

Señor

JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE JAMUNDI
Ciudad



PROCESO: VERBAL SUMARIO DE ACCION REIVINDICATORIA

DEMANDANTE: ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ

DEMANDADOS: JORGE MARTINEZ CERVERA

Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS

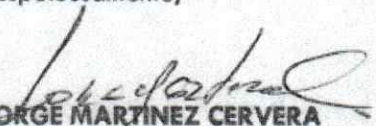
RADICACIÓN : 76 36440 89 003 2021-00143

REFERENCIA : PODER ESPECIAL

JORGE MARTINEZ CERVERA, identificado con cédula de ciudadanía #5.836.734 expedida en Ambalema, mayor de edad, vecino, domiciliada y residenciado en Jamundí, en forma atenta y respetuosa, me permito otorgar poder especial, amplio y suficiente, a la abogada titulada y en ejercicio **JENNY SANCHEZ PRADA**, mayor de edad, vecina, con domicilio y residencia en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía # 31.984.841, expedida en Cali, provista por el Consejo Superior de la Judicatura de la Tarjeta Profesional # 82.621, para que en mi nombre y representación conteste la demanda y asuma mi defensa dentro del proceso verbal sumario de acción reivindicatoria, citado en la referencia, que se adelanta ante esta instancia judicial.

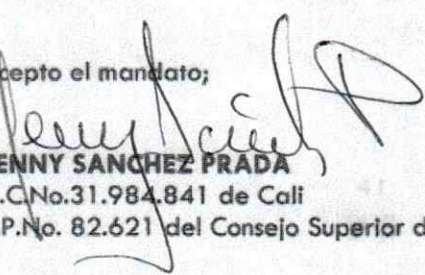
Mi apoderada queda facultada para presentar demanda de reconvencción excepciones previas, excepciones de mérito, interponga recursos a que haya lugar, se notifique del auto admisorio de la demanda. Además de las facultades generales establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, cuenta mi apoderada con las de disponer del derecho en litigio, en el entendido de que puede: desistir, conciliar, sustituir reasumir, transigir recibir, cobrar depósitos judiciales, solicitar la suspensión del proceso solicitar todo tipo de medidas preventivas o cautelares, tachar documentos de falsos, desconocer documentos, recibir y representarme dentro de la audiencia de conciliación y en fin, todas las que estime necesarias para llevar a efecto este mandato sin que se pueda alegar insuficiencia de poder.

Respetuosamente;


JORGE MARTINEZ CERVERA

Cédula de Ciudadanía No. 5.836.734 expedida en Ambalema

Acepto el mandato;


JENNY SANCHEZ PRADA

C.No.31.984.841 de Cali

T.P.No. 82.621 del Consejo Superior de la Judicatura





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



3915030

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veintidos (22) del Círculo de Cali, compareció: JORGE MARTINEZ CERVERA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 5836734 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



v5z5owq26mn1
12/07/2021 - 14:25:38



----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente, en el que aparecen como partes JORGE MARTINEZ CERVERA.



LUZ ELENA HURTADO AGUDELO

Notario Veintidos (22) del Círculo de Cali, Departamento de Valle

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: v5z5owq26mn1



Señores

JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDI

Ciudad

PROCESO: VERBAL SUMARIO DE ACCION REIVINDICATORIA

DEMANDANTE: ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ

DEMANDADOS:JORGE MARTINEZ CERVERA

Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS

RADICACIÓN : 76 364 40 89 003 2021-00143

REFERENCIA : EXCEPCIÓN PREVIA

JENNY SANCHEZ PRADA, mayor de edad, vecina, con domicilio y residencia en Cali, identificados con la cédula de ciudadanía # 31.984.841 expedidas en Cali, provista por el Consejo Superior de la Judicatura de las Tarjetas Profesionales # 82.621, en mi condición de apoderada del señor JORGE MARTINEZ CERVERA; Por medio del presente escrito me permito interponer recurso de reposición para que se tramite mediante este mecanismo LA EXCEPCIÓN PREVIA DE PLEITO PENDIENTE, consagrada en el numeral 8 del artículo 100 del CGP, el cual fundamento en lo siguiente en lo siguiente:

