

Chía Cundinamarca, Abril 19 de 2022.

Señora

JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE ZIPAQUIRÁ CUNDINAMARCA.

E. S. D.

Ref: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN SOBRE AUTO DE 06-04-2022 MEDIANTE EL CUAL SE ADMITE LA DEMANDA DE SUCESIÓN DE ANA TULIA BUENO ROJAS. EXPEDIENTE NO 20210040400.

JOSÉ LEONARDO BUENO RAMÍREZ, identificado como aparece debajo de mi firma, con domicilio en Chía Cundinamarca actuando como apoderado judicial de JOSÉ LEONARDO BUENO ROJAS, según poder adjunto, persona mayor y residente en Chía Cundinamarca, quien es heredero de la causante ANA TULIA BUENO ROJAS en calidad de hermano, según se desprende de la confrontación de las correspondientes partida de bautismo y registro civil de nacimiento respectivamente, documentos anexos a este memorial, me permito manifestarle a la señora Juez que previo el reconocimiento de mi persona jurídica para actuar en el proceso aquí atacado, solicito hacer caso omiso al memorial presentado al Despacho el día 08-04-2022 por el suscrito, mediante el cual solicito el rechazo de la demanda de la referencia o la acumulación de la demanda de reivindicación de la herencia de ANA TULIA BUENO ROJAS radicada en este Despacho bajo el No 20220004600, a la demanda No 20210040400 y en su lugar, presento ante el Despacho recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto mediante el cual se admite la demanda No 20210040400 a efectos que reponga para revocar dicho auto y en consecuencia se rechace la demanda aquí atacada o en su defecto se conceda el recurso de apelación, toda vez que considero que el bien inmueble identificado con No de M.-I. 50N-20438991, el cual forma parte del acervo hereditario dejado por la causante ANA TULIA BUENO ROJAS fue adquirido mediante simulación y por tanto la escritura pública No 2176 suscrita en la notaría 40 de Bogotá entre la causante ANA TULIA BUENO ROJAS y el señor Jaime Orozco Rueda, es nula.

Los motivos por los cuales considero que la escritura No 2176 de la Notaría 40 de Bogotá suscrita el día 17 de noviembre de 2013 entre la causante ANA TULIA BUENO ROJAS y el señor Jaime Orozco Rueda, están suficientemente descritos en la demanda reivindicatoria de la sucesión de ANA TULIA BUENO ROJAS que conoce este Juzgado bajo el radicado No 20220004600, la cual adjunto a la presente demanda. No obstante, me permito describirlas nuevamente.

HECHOS

1- Tal y como se observa en el certificado de libertad y tradición del predio “el descanso”, identificado con No de M. I. 50N-20317579, fue adquirido este inmueble por Jaime Orozco Rueda mediante sentencia del 06-05-2010 del juzgado segundo civil del circuito de Bogotá dentro del proceso ejecutivo hipotecario No 200700384 adelantado por Jaime Orozco contra Juan de Jesús Bueno quien aparecía como titular de dominio de dicho predio.

2- Ocurrió entonces que Jaime Orozco Rueda al adquirir mediante la sentencia judicial, atrás mencionada, el predio denominado “el descanso”, adquirió supuestamente la mitad oriental del área construida de este lote, porque la otra mitad corresponde al predio

denominado “El Rosal” identificado con No de M. I. 50N-20624066, de propiedad de la causante Ana Tulia Bueno Rojas.

3- Ana Tulia Bueno Rojas quien para la fecha de los hechos, no tenía conocimiento que la mitad oriental del área construida del predio denominado “el rosal”, el cual había habitado toda su vida, perteneciera al predio “El descanso” y solo vino a enterarse de tal circunstancia el día en que fue avisada que debía entregar esa mitad de su casa a Jaime Orozco Rueda.

