



Doctor

CESAR MONTAÑEZ ROMERO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MACHETA

E. S. D.

REFERENCIA. PROCESO VERBAL DE SIMULACION

Ddte. ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO

Ddo. ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ

RADICACION: 2021-066

ASUNTO: Contestación demanda.

ANA ESPERANZA MORALES LOPEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali (Valle), identificada con la cédula de ciudadanía número 38.943.129 expedida en Cali Valle, abogada titulada y en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 37348 del Consejo Superior de la Judicatura con correo electrónico projuridicosabogados@gmail.com obrando en mi condición de apoderada judicial, del señor **ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ** igualmente mayor, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá .D.C identificado con la cédula de ciudadanía número 19.276.930 expedida en Bogotá con correo electrónico aboadar@gmail.com demandado dentro del proceso en referencia, conforme a poder otorgado en debida forma por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, procedo a dar contestación a la demanda formulada ante Usted por la señora **ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO** a través de apoderado de la siguiente manera:

A LOS HECHOS.

AL HECHO PRIMERO. - Es cierto

AL HECHO SEGUNDO Este numeral contiene varios hechos que se contestan así:

Es cierto Por contrato de promesa de compraventa de fecha **24 del mes de octubre del dos mil diecisiete (2017)** entre ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.168.784 de Zipaquirá y ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.276.930 de Bogotá y NOHORA PATRICIA SALAZAR MAYORGA celebró contrato de promesa de Compraventa del bien inmueble denominado finca El Neme, ubicada en la vereda Quebrada Honda del Municipio de Machetá,

Es importante señalar que la señora Cárdenas siempre estuvo acompañada y asistida por el abogado Jorge Hernando Pérez Duran, con domicilio en Bogotá calle 147 #93-09, correo jperezbogota18@gmail.com.



No es Cierto : Respecto al OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender a los PROMITENTES COMPRADORES y estos a su vez se obligan a comprar a aquella el derecho de dominio y la posesión plena que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: finca " Lote El Neme" con folio de matrícula 154-9639, cédula catastral 00-01-0001-0288-000, que consta de una casa y tiene una superficie aproximada de una fanegada {1 fgda) equivalente a seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 M2), terreno que hizo parte de uno de mayor extensión, situación está que no ocurrió según el levantamiento topográfico del predio realizado por el ingeniero topógrafo Fernando González Cerquera con matrícula profesional 25335152839CND, en enero de 2017 certifico que el área del predio es 4157 m² y no 6400 m². y posterior a la visita del predio se efectuó la ratificación por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, (Resolución No. 25-426-0042-2019) el área no correspondía a la vendida sino a un área inferior de 4157 m², generando con ello a mi mandante a "lesión enorme" o "vicio redhibitorio" tipificados en el inciso segundo del artículo 1888 del código civil colombiano. Que reza:

" Y si la cabida real es menor que la cabida declarada, deberá el vendedor completarla; y si esto no le fuere posible o no se le exigiere, deberá sufrir una disminución proporcional del precio; pero si el precio de la cabida que falte alcanza a más de una décima parte del precio de la cabida completa, podrá el comprador, a su arbitrio, o aceptar la disminución del precio, o desistir del contrato en los términos del presente inciso"

Es de advertir señor Juez que sumado a la realidad del negocio Jurídico donde se establece por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que el área no correspondía a la vendida por la demandante, a partir de los estudios de los títulos por parte de concesión Sisga y registro de Instrumentos públicos de Chocontá el predio tiene otro propietario señor Héctor Horacio Castro Herrera (q.e.p.d), fallecido en la ciudad de Cali en el año 1994 con una participación del 16.67 %-

"Parágrafo Primero: Es cierto

Segunda: Es cierto

Tercera Es cierto : Libertad y gravámenes y saneamiento por evicción el inmueble objeto de venta se encontraba grabado conforme **anotación No 12** indicada en el folio de matrícula Inmobiliaria No 154-9639 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Chocontá mediante oficio 379 de fecha 02-06-2010 Juzgado promiscuo Municipal de Macheta dentro del proceso ejecutivo siendo el demandante Publio Caldas y demandada la promitente vendedora señora Ana Sixta Cárdenas Avendaño , radicado No 2010-14 55 de fecha 10 -06 de 2010

Gravamen cancelado por oficio 0553 de fecha 14- 11- 2017 emitido por el juzgado promiscuo Municipal de Macheta de radicado 2017 .2345 de fecha 16-11 2017 en la que se cancela la **anotación No 12**, cancelación de gravamen aclarado en anotación 15 de fecha 13-02-2018 radicado 2018-228 mediante documento oficio 016 del 30 -01 de 2018



del juzgado promiscuo civil municipal de Macheta, aclaración en relación a que se cancelaba el gravamen respecto al DERECHO DE CUOTA de la demandante señor ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO las demás personas enunciadas no corresponden a la realidad Jurídica oficio 553 del 14 -11 de 2017

Cuarto Precio Y Forma De Pago Es cierto,

Quinta. Otorgamiento de la Escritura Pública, No es cierto ; La fecha y hora acordada en la promesa de venta de fecha veinticuatro (24) de octubre del año 2017 no se surtió en razón que al momento de firma escritura en la notaría 22 de Bogotá, indicaron a mi mandante que no se la hacían porque el predio presentaba problemas de tradición y que no podía comprar con dichos problemas aun soportaba la medida previa de embargo ordenada por el juzgado promiscuo Municipal de Macheta dentro del proceso ejecutivo siendo el demandante Publio Caldas y demandada la promitente vendedora señora Ana Sixta Cárdenas Avendaño oficio 379 de fecha 02-06-2010 lo que obligo a postergar la firma de la escritura pública elaborando dos OTRO SI, de fecha veintisiete (27) de noviembre y cuatro (4) de diciembre de 2017.y febrero 6 de 2018.

Mi mandante obro de acuerdo a lo pactado para el día y fecha de escritura de venta esto octubre 24 del año 2017 con ocasión del préstamo solicitado por mi mandante, procedió al retiro del mismo mediante un cheque a nombre de la señora ANA SIXTA Para efectuar el pago a la demandante en razón a que esta no se realizó por los vicios del predio fue necesario su anulación adjunto constancia de ello.

