga, residente y domiciliada en Bucaramanga, quien puede ser citada en la Calle 6 # 24-41 de esa misma ciudad, a través del teléfono 3153259365. No se conoce el correo electrónico de esta testigo.
- . ÁNGELA PATRICIA PINTO PINTO, identificada con la cédula de ciudadanía 1.098.724.464 de Bucaramanga, residente y domiciliada en Piedecuesta, quien puede ser citada en la Calle 7 N # 1 W - 16, barrio El Refugio de ese municipio, a través del teléfono 3152121762 y de la cuenta de correo angelap1307@hotmail.com.

5.- ANEXOS

Con la presente contestación, anexo los documentos mencionados en el acápite de pruebas documentales.

6.- NOTIFICACIONES

El demandante HENRY LOPEZ BELTRAN las recibe en la Carrera 3 N° 60 – 80 de Bucaramanga – Santander, a través del teléfono 3182653072 y la cuenta de correo electrónico henrylopezbeltran@hotmail.com , según se denunció en el acápite pertinente de la demanda.

Mi poderdante, señor FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO, recibe notificaciones en su lugar de trabajo ubicado en la Carrera 21 # 22-30/40 de la ciudad de Bucaramanga, a través del teléfono 607642111 y en la dirección de correo electrónico juridicadecima@hotmail.com.

El suscrito apoderado, en la dirección y teléfonos indicados en el pie de página de este escrito, a través del teléfono 3002207150 y del correo electrónico luiskmal@gmail.com.

Cordialmente,

91.235.659 de Bucaramanga
T.P. 104.143 del C.S.J.