3.1- Es así como Jaime Orozco Rueda, aprovechándose de las circunstancias en que quedaría Ana Tulia Bueno Rojas, optó por obligarla a firmar mediante contratos simulados las siguientes escrituras:

3.1.1-De acuerdo con la escritura pública No 2174 de fecha 17 de Septiembre de 2013 de la Notaría 40 de Bogotá, el señor Orozco Rueda dice vender a ANA TULIA BUENO ROJAS, la cuota parte equivalente al 40.66% del predio de mayor extensión denominado “el descanso”, ubicado en la vereda de “la balsa” de Chía Cundinamarca e identificado con No de M.I. 50N- 20317579, cuya extensión es de 3.416.10 mts² y sus linderos son los siguientes: Noroeste con predio de ANA TULIA BUENO ROJAS, del detalle nueve (9) al detalle siete (7) en longitud de ciento un metros con treinta y dos centímetros (101.32mts).Suroeste, con predio de Irene Chaín de López, camino al medio, del detalle diez(10) al detalle nueve (9) en treinta y cuatro metros(34 mts). Noreste con predio de Edilberto Gacha Martínez del detalle siete (7) al detalle ocho (8) en longitud de treinta y cuatro metros (34mts), Sureste con predio de ANA TULIA Y MARÍA GILMA BUENO ROJAS del detalle ocho (8) al detalle diez (10). A este contrato se le dio el valor de treinta y dos millones, trescientos once mil pesos (\$32.311.000).

3.1.2- A través de escritura pública No 2719 del 21-11- 2016 de la Notaría segunda de Chía, la señorita Ana Tulia Bueno Rojas dice venderle a Jaime Orozco Rueda el 14.5% del 40.66% del lote “El Descanso” que supuestamente la había comprado a Jaime Orozco Rueda del predio de mayor extensión denominado “el descanso”, ubicado en la vereda de “la balsa” de Chía Cundinamarca e identificado con No de M.I. 50N- 20317579, cuya extensión es de 3.416.10 mts² y sus linderos son los siguientes: Noroeste con predio de ANA TULIA BUENO ROJAS, del detalle nueve (9) al detalle siete (7) en longitud de ciento un metros con treinta y dos centímetros (101.32mts).Suroeste, con predio de Irene Chaín de López, camino al medio, del detalle diez(10) al detalle nueve (9) en treinta y cuatro metros(34 mts). Noreste con predio de Edilberto Gacha Martínez del detalle siete (7) al detalle ocho (8) en longitud de treinta y cuatro metros (34mts), Sureste con predio de ANA TULIA Y MARÍA GILMA BUENO ROJAS del detalle ocho (8) al detalle diez (10). A este contrato se le dio el valor de treinta y dos millones, trescientos once mil pesos (\$30.875.000).

3.1.3- Mediante instrumento público No 2175 de la misma fecha 17 de septiembre de 2013 de la Notaría 40 de Bogotá D. C. Jaime Orozco Rueda dice comprarle a la señorita ANA TULIA BUENO ROJAS, el 50% del lote de terreno de 2.773 mts² denominado “san José” e identificado con No de M. I. 50N-20603190, por la irrisoria suma de ocho millones seiscientos veintiún mil pesos (\$8.621.000). Los linderos de este predio son: Por el norte con tierras que eran de Eusebio Quecán, hoy de Eduardo Socha, zanja al medio y cerca de alambre, en extensión de veintinueve metros (29 mts); Sur con la carretera que de Chía conduce a la vereda “la balsa”, en treinta metros con cincuenta centímetros de longitud (30.50 mts), Oriente en longitud de cien metros (100 mts) separados por mojones, en la colindancia con tierras de Ana Tulia Rojas y Occidente en longitud de ciento un metros (101 mts) en la colindancia con una servidumbre y al medio tierras de Ubaldo Cantor, con cerca de alambre.

3.1.4- El mismo día 17 de Septiembre de 2013, fecha en que se firmaron mediante escritura pública, el contrato acabado de mencionar, igualmente, el señor Orozco Rueda, según la escritura pública No 2176 de la Notaría 40 de Bogotá, manifiesta venderle a ANA TULIA BUENO ROJAS el 33.33% del siguiente inmueble:

UNIDAD PRIVADA O CASA NÚMERO ONCE (11) del condominio residencial “Miradores de la Valvanera”, ubicado en la vereda de Fagua del Municipio de Chía. No de M. I. 50N-20438991.

Linderos del inmueble:

De acuerdo a los planos así como a los títulos de adquisición del predio son linderos particulares de esta unidad privada o casa:

A: A NIVEL DEL PRIMER PISO POR EL NORTE: Partiendo del mojón 1-1, línea recta dirección oeste- este, en extensión de diez metros con treinta centímetros (10.30 mts), hasta encontrar el mojón 1-2, lindando en toda su extensión con el área libre común.

POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón 1-2, línea recta dirección norte-sur, en extensión de dos metros con noventa y cinco centímetros (2.95 mts) hasta encontrar en mojón 1-3. De este mojón línea recta dirección oeste-este en longitud de dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85 mts) hasta encontrar el mojón 1-4 y de este mojón, línea recta dirección norte-sur en longitud de tres metros con cinco centímetros (3.05mts) hasta encontrar el mojón 1-5 lindando en parte con la unidad o casa número diez (10) de la misma propiedad, área libre común al medio.

POR EL SUR: Partiendo del mojón 1-5, línea recta, dirección este-oeste, en longitud de catorce metros con quince centímetros (14.15 mts) hasta encontrar el mojón 1-6, lindando en toda su extensión con la Unidad número doce (12) de la misma Fila y copropiedad.

POR EL OCCIDENTE: Partiendo del mojón 1-6, línea recta, dirección sur-norte en longitud de seis metros (6.00 mts) hasta encontrar el mojón 1-1 lindando en toda su extensión con área libre común de copropiedad al medio.

POR EL NADIR: Con superficie sobre la cual se levanta la Unidad y POR EL CENIT: Con placa que la separa del segundo piso.

B. A NIVEL DEL SEGUNDO PISO: POR EL NORTE: Partiendo del mojón 2.1, línea recta dirección oeste-este, en longitud de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts) hasta encontrar el mojón 2-2, de este mojón, línea recta dirección sur-norte en longitud de treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) hasta encontrar el mojón 2-3, y de este mojón línea recta, dirección oeste-este en longitud de tres metros con setenta centímetros (3.70mts) hasta encontrar el mojón dos cuatro, lindando en toda su extensión con espacio vacío común de la copropiedad.

POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón 2-4, línea recta, dirección norte-sur en longitud de treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) hasta encontrar el mojón 2-5, de este mojón en línea recta en dirección oeste-este en longitud de veinticinco centímetros (0.25 mts) hasta encontrar el mojón 2-6, de este mojón, línea recta, en dirección norte-sur, en longitud de veinticinco centímetros (0.25 mts), hasta encontrar el mojón 2-7. De este mojón, línea recta, dirección oeste-este, en longitud de sesenta centímetros (0.60 mts) hasta encontrar el mojón 2-8, de este mojón, línea recta, dirección norte-sur en longitud de dos metros con cuarenta y cinco centímetros (2.45 mts) hasta encontrar el mojón 2-9 de este mojón en línea recta en dirección este-oeste en longitud de sesenta centímetros (0.60 mts) hasta encontrar el mojón 2.10 y de este mojón en línea recta en dirección norte-sur en longitud de tres metros con treinta centímetros (3.30 mts) hasta encontrar el mojón 2-11 lindando con espacio vacío de la misma copropiedad.

POR EL SUR: Partiendo del mojón 2-11, línea recta, dirección este-oeste, en longitud de nueve metros con noventa centímetros (9.90 mts) hasta encontrar el mojón 2-12 lindando en toda su extensión con área construida- a ese nivel-la unidad número doce (12) de la misma fila y copropiedad. Muro al medio.

POR EL OCCIDENTE: Partiendo del mojón 2-12, línea recta dirección sur-norte, en longitud de seis metros (6.00 mts) hasta encontrar el mojón 2-1 lindando en toda su extensión con espacio vacío común de la copropiedad.

POR EL NADIR: Con placa que lo separa del nivel inferior y POR EL CENIT; Con placa que lo separa del altillo.

C.A.NIVEL DEL ALTILLO: POR EL NORTE: Partiendo del mojón 3.1, línea recta dirección oeste-este, en longitud de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts) hasta encontrar el mojón 3-2, de este mojón, línea recta dirección sur-norte en longitud de treinta y cuatro centímetros (0.34 mts) hasta encontrar el mojón 3-3, y de este mojón línea recta, dirección oeste-este en longitud de tres metros con setenta centímetros (3.70mts) hasta encontrar el mojón 3-4 lindando en toda su extensión con espacio común de la copropiedad.

POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón 3-4, línea recta, dirección norte-sur en longitud de seis metros con treinta y cinco centímetros (6.35 mts) hasta encontrar el mojón 3-5 lindando en parte con espacio vacío común.

POR EL SUR: Partiendo del mojón 3.5 línea recta, dirección este-oeste, en longitud de diez metros (10.00 mts) hasta encontrar el mojón 3-6 lindando en toda su extensión con área

construida- a este nivel-la unidad número doce (12) de la misma fila y copropiedad. Muro al medio.