EXCEPCIÓN PREVIA DE PLEITO PENDIENTE:

La fundamento en los siguientes términos:

- 1) Que ante este mismo despacho judicial, cursa demanda de prescripción declarativa de pertenencia, bajo el radicado bajo el No. 76-364-40-89-003-2020-00098-00; siendo demandantes los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y OTRO, sobre el bien objeto de la presente demanda. Cuyo auto admisorio de la demanda aún no es procedente notificarlo, toda vez que es obligatorio surtir trámites procesales, los que una vez se realicen se continuara con el trámite procesal correspondiente.
- 2) Que mediante auto interlocutorio No. 1903 de fecha noviembre 24 de 2020, se admitió la demanda.
- 3) En razón de hechos y pruebas sobrevinientes, el día 1º. De junio se procedió Reformar la demanda.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada de **PLEITO PENDIENTE** .

SEGUNDO: Condenar al señor ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ, como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas y agencias del proceso.

TERCERO: Condenar a la parte demandante en perjuicios.

PRUEBAS

Solicito se tenga como tales el proceso declarativo de pertenencia que cursa en este despacho judicial, bajo el radicado bajo el No. 76-364-40-89-003-2020-00098-00; siendo demandantes los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y OTRO.

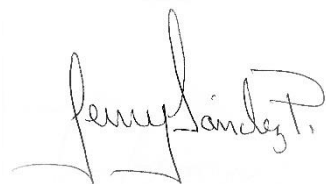
NOTIFICACIONES

Mi poderdante señor JORGE MARTINEZ CERVERA: En la dirección Carrera 50-A SUR No. 12A - 20, del barrio Ciudadela Terranova, Primera etapa Lote 8-1 Manzana A-23 Sector A, Jamundí - Valle. No tiene acceso a la tecnología, pero las notificaciones electrónicas pueden allegarlas en el correo electrónico: jennysan19@hotmail.com

El demandado ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ : EN LA CARRERA 1d2 No.49-26, piso 1 Cali-Valle correo electrónico al email: andrés1840san@gmail.com

La suscrita : en el correo electrónico: jennysan19@hotmail.com o en la calle 4 No. 11-45 oficina 412 de Cali. Teléfono 315-4196042

De usted, Sinceramente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jenny Sanchez P.' with a stylized flourish at the end.

JENNY SANCHEZ PRADA

C.C.No.31.984.841 de Cali

T.P.No. 82.621 del C.S. de la Jud.

Señores

JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDI

Ciudad

PROCESO: VERBAL SUMARIO DE ACCION REIVINDICATORIA

DEMANDANTE: ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ

DEMANDADOS: JORGE MARTINEZ CERVERA

Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS

RADICACIÓN : 76 364 40 89 003 2021-00143

REFERENCIA : CONTESTACIÓN DE DEMANDA

JENNY SANCHEZ PRADA, mayor de edad, vecina, con domicilio y residencia en Cali, identificados con la cédula de ciudadanía # 31.984.841 expedidas en Cali, provista por el Consejo Superior de la Judicatura de las Tarjetas Profesionales # 82.621, en mi condición de apoderada de los señores **JORGE MARTINEZ CERVERA y LUZ STELLA CASAREZ**, por medio del presente escrito, me permito dar contestación a la demanda, lo cual fundamento en lo siguiente:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO : Si bien es cierto existe un documento que corresponde a una escritura pública de compraventa de fecha 19 de marzo de 2020, de la notaría 2ª. Del Círculo de Cali, de la cual se pretende derivar la legitimación en la causa por activa de la presente acción reivindicatoria dicho contrato de compraventa, tiene la forma de un presunto plan simulatorio y fraudulento, cuyo objeto es defraudar los derechos patrimoniales de mis poderdantes aquí demandados. Así mismo se refleja como los presuntos contratantes consignan aseveraciones falaces en la escritura 0512 del 19 de marzo de 2020, otorgada en la notaría Segunda del Círculo de Cali, basta leer la cláusula TERCERA en la que la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ manifiesta: “ que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona”... ; también incurre en la misma conducta en la cláusula QUINTA que señala: “ Que en la fecha hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a EL COMPRADOR a entera satisfacción junto con todas sus anexidades, usos y costumbres, sin reservarse nada para sí”.... Lo que a la postre no es cierto, por cuanto el señor ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ, tenía conocimiento que el inmueble se había prometido en venta a los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS, quienes tienen la posesión del inmueble y la cancelación de las sumas acordadas en la promesa de compraventa.