AL HECHO TERCERO: Es cierto

AL HECHO CUARTO Es cierto, Otro si realizada referencia a las cláusulas Tercera Libertad De Gravámenes y saneamiento por evicción, clausula quinta Otorgamiento escritura pública, Clausula sexta: Entrega del inmueble, situación a la que se vio precisado mi mandante en razón a que había que había realizado un contrato de promesa de compraventa y abonado \$40.000.000 a la vendedora, como arras del negocio y la demandante señora Ana Sixta Cárdenas Avendaño tal como se lo mencionó en la fecha se había gastado el dinero entregado y no tenía como devolverlo, y transcurría el tiempo sin soluciones al saneamiento a los vicios de la venta situación mi mandante se vio precisado y /o en la obligación si asi de puede indicar en la de continuar con el proceso de compraventa para no perder dicha suma. Otro si realizado a las cláusulas indicadas en los siguientes términos:

a) **Tercera Libertad De Gravámenes y saneamiento por evicción:** Manifestó la compradora que se obliga a sanear el inmueble respecto de la certificación del área y linderos que requiere la notaría veintidós (22) del círculo de Bogotá para poder suscribir la escritura pública de compraventa a partir de la firma del otro sí y con plazo máximo para presentarlo el martes (06) de febrero del 2018 a las 8.00 am.

b) **Clausula quinta Otorgamiento de Escritura** Acordaron las partes que la firma de la escritura (acto Jurídico) que perfeccionaría la promesa de compraventa se



adelantaría en la notaría veintidós (22) del círculo de Bogotá el día seis(6) de febrero de 2018 a las 8.00 am , fecha que podrá ser adelantada o prorrogada entre las partes , de conformidad a la entrega de certificación del área y linderos del predio en venta para que en el paz y salvo figure el área objeto de venta.

c) **Clausula sexta: Entrega del inmueble.** Se aclara en el sentido de establecer en el otro sí que la vendedora efectuó la entrega del inmueble el día primero (1) de diciembre de 2017 , autorizando a partir de esta fecha a los compradores para que realicen las mejoras que estimen pertinentes a su cargo. (Subrayas mías).

AL HECHO QUINTO Es parcialmente cierto. Es Cierto en relación la fecha de firma de escritura pública (acto jurídico que se realizó el dieciocho (18) de diciembre de 2017 en la notaría veinticuatro (24) del círculo de Cali, mediante la escritura pública No 3415, en la que transfirió la demandante señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO a título de venta el derecho de cuota que ella poseía sobre el bien objeto de venta .

No es menos cierto que la demandante señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO NO efectuó de conformidad la entrega de certificación del área y linderos del predio en venta para que en el paz y salvo figure el área objeto de compraventa. situación está que se le imposibilitaba a la demandante para cumplir con las fechas acordadas para la firma del acto jurídico realidad de escritura pública de perfeccionamiento de la promesa de compraventa de fecha 24 de octubre de 2017, en razón a que el predio objeto de venta tenía otro propietario señor Héctor Horacio Castro Herrera (q.e.p.d) fallecido en la ciudad de Cali en el año 1994 con una participación del 16.67 %-

Es asi como se acordó de manera verbal en presencia del abogado Jorge Hernando Pérez Duran, con domicilio en Bogotá en la calle 147 #93-09, correo jperezbogota18@gmail.com., quien en cada reunión que realizaba mi mandante con la demandante estaba presente de que le vendiera la CUOTA que poseía sobre el predio es asi como en fecha diciembre 18 de 2018 se lleva a cabo el acto jurídico realidad de escritura de compraventa de derechos de cuota 0307 compraventa de derechos de cuota en favor de mi mandante, mediante documento escritura pública No 3415 del 18-12-2017 de la notaría 24 del círculo de Bogotá inscrita como anotación 14 de fecha 12-01 de 2018 al folio matricula Inmobiliaria 154-9639, quedando de esta forma perfeccionada el contrato realidad entre demandante y demandado.

AL HECHO SEXTO. NO ES CIERTO que el objeto del contrato de compraventa descrito en la cláusula primera de la promesa de compraventa de fecha 24 de octubre del año 2017, corresponda al contrato realidad descrito en la escritura 3415 del 18 de diciembre del año 2017 de la notaría 24 del círculo de Bogotá por las siguientes razones:

a) En la promesa de compraventa de fecha octubre 24 del año 2017 los promitentes compradores son los señores ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ (demandado) Y NHORA PATRICIA SALAZAR MAYORGA donde LA PROMITENTE VENDEDORA señora ANA SIXTA CARDEBNA CARDENAS AVENDAÑO se obliga



a vender a los PROMITENTES COMPRADORES y estos a su vez se obligan a comprar a aquella el derecho de dominio y la posesión plena que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: finca " Lote El Neme" con folio de matrícula 154-9639, cédula catastral 00-01-0001-0288-000, que consta de una casa y tiene una superficie aproximada de una fanegada (1 fgda) equivalente a seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 M2), terreno que hizo parte de uno de mayor extensión, y cuyos linderos son: **POR EL SUR.-** A partir de la esquina del antiguo camino veredal en línea recta por cerca de alambre de púa a encontrar la antigua carretera, colinda con Carlos Sandoval. **POR EL ORIENTE.-** Atraviesa la antigua carretera de Macheta a Chocontá, y sube en línea recta a encontrar la carretera pavimentada. Colinda con Ismael Sandoval. **POR EL NORTE.-** Continúa en línea curva por cerca de alambre de púa hasta encontrar el camino veredal. Colinda con la carretera Departamental. **POR EL OCCIDENTE.** Baja por el camino veredal en línea recta y curva hasta encontrar el primer punto de partida donde encierra. Colinda con Luis Sandoval antigua carretera departamental al medio

b) Situación contraria ocurrida en la promesa de venta materializada mediante contrato realidad de escritura pública de venta de fecha 18 de diciembre de 2017 donde el **OBJETO DEL CONTRATO:** por medio de la presente escritura pública, LA PARTE VENDEDORA señora ANA SIXTACARDENAS AVENDAÑO transfiere a título **DE VENTA EL DERECHO DE CUOTA A FAVOR DE LA PARTE COMPRADORA** señor ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ sobre el bien relacionado en el literal anterior.

AL HECHO SEPTIMO. No es cierto, debe probar la parte actora las maniobras engañosas realizadas por mi mandante ,la demandante durante la negociación siempre estuvo acompañada de su apoderado el Dr. JORGE HERNANDO PEREZ DURAN , abogado quien asistió y estuvo presente en todas y cada una de las reuniones realizadas con el Sr Alberto , fue el Dr. Pérez la persona encargada de realizar todas las actividades legales en representación de la señora ANA SIXTA , prueba de ello está el documento denominado OBLIGACION 001 , elaborado de puño y letra del mismo en favor de la demandante en fecha diciembre 18 del año 2017..