POR EL OCCIDENTE: Partiendo del mojón 3-6, línea recta, dirección sur- norte en longitud de dos metros con diez centímetros (2.10 mts) hasta encontrar el mojón 3-7, de este mojón en línea recta en dirección oeste-este en longitud de treinta y cinco centímetros (0.35 mts), hasta encontrar el mojón 3-8 y de este mojón, línea recta, en dirección sur-norte, en longitud de tres metros con noventa centímetros (3.90 mts), hasta encontrar el mojón 3-1 lindando en toda su extensión con espacio vacío común de la copropiedad. POR EL NADIR: Con placa que lo separa del nivel inferior

POR EL CENIT; Con cubierta de la edificación y encierra.

El valor del anterior inmueble se estipuló en la mencionada escritura por la suma de ciento dos millones ochocientos noventa y ocho mil pesos (\$102.898.000).

Nota: En la escritura acabada de aludir, aparece también como comprador del 33.33% del inmueble identificado con No de M. I 50N-20438991, el señor Néstor Javier Melo Bueno identificado con C.C. 80.496.954 quien fue sobrino de Ana Tulia Bueno Rojas.

Fundamentos de la Nulidad absoluta.

1- Respecto del contrato firmado mediante escritura pública No 2174 de la Notaría 40 de Bogotá y con fecha 17-09-2013 entre Jaime Orozco Rueda y Ana Tulia Bueno Rojas se tiene que:

1.1- El anterior contrato de compraventa (escritura pública No 2174 de 17-09-2013 de la notaría 40 de Bogotá) es nulo absolutamente, por cuanto:

1.1.1- La Notaría 40 de Bogotá a través de la escritura No 2174 del 17 de septiembre de 2013 permitió el fraccionamiento del lote “el descanso”, toda vez que en la mencionada escritura aparece como venta del 40.66% del lote acabado de mencionar lo cual contradice el artículo 7º de la ley 810 de 2003, según el cual:

Obligación de notarios y registradores.

Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial.....

1.1.2- Se tiene entonces que para el caso de la venta de parte del lote “el descanso”, no se acreditó otorgamiento de licencia urbanística alguna ni mucho menos, toda vez que el objeto del negocio era el evitar el desalojo de la señorita Ana Tulia Bueno Rojas de la mitad de su casa, por parte de Orozco Rueda y por tanto ese negocio es nulo relativamente.

1.1.3- Es nulo absolutamente ese contrato porque se vendió un porcentaje del lote (40.66%) y no una porción concreta del mismo eludiendo así la prohibición establecida en el artículo 44 de la ley 160 de 1994, según el cual: ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, **so pena de nulidad absoluta del acto o contrato**, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA. Por tanto la venta del 40.66% del lote “El descanso” por parte de Jaime Orozco Rueda a Ana Tulia Bueno Rojas adolece de nulidad absoluta.

1.1.3.1.- En el caso de Chía Cundinamarca (vereda “la balsa”) que es el lugar en donde se halla ubicado el predio “el descanso”, la UAF está comprendida en el rango de 2 a 3 hectáreas y el supuesto negocio del lote se redujo al 40.66% del lote “el descanso” de una extensión de 3.416 mts², es decir se vendió un área de 1.389 mts² valor que se encuentra muy por debajo del rango de una UAF para Cundinamarca, por tanto, acorde con lo establecido en el artículo 44 de la ley 160 de 1994, el contrato mediante el cual, el accionado Jaime Orozco vende a Ana Tulia Bueno Rojas el 40.66% del lote “el descanso” es nulo absolutamente.

1.1.4- El contrato en cuestión es nulo relativamente también porque en él concurrieron los vicios del consentimiento del dolo y la fuerza, dado que la supuesta compradora Ana Tulia Bueno Rojas fue obligada a “comprar” algo que no quería Ante el temor de tener que entregar la casa que toda la vida habitó.

2- Respecto del contrato firmado entre Jaime Orozco Rueda y Ana Tulia Bueno Rojas mediante escritura pública No 2719 del 21-11- 2016 de la Notaría 2 de Chía y con fecha 17-09-2013 se tiene que tal contrato de supuesta compraventa es nulo relativamente por cuanto:

2.1- La Notaría 40 de Bogotá a través de la escritura No 2719 del 21 de noviembre de 2016 permitió el fraccionamiento del lote “el descanso”, toda vez que en la mencionada escritura aparece como venta del 14.5% de dicha fracción del predio de mayor extensión, lo cual contradice el artículo 7º de la ley 810 de 2003, según el cual:

Obligación de notarios y registradores.

Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial.....

2.1.1- Para el caso de la venta del 14.5% del lote “el descanso”, no se acreditó otorgamiento de licencia urbanística alguna ni mucho menos, toda vez que el objeto del negocio era el permitir que Orozco Rueda recuperara parte del 40.66% del lote “El descanso que supuestamente le había vendido a Ana Tulia Bueno Rojas con lo cual el lote “El descanso” quedaría con un área de 5.000 mts² aproximadamente, por tanto ese supuesto negocio es nulo.

2.2- **Ese contrato es nulo absolutamente** porque se vendió el 14.5% del lote y no una porción concreta del lote en el cual el supuesto comprador recurrió a una maniobra fraudulenta para evitar la prohibición establecida en el artículo 44 de la ley 160 de 1.994 según el cual: ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, **so pena de nulidad absoluta del acto o contrato**, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

2.1.3- En el caso de Chía Cundinamarca (vereda “la balsa”) que es el lugar en donde se halla ubicado el predio “el descanso”, la UAF está comprendida en el rango de 2 a 3 hectáreas y el supuesto negocio del lote se redujo al 40.66% del lote “el descanso” de una extensión de 3.416 mts², es decir se vendió un área de 1.389 mts² valor que se encuentra muy por debajo del rango de una UAF para Cundinamarca, por tanto, acorde con lo establecido en el artículo 44 de la ley 160 de 1994, el contrato mediante el cual, Jaime Orozco Rueda supuestamente compra a Ana Tulia Bueno Rojas el 14.5% del lote “el descanso” es nulo absolutamente.

2.1.4- El contrato en cuestión es nulo relativamente también porque en él concurrieron los vicios del consentimiento del dolo y la fuerza, dado que la supuesta compradora Ana Tulia Bueno Rojas fue obligada a “comprar” algo que no quería Ante el temor de tener que entregar la casa que toda la vida habitó.

Fundamentos de la simulación

1- Respecto del contrato firmado mediante escritura pública No 2174 de la Notaría 40 de Bogotá con fecha 17-09-2013 entre Jaime Orozco Rueda y Ana Tulia Bueno Rojas se tiene que:

1.1- Ese contrato es **simulado** por cuanto se ocultó un contrato de permuta mediante uno de compraventa de inmueble en el cual el objeto del negocio era el evitar el desalojo de la mitad de su casa a la señorita Ana Tulia Bueno Rojas por parte de Orozco Rueda, a través de la supuesta venta del 40.66% del predio denominado “El descanso” por parte de Orozco Rueda a Ana Tulia Bueno Rojas, cuyos límites occidentales, según Orozco Rueda, pasan por la mitad de la casa acabada de mencionar y Ana Tulia Bueno Rojas para evitar que le quitaran la mitad de su casa accedió a dicho negocio, más la supuesta compra del 33.33% de la casa No 11 del conjunto “miradores de la valvanera”, a cambio de que ella debía

entregarle el 50% del lote denominado “San José”, contiguo al lote “el descanso” con lo cual, Orozco Rueda ampliaría el lote “el descanso” a un área aproximada de 5.000.mts².

1.2-Partiendo de lo establecido en el artículo 1958 del código civil colombiano según el cual:

Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.

Se tiene entonces que lo recibido por Ana Tulia Bueno Rojas no corresponde al justo precio y por tanto lo supuestamente recibido por Ana Tulia Bueno Rojas es muy inferior respecto de lo supuestamente pagado lo cual deviene también en la nulidad relativa de la supuesta permuta, veamos:

De acuerdo con la escritura 2174 de la Notaría 40 de Bogotá de fecha 17-09-2013, Orozco Rueda supuestamente vendió a Ana Tulia Bueno Rojas el 40.66% del lote “El descanso” por la suma de \$32.311.000 más el 33.33% de la casa No 11 del conjunto “Miradores de la Valvanera” por el valor de 34.299.333, a cambio que Ana Tulia Bueno Rojas supuestamente le vendía a Orozco Rueda, el 50% del predio denominado “San José” por la irrisoria suma de \$8.621.000 , es decir que mientras Ana Tulia Bueno Rojas recibía la suma acabada de mencionar, Orozco Rueda recibe la suma de \$66.610.333, estableciéndose una diferencia de \$ 57.989.333 en favor de Orozco Rueda ante lo cual esa permuta deviene en nula por simulación relativa porque lo supuestamente recibido por Ana Tulia Bueno Rojas es inferior en más del 50% de lo supuestamente recibido por Orozco Rueda, no siendo coherente con lo establecido en el mencionado artículo 1958 del código civil.