AL SEGUNDO : Es cierto, así se desprende de los documentos allegados con el libelo demandatorio.

AL TERCERO: Es cierto. Sin embargo, este proceso no continuó su trámite dado que el señor JORGE MARTINEZ CERVERA y LUZ STELLA CAZARES ARIAS, hizo los pagos a favor de la constructora tal como corresponde a la prueba documental expedida en este sentido.

AL CUARTO: Contiene varios hechos y los contestaré así:

Es cierto que los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS firmaron una promesa de compraventa el día 18 de abril del año de 2007 autenticada en la notaría 14 de la ciudad de Cali, del inmueble objeto de litigio, cuyo precio pactado fue la suma de \$21.500.000.

Sin embargo, mis poderdantes cancelaron un total de \$ 22.170.000; una suma superior a la pactada en el contrato de promesa de compraventa.

Respecto de la forma de pago: es cierto que al momento de suscribir la escritura pública los señores JORGE MARTINEZ CERVERA y STELLA CAZARES ARIAS cancelarían la suma de \$10.500.000. Respecto a la forma de pago del crédito hipotecario no es cierto que se pagaría en la inmediatez, la forma de pago no se definió en el documento. Obligación de la cual mi poderdante pagó un total de \$ 9.670.000, según certificación emanada por IC PREFABRICADOS S.A. de mayo 15 de 2012 que señala:

“Que el señor JORGE MARTINEZ CERVERA”, identificado con la C.C.No. 5.836.734, durante el periodo del 25 de abril de 2007 al 17 de agosto de 2011, efectuó pagos por valor de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS Mcte (\$9.670.000) los cuales fueron aplicados a la obligación hipotecaria No. GP 1260 que figura a nombre de la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ, identificada con la C.C. 31.204.307, de acuerdo a copia de dichos pagos que el señor Martinez presentaba a la Constructora”. (negrilla y subrayado fuera de texto).

Respeto del la forma y fecha de los pagos por valor de \$2.000.000 y \$ 1.000.000, así reposa en la promesa de compraventa. Anotando que mis poderdantes pagaron un total de\$ 22.170.000, valor superior al precio pactado en la promesa de compraventa. Respecto de la multa por \$5.000.000, así se pactó.

AL QUINTO : Es cierto.

AL SEXTO: Es cierto que mis poderdantes abonaron la suma de \$ 8.000.000 por consignación a BANCOLOMBIA y \$500.000 en efectivo. Respecto del crédito hipotecario no es cierto que mis poderdantes lo hayan pagado irregularmente, ya que cancelaban mensualmente las cuotas del crédito hipotecario, del que pagaron un total de \$22.170.000. La convocatoria a la audiencia de conciliación no me consta y deberá probarlo.

AL SEPTIMO: Es cierto. Dicho dinero le fue pagado a la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ.

AL OCTAVO: No es cierto, el señor JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS, fueron quienes cancelaron el crédito hipotecario como se anotó anteriormente. Respecto del presunto abono por valor de \$1.792.400 no me consta y deberá probarlo.

AL NOVENO: No es cierto que la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ haya terminado de cancelar el crédito hipotecario, ya que fueron mis poderdantes quienes cancelaron la obligación según constancia emanada de IC PREFABRICADOS S.A., de mayo 15 de 2012 que certifica : **“ Que el señor JORGE MARTINEZ CERVERA, identificado con la C.C.No. 5.836.734 durante el periodo del 25 de abril 2007 al 17 de agosto de 2011, efectuó pagos por valor de Nueve Millones Seiscientos Setenta mil pesos Mcte. (**

\$9.670.000) los cuales fueron aplicados a la obligación hipotecaria No. GP. 1260 que figura a nombre de la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ identificada con la C.C.31.204.307, de acuerdo a copia de dichos pagos que el señor Martinez presentaba a la Constructora. (negrilla y subrayado fuera de texto). Es cierto que el juzgado 2°. Dio por terminado el proceso ejecutivo por pago total de la obligación.