AL HECHO OCTAVO No es cierto la diferencia del precio no constituye una SIMULACION frente a la inexistencia del precio en la escritura pública No 3415 del di 18 de diciembre del año 2017, de la notaría 24 del círculo de Bogotá, si bien es cierto mi mandante señor ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ y su esposa señora NOHORA PATRICIA SALAZAR MAYORGA suscribieron promesa de venta por CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000-000) en calidad de COMPRADORES con la señora ANA SIXTA CARDENA AVENDAÑO , en calidad de VENDEDORA con el fin de efectuar compra del bien inmueble denominado finca el NEME junto con las construcciones allí existentes ,situada en la vereda de Quebradahonda jurisdicción del municipio de Macheta Departamento de Cundinamarca, con una fanegada existente de (6.400 M2), promesa de compraventa suscrita en la que mi mandante señor BOHADA RODRIGUEZ , y su esposa contaban con la capacidad económica para adquirir dicho Inmueble ,los cuales fueron obtenidos con un préstamo otorgado por la entidad BANCO AV VILLAS , a favor de mi mandante , valores cancelados y recibidos a entera satisfacción por la demandante señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO en presencia de su



apoderado el Dr. JORGE HERNANDO PEREZ DURAN en cuantía de SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MDA CTE (\$73.000.000.00) .asi:´

Octubre 24 del año 2017	\$ 1.000.000 dinero en efectivo
Octubre 27 del año 2017	\$39.000.000. Cheque de Gerencia Banco Colpatria
Enero 3 de 2018	\$30.000.000
Marzo 14 de 2019	\$3.000.000

También es cierto señor Juez, que la escritura de venta No escritura pública No 3415 del di 18 de diciembre del año 2017, de la notaría 24 del círculo de Bogotá, se adquirieron los DERECHOS por parte de mi mandante de buena fe de cuota que poseía la señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO sobre el bien inmueble denominado finca el NEME junto con las construcciones allí existentes ,situada en la vereda de Quebradahonda jurisdicción del municipio de Macheta Departamento de Cundinamarca, con una fanegada existente de (6.400 M2), área que no correspondía a la vendida sino a una área inferior de 4157 m2 ocasionado con ello una lesión enorme a mi mandante. , escritura de venta que indica en la cláusula cuarta como precio de venta la suma de VEINTINCO MILLONES DE PESOS MDA CTE (\$25.000.000)., negocio jurídico que nació del incumplimiento de la demandante en la promesa de venta de fecha octubre 24 del año 2017. De lo que es claro establecer señor Juez que la diferencia indicada por la demandante no asciende a la suma de \$105.000.000 como pretende hacerlo creer.,

También es cierto señor Juez que entre la vendedora señora **ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO Y ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ**, en la misma fecha diciembre 18 del año 2017 de firma escritura de venta de derechos en favor de mi mandante .se suscribió documento denominado OBLIGACION NO 001 elaborado con puño y letra del abogado JORGE HERNANDO PEREZ DURAN quien siempre asistió y represento a la demandante que dice:

“...El suscrito ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ .se obliga a cancelar el saldo del precio de la compraventa según escritura pública de venta de fecha 18 de diciembre de 2017 otorgada en la notaría veinticuatro (24) del círculo de Bogotá que dice :

- a) La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MADA CTE (\$30.000.000) en dinero efectivo en día 20 de diciembre de 2017 en Bogotá en su domicilio principal.
- b) El saldo o sea SESENTA MILLONES DE PESOS MDA CTE (\$60.000.000) a medida que avanza el trabajo de topografía y desenglobe del predio señalado,

AI HECHO NOVENO. No es cierto. Mi mandante señor BOHADA RODRIGUEZ no ha incurrido en LESION ENORME frente a la demandante por cuanto el precio recibido por la vendedora de \$ 73.000.000 (existen constancias de pago y



recibos de los dineros) no ha sido inferior a la mitad del Justo precio del inmueble dado en venta es decir a la suma \$65.000.000 conforme se indica en el art 1947 CC que reza:

Concepto de Lesión enorme. código civil art.1947 “

El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende. y el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

AL HECHO DIEZ Es parcialmente cierto. Mi mandante no ha desconocido que debe un saldo a la demandante el cual se cancelaría en la medida que ella sanea los vicios ocultos en la venta como quedo consignado en documento de fecha diciembre 18 de 2017 r , no es cierto que con ello se establezca existencia de inconsistencia entre el precio pactado entre la escritura que por cierto la mencionada 2415 no ha sido suscrita por mi mandante , suscribió fue la escritura 3415 .del 18 de diciembre de 2017.

AL HECHO ONCE No es cierto. La escritura 3415 de fecha diciembre 18 del año 2017 suscrita en la notaría 24 de Bogotá entre mi mandante y la demandada NO HA SIDO SIMULADA, es de anotar que para que exista simulación es indispensable que exista “ Un acuerdo un concilio simulado entre las dos partes -en este acaso nunca existió ,siempre se dio la voluntad entre las partes y de ello surgió la veracidad del negocio jurídico la escritura pública de venta 3415 del 18 de diciembre de 2017

A LAS PRETENSIONES.

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la parte actora a que se deje sin efecto la escritura 3415 del 18 de diciembre del año 2017 por simulación de la compraventa ya que el precio descrito en la escritura no corresponde al precio pactado en la promesa de compraventa del mismo inmueble Oposición que se fundamente en lo siguiente :

1.- La escritura pública 3415 constituye un acto jurídico constitutivo de veracidad y legitimidad donde las partes manifestaron su voluntad cierta de la celebración de un documento público de escritura pública de venta donde se materializo y se pagó un precio por él.

2. No está plenamente demostrado por la parte actora dentro de las foliaturas del presente proceso , la prueba idónea del avalúo del inmueble de y/o cuotas objeto de la venta descrita en la escritura de venta en discusión , denominado : finca " Lote El Neme" con folio de matrícula 154-9639, cédula catastral 00-01-0001-0288-000, que consta de una casa y tiene una superficie aproximada de una fanegada {1 fgda) equivalente a seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 M2), terreno que hizo parte de uno de mayor extensión, no existe DICTAMEN PERICIAL no se da cumplimiento como se establece en el artículo 444 del C. G. del P., numeral 4 que a texto dice :

“4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1”.

Como consecuencia de lo enunciado no es procedente se oficie a la notaría de Chocontá y a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la anulación de los registros .

Por lo anteriormente expuesto rechazo de plano las pretensiones en el orden que fueron formuladas en contra de mi mandante, así mismo solicito al señor Juez, se exima de condena en costas a mi poderdante por no haber dado lugar a este proceso por el contrario ruego al señor Juez la deniegue y en consecuencia se condene en costas a la parte actora por no existir los fundamentos y requisitos legales para tal fin.