2- Respecto del contrato firmado mediante escritura pública No 2175 de la Notaría 40 de Bogotá y con fecha 17-09-2013 mediante el cual Ana Tulia Bueno Rojas supuestamente le vende a Jaime Orozco Rueda el 50% del lote denominado “San José”, se tiene que ese contrato es nulo por simulación relativa dado que:

2.1- Se disfrazó un contrato de permuta mediante uno de compraventa de inmueble en el cual no hubo pago de dinero alguno por que el objeto del negocio era el entregar por parte de Ana Tulia Bueno Rojas a Jaime Orozco Rueda el 50% del predio denominado “san José” (escritura 2175 de 17-09-2013 de la Notaría 40 de Bogotá), contiguo al predio “El descanso” con lo cual Orozco Rueda aumentaría el tamaño de su lote “El descanso”, a cambio de que Orozco Rueda no desalojaría de la mitad de su casa a la señorita Ana Tulia Bueno Rojas, mediante la supuesta venta del 40.66% del lote “El descanso” (escritura No 2174 de 17-09-2013) por parte de Orozco Rueda a Ana Tulia Bueno Rojas, además, de la

supuesta entrega por parte de Orozco Rueda a Ana Tulia Bueno Rojas del 33.33% de la casa No 11 del conjunto “miradores de la valvanera”(escritura No 2176 de 17-09-2013).

2.2- Partiendo de lo establecido en el artículo 1958 del código civil colombiano según el cual:

Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.

Se tiene entonces que lo supuestamente entregado por Ana Tulia Bueno Rojas no corresponde al justo precio y por tanto el supuesto precio pagado por Ana Tulia Bueno Rojas respecto de lo recibido es muy superior lo cual deviene también en la nulidad de la supuesta permuta, veamos:

De acuerdo con la escritura 2175 de la Notaría 40 de Bogotá de fecha 17-09-2013, Orozco Rueda supuestamente compra a Ana Tulia Bueno Rojas el 50% del lote denominado “San José” por la irrisoria suma de \$8.621.000 a cambio que Orozco Rueda supuestamente le vendía el 40.66% del lote “El descanso” por la suma de \$32.311.000, más el 33.33% por el valor de 34.299.333, es decir que mientras Ana Tulia Bueno Rojas recibía la suma \$8.621.000, Orozco Rueda recibe la suma de \$66.610.333, estableciéndose una diferencia de \$ 57.989.333 en favor de Orozco Rueda ante lo cual esa permuta deviene en nulidad por simulación relativa porque lo supuestamente recibido por Ana Tulia Bueno Rojas es inferior en más del 50% de lo supuestamente recibido por Orozco Rueda, no siendo coherente con lo establecido en el mencionado artículo 1958 del código civil.

3- En cuanto al contrato firmado mediante escritura pública No 2176 de la Notaría 40 de Bogotá y con fecha 17-09-2013 a través del cual Ana Tulia Bueno Rojas supuestamente le compra a Jaime Orozco Rueda el 33.33% de la casa No 11 del conjunto “miradores de la valvanera”, se tiene que ese contrato es nulo por simulación relativa dado que:

3.1- Se disfrazó un contrato de permuta mediante uno de compraventa de inmueble en el cual no hubo pago de dinero alguno por que el objeto del negocio era el entregar por parte de Jaime Orozco Rueda a Ana Tulia Bueno Rojas el 33.33% del predio denominado casa No 11 del conjunto “miradores de la valvanera” (escritura No 2176 de 17-09-2013) de la Notaría 40 de Bogotá), más el 40.66% del lote denominado “El descanso” (escritura No 2174 de 17-09-2013) a cambio de que Ana Tulia Bueno Rojas supuestamente le entregaba a Orozco Rueda, el 50% del lote “San José” (escritura No 2175 de 17-09-2013).

3.2 Partiendo de lo establecido en el artículo 1958 del código civil colombiano según el cual:

Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.