AL DÉCIMO: Es cierto lo inherente a la audiencia de conciliación llevada a cabo en FUNDAFAS, cuyo objeto era el reclamo de unas sumas de dinero, que mis poderdantes desconocen.

AL DÉCIMO PRIMERO : No me consta, deberá probarlo y sí así fuera, ello constituiría una maniobra encaminada a defraudar los derechos patrimoniales de mis poderdantes, pues para otorgar la escritura pública 0512 del 19 de marzo de 2020, se exigía el paz y salvo del impuesto predial.

DÉCIMO SEGUNDO: No me consta deberá probarlo.

DECIMO TERCERO : No me consta la legitimidad del señor ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ, pues Se aporta como prueba documental para acreditar la presunta propiedad del inmueble, la escritura pública de compraventa No.0512 del 19 de marzo de 2020 de la Notaría Segunda de Cali, contiene manifestaciones falsas y omisiones propias de esta clase de negocios jurídicos, aunados a otros indicios, tiene la forma presunta de un plan simulatorio, cuyo objeto es defraudar los derechos patrimoniales de mis poderdantes.

AL DÉCIMO CUARTO : Es cierto que los linderos del inmueble en litigio aparecen descritos en la referida escritura.

AL DÉCIMO QUINTO : No me consta y deberá probarlo.

AL DÉCIMO SEXTO: Es cierto que el señor ANDRES FELIPE MARTINEZ, no tiene la posesión del inmueble. Es cierto que la posesión en cabeza de los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS, la cual ejercen hace más de 10 años.

AL DÉCIMO SEPTIMO: No es cierto que mis poderdantes sean poseedores de mala fe. Este argumento no es de recibo por cuanto en la prescripción adquisitiva de dominio se presume la posesión en derecho la buena fe, según el artículo 2531 del C.C. y en especial el numeral 2°. Del artículo 5°. Establece que no existe mala fe, cuando quien alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el lapso de los 10 años que se requieren por prescripción. Además este principio que encuentra respaldo constitucional en el artículo 83.

DÉCIMA OCTAVO : No es cierto, en este mismo despacho cursa un proceso declarativo de pertenencia radicado con el No. 2020-098.

AL DÉCIMO NOVENO : Es cierto.

AL VIGÉSIMO : No es un hecho.

EXCEPCIONES DE MERITO:

1.- CAUSA Y OBJETO SIMULATORIOS

La cual fundamento en lo siguiente:

Se observa que el presente proceso tiene su inicio con base en un aparente contrato de compraventa, contenido en la escritura No.0512 del 19 de marzo de 2020, otorgada en la notaría SEGUNDA del Círculo de Cali

celebrado presuntamente entre **LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ y ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ**; escritura que con el objeto de correrla inducen a la escrituradora a plasmar en ella contenidos falsos, basta leer las siguientes cláusulas:

TERCERO : SANEAMIENTO DEL INMUEBLE : “ En la que la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ manifiesta: “ **Garantiza la vendedora que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona**”...; (negrilla y subrayado fuera de texto).

Declaración que a las luces de la realidad es falsa, pues la posesión regular, pacífica y de buena fe del inmueble objeto de litigio, la ejercen los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS, a quienes la señora LUZ YANETH LOPEZ ALVAREZ, les entregó el inmueble el 31 de abril de 2007; y por el que pagaron la suma de \$ 22.170.000 a título del precio del inmueble.

QUINTO : ENTREGA MATERIAL DE EL INMUEBLE : **Que en la fecha hace entrega real y material de el inmueble objeto de este contrato a EL COMPRADOR a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos y costumbres, sin reservarse nada para si**” (negrilla y subrayado de texto)

Declaración contraria a la realidad, toda vez que nunca se produjo la entrega a satisfacción, pues el señor ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ es conocedor que el inmueble se había prometido en venta y la posesión es ejercida por los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS.