A LAS PRUEBAS

Téngase como tales las aportadas con el libelo demandatario.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

Nos permitimos proponer como tales las siguientes excepciones de mérito o de fondo conforme a lo establecido en el Art. 442 Del Código General del Proceso

1.- FALTA DE PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE SIMULACION

Fundamento esta excepción señor Juez, en que de acuerdo con las disposiciones del Código Civil y de La Corte Suprema de Justicia (2000), dentro del mencionado tramite de PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE SIMULACION impetrado por la señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO no se delinear las principales características de la demanda por simulación, las cuales se describen así:

1. **Acuerdo entre las partes:** La doctrina y la jurisprudencia exigen acuerdo entre las partes para realizar el negocio aparente, para fingir ante terceros la realidad de su convenio, de manera que todas las partes del contrato actúen conscientemente con el fin de crear una ilusión ante terceros.
2. **Fin de engañar a terceros:** EL fin deliberado de dicho acuerdo debe ser engañar a terceros.
3. **Disconformidad intencional entre las partes:** Es de la esencia de la simulación que exista discordancia entre el contrato deseado por las partes, de haberlo, y lo que se muestra al público, que es un contrato ilusorio que disimula su real y oculta voluntad, bien de celebrar contrato alguno o de celebrar uno diferente o con estipulaciones distintas del pregonado o, en fin, con otra persona, de la que se hace figurar como parte.

Conforme a los hechos, circunstancias de la demanda no está rodeado el negocio jurídico realizado entre la señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO y mi mandante el señor ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ de simulación de contrato de compraventa. art 1766 del C Civil.



Mi mandante señor ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ en calidad de comprador ha pagado el precio de la venta a la demandante señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO en suma de \$ 73.000.000, como se acredita con las constancias de pago recibidas y suscritas por la demandante, se adjuntó como medio de prueba.

Mi mandante en calidad de comprador tomo en posesión los derechos comprados mediante escritura pública 3415 del 18 de diciembre del año 2017, por entrega del inmueble efectuada por la demandante señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO en fecha diciembre 1 del año 2017, quien autorizo que a partir de dicha fecha los compradores realizaran mejoras que estimaran pertinentes a su cargo como así efectivamente se realizó por mi mandante, Indicación de entrega legalizada en otro si de fecha 4 de diciembre del año 2017 realizada al contrato de promesa de compraventa del inmueble denominado FINCA EL NEME ubicada en la vereda de Quebradahonda Jurisdicción del Municipio de Macheta Departamento de Cundinamarca , prueba existente en las foliaturas del expediente.

De lo que se puede concluir señor Juez de la seriedad de la compraventa con los documentos aportados al proceso como medios de prueba del pago , pruebas todas ellas que acreditan la veracidad del negocio jurídico y sus elementos en especial el precio del bien inmueble, cuyo pago de saldo se garantizó con documento elaborado por el propio abogado Dr. Hernando Pérez Duran en fecha diciembre 18 del año 2017 ,fecha en la que se suscribió la tan mentada escritura pública 3415, abogado quien acompañó de manera permanente a la demandante y a quien le consta los dineros entregados y cancelados por la venta a la demandante .

Es de anotar señor Juez que más allá de las deficiencias de nominación, lo que verdaderamente importa para la prosperidad de la simulación, es la presencia de los elementos de prueba acerca de que ella tuvo cabal ocurrencia que en el caso que nos ocupa no existen.

De igual manera señor Juez para saber si se está ante una demanda por SIMULACION es necesario conocer los hechos que podrían indicar la simulación de un acto Jurídico, que en el caso que nos ocupa la parte demandante no ha acreditado con su escrito de demanda.

Es por ello que la jurisprudencia ha elaborado una especie de lista de hechos que podrían indicar la simulación de un acto jurídico.

Ha dicho la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia de mayo 8 de 2001, expediente 5692:presenta lo siguiente : En relación con la prueba indiciaria , la doctrina particular (nacional y extranjera) y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia , además de reconocer su grado de importancia en este campo , ha venido elaborando un detallado catálogo de hechos indicadores de la simulación ,entre los cuales se destacan el parentesco ,la amistad íntima de los contratantes ,la falta de capacidad económica de los compradores ,la falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa , la ignorancia del cómplice ,la falta de contradocumento ,el ocultamiento del negocio , el no pago del precio , la ausencia de movimientos bancarios ,el pago del dinero



en efectivo, la NO entrega de la cosa ,la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor. Etc. Hechos estos que no ha ocurrido ni están plenamente demostrados.

Estos hechos se comparten como indicadores de la SIMULACION por tanto ocasionan y estimulan la acción ilusoria como tal ,

Es de anotar señor Juez que el fenómeno de SIMULACION implica crear ante terceros, la apariencia de un negocio jurídico fingido, el cual no fue dado entre las partes no hay apariencia en el acuerdo entre mandante y demandado o más personas intenten contrariar el fin del acto jurídico inicial y concreto nacido en la escritura pública 3415 del 18 de diciembre del año 2017.

En el acto jurídico nacido en la escritura pública 3415 del 18 de diciembre del año 2017 no se da por voluntades particulares de mandante y demandado en corromper el acto jurídico inicial y en contrariar sus elementos por medio de una venta simulada

CONDICIONES PARA QUE UN NEGOCIO SE CONSIDERE SIMULADO.

La simulación debe reunir unas condiciones las cuales ha decantado la jurisprudencia en sentencia C-741 del 2004, de la siguiente manera:

«En la doctrina se alude a ciertas condiciones que debe reunir la simulación; así el profesor De La Mordiere hace referencia a las siguientes:

Primera. Las partes deben estar de acuerdo sobre el contrato que ellas celebran en realidad (...).

Segunda. El acto secreto debe ser contemporáneo del acto aparente. La simulación debe ser distinguida del acto posterior que revoca o modifica un acto anterior realmente convenido.

Tercera. El acto modificador es secreto: su existencia no debe ser revelada por el acto aparente, así la declaración de encargo, por la que una persona declara hacer una oferta por cuenta de otro sin dar a conocer inmediatamente el nombre de esta última, no contiene una verdadera simulación. El mismo autor señala que la simulación puede recaer sobre diversos elementos del contrato. Sobre el objeto (...), sobre la causa (...), sobre la persona de uno de los contratantes (...)

Resumiendo, lo que la corte explica en esta sentencia para que un negocio pueda ser considerado como una simulación, se requiere el conocimiento de ambas partes tanto del negocio público como del privado (el que realmente quieren las partes); ambos actos deben ser simultáneos, y el negocio jurídico secreto no debe ser revelado por el acto que se aparenta realizar ante los demás.