Se tiene entonces que lo supuestamente recibido por Ana Tulia Bueno Rojas no corresponde al justo precio y por tanto el supuesto valor de lo recibido por Ana Tulia Bueno Rojas respecto de lo supuestamente entregado es muy inferior, lo cual deviene también en la nulidad de la supuesta permuta, veamos:

De acuerdo con la escritura 2176 de la Notaría 40 de Bogotá de fecha 17-09-2013, Orozco Rueda supuestamente vende a Ana Tulia Bueno Rojas el 33.33% de la casa No 11 del conjunto “miradores de la valvanera” por la suma de \$34.299.333, más la supuesta venta del 40.66% del lote “El descanso” por la suma de \$32.311.000, a cambio que Ana Tulia Bueno Rojas supuestamente le vendía a Orozco Rueda el 50% del lote denominado “San José” por la irrisoria suma de \$8.621.000, es decir que mientras Ana Tulia Bueno Rojas recibía la suma \$8.621.000, Orozco Rueda recibe la suma de \$66.610.333, estableciéndose una diferencia de \$ 57.989.333 en favor de Orozco Rueda ante lo cual esa permuta deviene en nula esta simulación porque lo supuestamente recibido por Ana Tulia Bueno Rojas es inferior en más del 50% de lo supuestamente recibido por Orozco Rueda, no siendo coherente con lo establecido en el mencionado artículo 1958 del código civil.

3.3- Se demuestra también que el negocio acabado de mencionar, es simulado por cuanto en el aparece como comprador el señor Néstor Javier Melo Bueno, persona que no tenía en su momento la capacidad económica para pagar el 33.33% del valor de la casa No 11 del conjunto residencial “miradores de la Valvanera”, es decir, no tenía los treinta y cuatro millones doscientos noventa y tres mil pesos (\$34.293.000) y más bien lo que pudo tener lugar fue el arreglo fraudulento que hizo Néstor Javier Melo Bueno con el supuesto vendedor Jaime Orozco, persona esta que a cambio de quedarse con el lote “San José”, permitió que se incluyera a Néstor Javier Melo como comprador de la casa No 11 del conjunto “Miradores de la Valvanera” con el agravante que estaban negociando con una persona de la tercera edad (Ana Tulia Bueno Rojas) quien para el momento de la supuesta formalización del negocio contaba con la edad de 72 años; O pudo suceder también que Ana Tulia Bueno Rojas resolvió donarle a Néstor Javier Melo el mencionado 33.33% del inmueble en cuestión, en cuyo caso no hubo insinuación ni pago de los impuestos que causa el acto gratuito, por tanto lo sucedido es un contrato de permuta en el que no se pagó precio alguno que compensara el desequilibrio en el precio de los inmuebles permutados.

3.4 - Como todos los negocios celebrados entre el demandado Jaime Orozco y Ana Tulia Bueno Rojas, en el negocio acabado de mencionar, también se presentó el vicio del

consentimiento de la fuerza mediante el cual, el accionado Orozco Rueda obligó a Ana Tulia Bueno Rojas a que le entregara el 50% del lote “San José” a cambio de no quitarle la mitad de la casa en la que ella había habitado toda su vida y que para ella representaba un valor sentimental muy grande como quiera que Ana Tulia Bueno Rojas, además, convivió toda su vida allí con sus padres Leopoldo Bueno Guatame y Zoila Rojas Nizo, junto con sus hermanos.

En conclusión está demostrado que esos supuestos cuatro negocios, tres de ellos contenidos en las escrituras Nos 2174, 2175 y 2176 de la Notaría 40 de Bogotá y el otro contenido en la escritura No 2719 de fecha 21-11-2016 de la Notaría 2 de Chía, no fueron contratos de compraventa de inmueble sino contratos de permuta, según los cuales Ana Tulia se ve compelida a acceder al constreñimiento ilegal de que fue víctima por parte de Jaime Orozco Rueda y de su propio sobrino Néstor Javier Melo Bueno consistente en que debió entregarle a Orozco Rueda, el 50% del lote denominado “San José” de un área de 3.000 mts² aproximadamente a cambio de recibir el 33.33% de la casa No 11 del conjunto “Miradores de la Valvanera”, más el 26.16% de lote “el descanso”, contratos que adolecen de nulidad absoluta (Los suscritos a través de las escrituras públicas Nos 2174 de 17.09.2013 de la notaría 40 de Bogotá y el suscrito mediante la escritura 2719 de 21-11-2016 de la notaría 2 de Chía) y de nulidad por simulación relativa los suscritos en la notaría 40 de Bogotá mediante las escrituras 2175 y 2176 de fecha 17-09-2013.

Por lo anteriormente expresado, solicito de la señora juez, se sirva revocar el auto admisorio de la demanda No 20210040400 y en su lugar, rechazar la demanda acabada de referir dado que este juzgado perdería la competencia por el factor de la cuantía al quedar con el conocimiento de uno solo de los dos bienes que conforman la masa sucesoral dejada por la causante ANA TULIA BUENO ROJAS y sobre el cual no tengo ningún reparo e incluso debo manifestarle a la señora Juez que sobre ese segundo bien, el cual se identifica con No de M.I. 50N-20624066 y se denomina “El rosal”, he interpuesto demanda de sucesión en los juzgados civiles de Chía Cundinamarca, teniendo en cuenta que el avalúo catastral de este inmueble asciende a la suma de \$76.299.000, valor que corresponde a la menor cuantía según lo establece el C. G. P. Y por tanto el competente es el Juzgado civil municipal del lugar donde se halla el inmueble que para este caso es Chía Cundinamarca.

Se hace entonces necesario el rechazo de la presente demanda mientras se tramita la demanda reivindicatoria de la sucesión de la causante ANA TULIA BUENO ROJAS respecto del bien identificado con No de M.-I. 50N-20438991.

Por lo anterior solicito respetuosamente de la señora Juez que una vez reconocida la personería jurídica al suscrito apoderado judicial, se sirva rechazar la demanda de la referencia o en su lugar, conceder el correspondiente recurso de apelación para que el superior se pronuncie sobre lo pertinente. .

Subsidiariedad.

Teniendo en cuenta que a este Despacho le correspondió por reparto la demanda No 20220004600, la cual trata sobre la reivindicación de la herencia de ANA

TULIA BUENO ROJAS, presentada por el suscrito en representación judicial de JOSÉ LEONARDO BUENO ROJAS, me permito solicitar de la señora juez en atención al principio de economía procesal y de acuerdo con lo establecido en el artículo 148 del C. G. P se sirva acumular la demanda acabada de mencionar a la demanda objeto de reparo. Toda vez que no obstante ser diferentes algunas de las pretensiones se trata de tramitar la sucesión de la causante ANA TULIA BUENO ROJAS.

Finalmente, estoy solicitando respetuosamente de la señora Juez, se sirva enviar a este correo, copia de la demanda de la referencia a efectos de controvertir de manera más precisa las pretensiones del demandante en el proceso No 20210040400.

PRUEBAS

Documentales en archivo PDF.

- Copia de la escritura pública No 2174 de 17- 09- 2013 de la Notaria 40 del Círculo de Bogotá D. C.
- Copia de la escritura pública No 2175 de 17- 09 -2.013 de la Notaria 40 del Círculo de Bogotá D. C
- Copia de la escritura pública No 2176 de 17- 09- 2013 de la Notaria 40 del Círculo de Bogotá D. C.
- Copia de la escritura pública No 2719 de 21 – 11 - 2016 de la Notaria Primera del Círculo de Chía
- Copia del certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria No 50N-20317579 correspondiente al predio denominado “El Descanso”, expedido por la oficina de instrumentos públicos y privados de Bogotá, zona norte.
- Copia del certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria No 20603190 correspondiente al predio denominado “San José”, expedido por la oficina de instrumentos públicos y privados de Bogotá zona norte
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con No de M. I. No 20438991 correspondiente al predio denominado “Casa No 11 del conjunto residencial denominado “Miradores de la Valvanera”, expedido por la oficina de instrumentos públicos y privados de Bogotá zona norte
- Copia del registro civil de nacimiento de ANA TULIA BUENO ROJAS
- Copia del Registro de defunción de ANA TULIA BUENO ROJAS.
- Copia de la partida de bautismo JOSÉ LEONARDO BUENO ROJAS, demandante en este proceso.

Anexos

- Copia del poder debidamente otorgado por el demandante JOSÉ LEONARDO BUENO ROJAS en favor del suscrito.
- Los documentos aducidos como pruebas.
- Copia de la demanda reivindicatoria de la sucesión de ANA TULIA BUENO ROJAS, radicada en este Despacho bajo el No 20220004600, que conoce este Juzgado.
- Copia de la presente demanda con sus anexos para el archivo del Juzgado.
- Copia de la demanda de sucesión de ANA TULIA BUENO ROJAS radicada por el suscrito ante los jueces civiles municipales de Chía.

Atentamente

JOSÉ LEONARDO BUENO RAMÍREZ

C. C. No 2.993.276

T. P. No 141.576 C. S. de la Judicatura.

Correo electrónico: jl19br55@hotmail.com.