AMBITO JURIDICO

Es de anotar señor juez que el contrato de compraventa y la escritura pública 3415 del 18 de diciembre del año 2017 son legales, puesto que se ha seguido con todos los

requisitos y formalidades de ley la que contiene la voluntad entre las partes expresada en la mencionada escritura pública de venta .

La sala de Casación civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC37292020 dijo lo siguiente sobre la simulación.

“La simulación de los negocios jurídicos, en esencia, comporta un problema de discrepancia entre el propósito real de los contratantes y lo ostensible. Se suscrita por voluntad de los agentes quienes bajo la apariencia de un pacto descartan la producción de sus efectos o los concretan en unos diferentes. en una convención aparente, ya por no existir, bien por diferir de la declarada “

FUNDAMENTO LEGAL

La acción de simulación tiene su fundamento legal esencial en el artículo 1766 del código civil colombiano cuando dice:

«Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero.»

La sala de casación civil de la corte suprema de justicia en sentencia del 9 de julio de 2002, expediente 6411 ha dicho:

«(...) Como es sabido, cuando se habla de simulación no se alude a un vicio en los negocios jurídicos, sino a una forma especial de concertarlos conforme a la cual las partes consciente y deliberadamente disfrazan la voluntad real de lo acordado, (...).»

Es decir, que la escritura o contrato cumplen con todos los requisitos legales y formales, sólo que son simulados, es decir, no representan la voluntad de las partes.

simulación al patrimonio del dueño original.

Declaración de simulación no afecta a terceros de buena fe.

La jurisprudencia ha considerado que la acción de simulación no puede afectar al futuro adquirente si este es un tercero de buena fe, la acción de simulación se convierte en letra muerta.

Así lo ha dicho la sala civil de la corte suprema de justicia en diferentes sentencias:

«En ese orden, aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación produce la necesaria consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo así se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este caso, resulta improcedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre el fingimiento del negocio no produce efectos frente a la adquirente de buena fe».

Y en sentencia de dijo del 5 de agosto de 2013 con radicación 2004-00103-01 dijo:

«De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran

en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”. La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o, dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible.»

Lo anterior deja un margen de maniobra a quien pretende defraudar a su acreedor, pues una vez simulado el contrato, el adquirente simulado puede enajenar el inmueble a otro tercero, el cual alegará ser de buena fe.

2. AUSENCIA DE PRUEBA LESION ENORME Art 1947 CC

Fundamento esta excepción señor Juez en lo dispuesto en el artículo 1947 del CC

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

Alega en su escrito demanda la parte actora en el hecho 9 que nos encontramos frente a una lesión enorme descrita en el art 1947 del CC, lesión que no se funda en ningún medio probatorio solo indica su nombre sin fundamento legal., no aporta ningún medio probatorio que establezca el precio real del inmueble como es costumbre entre ellos un avalúo comercial, avalúo catastral etc. o cualquier otro medio idóneo que indique que no hay un justo precio., y que pruebe la existencia del desequilibrio en el contrato realidad realizado con la demandante, . .

Es de anotar señor Juez que no se encuentra probada por ningún medio probatorio la Lesión enorme en cuanto al precio mi mandante el señor BOHADA RODRIGUEZ no ha incurrido en LESION ENORME frente a la demandante por cuanto el precio recibido por la vendedora de \$73.000.000 (existen constancias de pago y de recibos) no ha sido inferior a la mitad del justo precio del inmueble es decir a la suma de \$65.000.000 como lo dispone el artículo 1497 del C.C.



La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia del 18 de julio de 2017, se pronunció acerca del concepto de lesión enorme y los requisitos que deben configurarse para su existencia en un negocio jurídico

El alto tribunal argumentó que, la lesión enorme es un vicio objetivo del acto generador que genera un perjuicio patrimonial de cierta dimensión para una de las partes en algunos negocios jurídicos, como la compraventa de bienes inmuebles, que, en términos del Código Civil, si es propuesta por el vendedor acontece cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, es decir, que existe una desproporción entre el justo precio del bien y el pactado.

Así mismo, recalcó que para estructurarse la lesión enorme en la compraventa se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia, 2) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme, es decir, menos de la mitad, o más del doble, 3) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio, 4) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria. 5) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador, y 6) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro (4) años

Se indicó en la demanda que dicho pacto encajaba en los supuestos del artículo 1947 del Código Civil, ya que se acordó como precio la cantidad de \$130.000.000, el cual se incluyó en el contrato de compraventa de fecha octubre 24 del año 2017., el precio real del negocio jurídico contrato realidad no se incluyó en la escritura pública de venta no 3415 del año 2017, por varias razones. 1) El bien prometido en venta corresponde a los derechos de cuota que le correspondían a señora ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO sobre el bien inmueble denominado FINACA EL NEME ubicado en la vereda de Quebrad ahonda Jurisdicción del Municipio de Macheta departamento de Cundinamarca inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No 154-9639 de la oficina de instrumentos públicos de Chocontá. 2) C n el fin de reducir los gastos notariales y registrales como se acostumbra en los pactos de ese tipo,

3.- CONTRATO NO CUMPLIDO

Es de indicar señor Juez que la demandante señora ANA SIXTA CARDENAS AVENADAÑO no dio cumplimiento a lo acordado y establecido en la promesa de venta de fecha 24 del mes de octubre del año 2010. , dado el incumplimiento de parte de la demandante surge las razones y motivos que originaron el contrato realidad representado en la escritura pública 3415 del 18 de diciembre del año 2017, que hoy pretende la parte actora hacer incurrir en un fraude procesal para que se declare la simulación del acto jurídico legalmente realizado es así como doy a conocer los hechos y circunstancias narradas por mi mandante en relación al incumplimiento por parte de la demandante as y que a texto dice :.

“ En la vereda Quebrada Honda, municipio de Macheta, acorde comprar un predio con un área de una fanegada (6400 m²) y una casa de propiedad de la señora Ana Sixta Cárdenas. Se hizo una promesa de compraventa por valor de \$130.000.000.

La promesa de compraventa se firmó el 24 de octubre de 2017. Se abonaron \$40.000.000. (ver recibo de pago).



Es importante señalar que la señora Cárdenas siempre estuvo acompañada del abogado Jorge Hernando Pérez Duran, con domicilio en Bogotá calle 147 #93-09, correo jperezbogota18@gmail.com. Por tanto, la señora Cárdenas miente y muestra su faceta de deshonesta al indicar que la presione.

Al momento de firma escritura en la notaría 22 de Bogotá, nos indicaron que no la hacían porque el predio presentaba problemas de tradición y que no podía comprar con dichos problemas. Motivo por el cual se debió postergar la firma de la escritura dos veces y hacer dos (2) otro sí.

Dado que había realizado un contrato de promesa de compraventa y abonado \$40.000.000 a la vendedora, como arras del negocio y Ana Sixta Cárdenas Avendaño tal como me lo menciono en ese momento se había gastado el dinero entregado y no tenía como devolverlo, y el tiempo corría sin soluciones, me vi en la obligación de continuar con el proceso de compraventa para no perder dicha suma y hacerle efectiva la cláusula penal.

Pero, ante la imposibilidad de cumplir los tiempos para la firma de la escritura por parte de la vendedora e identificado los vicios, como que la señora Cárdenas solo era dueña de una cuota del terreno se acordó que me vendiera la cuota que poseía y que el saldo pactado en la promesa de compraventa se cancelara de la siguiente forma: \$30.000.000 millones a la firma de la escritura de compra de los derechos cuota (ver comprobante de pagos) y el saldo se cancelara “a medida que avance el trabajo de topografía y des englobé del predio”. Según consta en la obligación No. 001 que motivó esta demanda.

Nota: Se hizo la escritura de compra de cuota por \$25.000.000 porque así lo recomendó la abogada de la notaría 24 de Bogotá para la disminución de gastos notariales y el abogado Pérez que acompañaba a la señora Cárdenas, a pesar que yo insistí en que se hiciera por el valor pactado en la promesa de compraventa.

El trabajo de topografía se solicitó en parte para hacer el des englobe del predio y por las dudas que ya me generaba la señora Cárdenas por el incumplimiento y venta de derechos de cuota cuando siempre se pactó de vender un predio sin problemas y con un área de 6400 m².

El 14 de marzo de 2019, me reuní con la señora Cárdenas y el abogado Pérez, que como lo señalo siempre la acompañaba en el municipio de Cajicá, para evaluar el avance del des englobé y abonar a la deuda. Según el levantamiento topográfico del predio y posterior ratificación por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, (Resolución No. 25-426-0042-2019) el área no correspondía a la vendida sino a un área inferior de 4157 m², generándome lo que se denomina “lesión enorme” o “vicio redhibitorio” tipificados en el inciso segundo del artículo 1888 del código civil colombiano.

“Y si la cabida real es menor que la cabida declarada, deberá el vendedor completarla; y si esto no le fuere posible o no se le exigiere, deberá sufrir una



disminución proporcional del precio; pero si el precio de la cabida que falte alcanza a más de una décima parte del precio de la cabida completa, podrá el comprador, a su arbitrio, o aceptar la disminución del precio, o desistir del contrato en los términos del presente inciso”

En esta fecha le abone \$3.000.000 (ver comprobante de pago)

En febrero 14 de 2020, la concesión vial transversal del Sisga, elaboro el documento Contrato de Concesión de la oferta formal de compra de la adquisición del área de terreno CERO COMA CERO CIENTO CUARENTA Y SIETE HECTAREAS (0,0147 Ha) de mi propiedad Predio el Neme para construir un paradero (autorizado previamente por la señora Cárdenas).

El 8 de junio de 2020 la Concesión Sisga me volvió a notificar, me indicaron que hacían la escritura, con lo cual pensé que en parte se arreglaba el problema que la señora Cárdenas había incumplido y no solucionado. Pero al momento de realizar los trámites la concesión, la oficina de registro de Chocontá regreso los tramites de escrituración y no la hicieron, porque observaron que dicho predio, según tradición, correspondía a seis hermanos y que cinco de ellos le vendieron la cuota a la señora María Graciela Espinosa Rodríguez, que luego ella le vendió Ana Sixta Cárdenas Avendaño, quien posteriormente me vendió a mí. Puedo aseverar que la señora Cárdenas sabia de esto y me asalto en mi buena fe cuando me vendió.

Al enterarme a través de la notificación personal del 26 de mayo de 2021 entregada por la Concesión vial transversal del Sisga, sobre la expropiación del terreno, me comuniqué nuevamente con la señora Ana Sixta Cárdenas Avendaño informando lo sucedido y que se necesitaba agilizar los trámites para legalizar lo solicitado por la Concesión, al obtener como respuesta que ella no podía hacer absolutamente nada.

Por recomendación de los abogados* de la Concesión para la no expropiación del área utilizada en la construcción del paradero (encontrar y negociar dueño o herederos), ubique a los hijos del propietario que faltaba en las ventas anteriores, encontrando que la persona que no vendió sus derechos el señor Héctor Horacio Castro Herrera murió en 1994, fecha que coincide con la venta del predio el Neme a la señora María Graciela Espinosa Rodríguez quien le vendió a Ana Sixta Cárdenas y luego ella a mí.

Para solucionar el problema y dejar todo saneado, haciendo el trabajo de la señora Cárdenas, me puse en la tarea de encontrar a los hijos del dueño de una parte del predio el Neme, al encontrar a uno de ellos una vez contada la historia y sorprendidos porque no sabían que eran propietarios de un porcentaje del predio, me indicaron que ellos estaban interesados en legalizar la situación y vender la respectiva parte.

De acuerdo con lo anterior, soy propietario de una cuota del 83.33% de dicho predio, contrario a lo que me aseguro la señora Cárdenas que era dueña del 100% del predio. Por tanto, inicie los trámites para comprar y legalizar definitivamente lo relacionado con el predio el Neme.

*Los abogados de la Concesión me indicaron que podía

1. Abrir un derecho de sucesión de cuota por falsa tradición o
2. Una escritura de compra de derecho de sucesión a los a los herederos, a fin de evitar la expropiación del terreno como ya ocurrió.

Como el señor dueño del 16.66% murió en Cali se iniciaron los trámites en esa ciudad por haber fallecido allí y a la fecha no se ha finalizado dicho trámite. Sin embargo, tal como mencione en la audiencia realizada en el juzgado promiscuo municipal de Macheta el 28 de noviembre de 2019 dentro de la prueba anticipada trate de conciliar con la señora Ana Sixta Cárdenas Avendaño, el pago del saldo teniendo en cuenta disminución de área de 6.400 metros cuadrados a 4.157 metros cuadrados sin contar el área que tomo la Concesión vial y sin conocer que el total del área vendida no era el 100% sino el 83.33%; donde me ha tocado asumir los costos derivados del pago de herederos y lo relacionado con los gastos de escrituración y saneamiento de los vicios del predio el Neme.

En la citada audiencia, tal como lo menciono anteriormente, trate de conciliar con la señora Ana Sixta Cárdenas la suma de \$10.000.000, la cual no acepto.

Meses después, me traslade a Cali e inicie el trámite de compra de la cuota del 16.67% contratando una abogada para que me representara en todo lo relacionado con la legalización de la compra del porcentaje restante, para finiquitar la compraventa con la señora Ana Sixta Cárdenas Avendaño previa revisión de gastos y perjuicios que me ha ocasionado.

En la actualidad la notaría de Cali solicito el pago del impuesto predial y el paz y salvo del predio, los cuales se encuentran al día, con el fin de legalizar los documentos para continuar con el juicio de sucesión y elaborar la escritura definitiva del 16.66% restante a mi nombre.

En el siguiente cuadro se observa lo pactado para la compra de un predio de 6400 m², que en ultimas solo correspondía a un área de 4157 m² y un porcentaje de propiedad de 83.33% y no del 100%, como se especificó y quedaron en los términos de la compraventa.

FECHA	DESCRIPCION	PAGOS	SALDO POR PAGAR
24/10/2017	VALOR PREDIO EL NEME		\$ 130,000,000
24/10/2017	ARRAS DE NEGOCIO - EFECTIVO	\$ 1,000,000	\$ 129,000,000
27/10/2017	PROMESA DE COMPRAVENTA - EF	\$ 39,000,000	\$ 90,000,000
3/01/2018	ABONO EFECTIVO	\$ 30,000,000	\$ 60,000,000
14/03/2019	ABONO EFECTIVO	\$ 3,000,000	\$ 57,000,000
TOTAL PAGADO		\$ 73,000,000	

Una vez revisada el área del predio, ajustados los valores y adelantado parte de los tramites a los que se comprometió la señora Ana Sixta Cárdenas (levantamiento topográfico y des englobe), las cuentas son las expuestas en el siguiente cuadro, basado reitero en el inciso segundo del artículo 1888 del código civil colombiano.

DESCRIPCION	PREDIO EL NEME	PAGOS REALIZADOS
VALOR PACTADO POR 6400 m ²	\$ 130,000,000	
VALOR TERRENO REAL 4157 m ²	\$ 84,439,063	
TOTAL DE ABONOS		\$ 73,000,000
PAGO ABOGADA TRAMITES CALI		\$ 2,000,000
PAGO HEREDEROS*		\$ 9,993,650
PAGO GASTOS DE NOTARIA		\$ 800,000
TIQUETES CALI + ESTADIA		\$ 220,000
TOTAL PAGOS REALIZADOS		\$ 86,013,650
SALDO A FAVOR ANA SIXTA	-\$ 1,574,588	

Sin embargo, tal como mencione en la audiencia realizada en el juzgado promiscuo municipal de Macheta el 28 de noviembre de 2019 dentro de la prueba anticipada. Asumiendo los costos derivados del pago de herederos y lo relacionado con los gastos de escrituración y saneamiento de los vicios del predio el Neme acepte pagarle a la señora Ana Sixta Cárdenas la suma de \$10.000.000, cifra que mantengo y sustento a pesar del detrimento ocasionado, tiempo empleado, por la falta de honestidad de la señora Cárdenas al asegurarme que me vendía una propiedad libre de gravámenes y problemas como los que se han sustentado con documentos.

Finalmente, quiero resaltar e informar que al predio y construcciones existentes se le han hecho arreglos y modificaciones sustanciales que me han generado costos muy altos.

4.- TEMERIDAD Y MALA FE.

Se fundamenta esta excepción en los siguientes términos: Código General del proceso artículo 79.

Queda plenamente demostrado señora juez a lo largo de esta contestación de la demanda que la parte actora y su apoderada no le asiste fundamento legal para incoar la presente acción en contra de mi mandante ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ LBA, así mismo no es menos cierto que en el contenido de los hechos narrados no corresponden a la realidad pretendiendo con ello, dejar sin efecto la escritura pública 3415 del 18 de diciembre del año 2017 sin efecto jurídico.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 79 del código general del proceso se considera que se ha actuado con temeridad o mala fe cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Cuando se observe de manera obvia la carencia de fundamentos legales en la demanda, excepción invocada, recurso interpuesto, oposición o incidente, o si sabiendo la falsedad de los hechos estos se invocan como ciertos.

- Cuando se aleguen calidades inexistentes.
- Cuando se utilice cualquier actuación procesal tal como un incidente o un recurso con fines dolosos, ilegales o fraudulentos.
- Cuando por medio de acciones u omisiones se obstruya la práctica de pruebas.
- Cuando se entorpezca por cualquier medio el desarrollo normal y expedito del proceso.
- Cuando se hagan transcripciones o citas inexactas.

Cuando las partes actúen de mala fe o con temeridad respecto a los actos procesales que realicen dentro del proceso, y dichas actuaciones afecten a la otra parte o a terceros intervinientes, responderán patrimonialmente por los perjuicios causados, ahora la temeridad se presume cuando la parte o el apoderado según el caso, incurra en cualquiera de las causales mencionadas con anterioridad, sin embargo, esto no significa que la presunción no pueda ser desvirtuada por el interesado.

Solo hay lugar a indemnización por perjuicios causados cuando se ha actuado con mala fe o temeridad dentro del proceso, siempre y cuando se pruebe la conducta, en este caso el juez en la sentencia o en el auto que resuelva el incidente según el caso debe imponer la condena; a este tipo de responsabilidad también se encuentran sujetos los terceros intervinientes que incurran en temeridad o mala fe.

Si tanto el apoderado como el poderdante actuaron con temeridad y mala fe la condena por perjuicios será solidaria; en caso de temeridad o mala fe por parte del apoderado es obligación del juez remitir a la autoridad competente copia de lo necesario para que se inicie la investigación disciplinaria contra este.

5.- LA INNOMINADA O GENERICA.

Fundamento esta excepción en los siguientes términos: El Código General del proceso, en su artículo 282, estipula:

“ARTICULO 282. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte

quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

De otro lado, el tratadista **OSCAR EDUARDO HENAO CARRASQUILLA**, con relación a esta norma ha manifestado en reiteradas oportunidades lo siguiente:

“La obligación que impone la Ley a los jueces, relativa a resolver sobre las excepciones propuestas, se refiere a las que en verdad lo son y no a otras defensas del demandado, aunque éste las denomine excepciones. Así como cuando se dicta sentencia absolutoria, que implica la desestimación de las pretensiones del demandante, no es propio entrar a decidir sobre las excepciones propuestas; del mismo modo, cuando se decide que no se puede resolver las pretensiones por haber sido deducidas antes del tiempo que determina su exigibilidad, tampoco es procedente entrar al estudio de las excepciones, pues dirigiéndose estas a enervar o matar la pretensión, no resulta apropiado entrar al estudio de estas defensas cuando precisamente se ha declarado que aún no ha llegado el tiempo propicio para decidir sobre la pretensión.”

Queda plenamente demostrado señor juez a lo largo de esta contestación de demanda que la parte actora y su apoderado no les asiste fundamento legal para incoar la presente acción en contra de mi mandante

PRUEBAS:

Solicito Señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

- 1.- La totalidad de la actuación surtida en el proceso principal.
1. Resolución catastro - IGAC contiene todo el trámite con el IGAC y la resolución (cambio de área) topógrafo realizó el levantamiento, se radican los planos en el IGAC y el IGAC verificó el área en trabajo de campo en el 2019 en agosto - septiembre.
2. Concesión Sisga Documentos dos archivos 1-2. El cual corresponde al trámite con la concesión, donde aparece al área que expropiaron, el valor que me iban a pagar \$690.000 al demandado; estudio de mercado donde se evidencia que el valor comercial es mucho menor a lo que se canceló, nota de devolución de la oficina de registro de Macheta donde indican que hay otro propietario y por ello no realizan la escritura o trámite correspondiente.
3. Informe del topógrafo FERNANDO GONZÁLEZ CERVERA, C.C. No. 79.150.210. Dirección Calle 62 A Sur # 70-14. Correo: fgonzalezce@hotmail.com
4. Promesa Compra Derechos notariales 1 - 2 y 3 (tres archivos). Consta de Promesa de compra venta, escritura correspondiente y pagos en notaría correspondiente a la sucesión que se tramita en Cali- Valle
5. Constancia del pago a realizar por 60Millones a nombre de la señora Ana Sixta el cual fue anulado.



6. Comprobante crédito con AV Villas para el pago del saldo.
7. Comprobantes de pago de fechas octubre 24 de 2017 por \$ 1.000.000. octubre 27 de 2017 por \$39.000.000 , enero 3 de 2018 por \$30.000.000, marzo 14 de 2019 por \$3.000.000

Con estas pruebas se pretende demostrar el incumplimiento del contrato de promesa de venta suscrito por la demandante, la falta de veracidad en lo enunciado en los hechos de la demanda y la existencia de un contrato realidad materializado en escritura pública No 3415 del 18 de diciembre de 2017. .

PRUEBA A PETICION DE PARTE.

Sírvase señor Juez, conforme a lo establecido en el artículo 169 del C.G. del Proceso, se sirva oficiar a la notaría 23 de la ciudad de Cali, ubicado en la CRA 42A # 5B- 76, Cra. 42a #5B-76, notaria23cali@ucnc.com.co a fin de que se sirva certificar sobre la existencia del trámite de sucesión del causante **HECTOR HERRERA CASTRO**, (q.e.p.d.) quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía número 19.084.112 de Bogotá D;C quien falleció el día cinco (5) del mes de agosto de 1.994 en Palmira Valle adelantada por el señor ALBERTO BOHADA RODRIGUEZ en condición de cesionario de los derechos herenciales correspondientes al 16.67 % del predio rural finca el Neme junto con las construcciones allí existentes ubicado en la vereda Quebrada Honda Jurisdicción Municipio de Macheta departamento de Cundinamarca. Inscrito al folio de matrícula inmobiliaria 154.9639 de la oficina de Instrumentos públicos del Municipio de Chocontá.

, TESTIMONIALES.

Sírvase señor Juez, citar y hacer comparecer a las siguientes personas en la fecha y hora que el despacho determine.

1.-señora **NHORA PATRICIA SALAZAR MAYORGA** mayor de edad identificada con la cedula de ciudadana número 41,747.723, quien puede ser ubicada en la carrera 14 A No 103-61 Casa 1 Bogotá, correo electrónico patyysa88@hotmail.com , para que manifieste todo lo que el conste respecto de los numerales 2, 3, 4, 5 y 6, de los hechos de la demanda.

2.- Señor **JORGE HERNANDO PEREZ DURAN** , mayor de edad quien puede ser ubicada en la calle 147 No 93-09 en la ciudad de Bogotá correo electrónico: jperezbogota18@gmail.com , para que manifieste todo lo que el conste respecto de los numerales 2, 3, 4, 5, 6,7, 8,9,10 y 11 de los hechos de la demanda.

3.- Señor **FERNANDO GONZALES CERVERA** , mayor de edad identificada con la cedula de ciudadana número 79.150.210, quien puede ser ubicada en la calle 62 No A Sur No 70-14 en la ciudad de Bogotá correo electrónico fgonzalesce@hotmail.com , para que manifieste respecto del informe y levantamiento fotográfico del predio



inmueble: finca " Lote El Neme" con folio de matrícula 154-9639, cédula catastral 00-01-0001-0288-000,

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase, Señor Juez, citar y hacer comparecer, en la fecha y hora que se señale a la Señora **ANA SIXTA CARDENAS AVENDAÑO** , mayor de edad, vecina y residente de la ciudad de Chía- Cundinamarca , identificada con la cedula de ciudadanía número 21.168.784 , para que bajo la gravedad de juramento absuelva interrogatorio de parte que en forma oral o escrita en sobre cerrado haré llegar oportunamente a su Despacho, persona que puede ser notificada en la en la calle 2 No 14-26 de la ciudad de Chía . Cundinamarca correo electrónico: anasixtac2020@gmail.com

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Invocamos como fundamentos de derecho los artículos 96 al 98, 100, 101, 169, 243 al 246, 257, 260 del Código General del Proceso y demás normas concordantes aplicables y pertinentes.

ANEXOS:

Adjunto los documentos relacionados en el acápite de pruebas y poder especial debidamente otorgado y aceptado.

NOTIFICACIONES:

El demandante y su apoderado, en las direcciones aportadas e indicadas con la demanda.

Mi mandante en la carrera 14 A No 103-61 Casa 1 Bogotá correo electrónico aboadar@gmail.com.

La suscrita en la secretaría del Juzgado, o en mi domicilio profesional ubicado en la Ciudad de Santiago de Cali, en la Carrera 37 No 13B-96 oficina 502 bloque 8 del centro comercial y ciudadela las lajas, teléfono 316-307 54 10 / 318-679 71 34 correo electrónico: projuridicosabogados@gmail.com

.Del señor Juez., Respetuosamente.

ANA ESPERANZA MORALES LOPEZ

C.C. No 38.943.129 de Cali Valle

T. P. No 37348 del C. S. de la Jud.