De otra parte, Es evidente que los señores ALVAREZ LOPEZ Y MARTINEZ ALVAREZ, faltaron a la verdad cuando en la escritura pública de compraventa señalaron como valor de venta, la suma de \$ 24.000 que obedece prácticamente el avalúo catastral, cuando el valor comercial del inmueble es aproximadamente de \$ 80.000.000. Pues en un contrato legalmente celebrado debe aplicarse por exigencia expresa del artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, el avalúo comercial.

Como podrá observarse en los hechos antes mencionados además de tocar los linderos del Código Penal, existe mala fe por parte de los señores LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ y ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ, ya que la celebración de dichos actos notariales se efectuó después de que mis poderdantes, han realizado mejoras que han valorizado el inmueble y el objetivo a través del referido y simulado acto es defraudar los derechos patrimoniales de los poseedores, quienes tienen invertidos los ahorros de toda su vida en el inmueble.

Esta excepción tiene su fundamento en el art. 1524 del C.C., que preceptúa que la causa es ilícita cuando es prohibida por la ley, contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Por lo que este despacho judicial debe atender la ilicitud del presente caso.

PRUEBAS DE LA SIMULACIÓN DEL NEGOCIO JURIDICO

Se presenta como prueba documental de la presente acción reivindicatoria la escritura 0512 del 19 de marzo de 2020, de la notaría Segunda de Cali, en la cual el demandante ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ en calidad de comprador y la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ en calidad de vendedora, permite al primero acreditar la presunta calidad de propietario, Para con ello, pretender acreditar la legitimación activa de la acción. Pero de la prueba indiciaria, que debe valorar el operador judicial cuando debe auscultar un acto simulado, la jurisprudencia ha dictado que se deben de tener en cuenta varios aspectos o puntos, tales como: el parentesco (dentro del proceso se debe establecer si existe algún parentesco entre las partes contratantes), el precio muchas veces irrisorio pero en especial para el caso que nos ocupa, resulta evidente la simulación cuando se manifiesta en la citada escritura pública de compraventa, hechos como que la vendedora tiene la posesión del inmueble, cuando en la misma demanda en el relato de varios hechos, se acepta la entrega del inmueble a partir del 31 de abril de 2007, también se manifiesta en dicha escritura que se hace la entrega real y material y si ello fuera cierto, el contexto de la demanda carece de fundamento fáctico.

Los hechos falsos plasmados en la escritura pública 0512 del 19 de marzo de 2020; Para aparentar la celebración del contrato, aunados a otros indicios y que consta en el certificado de tradición del inmueble que se anexa a esta demanda, adquiere la forma presunta de un plan simulatorio de mala fe, en la que se pusieron de acuerdo los señores LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ y ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ, porque lo que quieren realmente los contratantes, es recuperar el inmueble y despojar de forma fraudulenta a los poseedores de buena fe, que pagaron un valor de \$ 22.170.000.

Pero veamos algunos indicios que hacen presumir el acto simulatorio:

- 1) Crea suspicacia que el precio irrisorio asignado al inmueble en la escritura de compraventa del inmueble sea la suma de \$24.000.000, que es prácticamente el valor del avalúo catastral del inmueble; cuando en la realidad del mercado inmobiliario este inmueble tiene un valor comercial de \$80.000.000. Lo cual va en contravía de lo preceptuado en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que señala que en la venta de bienes inmuebles deberá hacerse por el valor comercial y : *“ que en la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.....”*.
- 2) No es dable entender que el señor ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ, celebre un contrato de compraventa del inmueble objeto de litigio, del que tiene conocimiento de la posesión ejercida por los

señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUS STELLA CAZARES ARIAS ello se concluye del conocimiento de todas las circunstancias de modo, tiempo, lugar, acceso a pruebas en que fundamentó el libelo demandatorio, las cuales aporta.

- 3) Sorprende que el señor ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ, haya decidido iniciar un proceso reivindicatorio cuando las acciones legales debió ejercerlas contra la compradora, comoquiera que ésta no cumplió con las obligaciones propias de un vendedor.
- 4) Respecto de un posible parentesco entre los señores MARTINEZ ALVAREZ y la señora LUZ YANETH ALVAREZ, se dilucidará en el proceso.

Concluimos, que el acto de compraventa contenido en la escritura pública No.0512 de marzo 19 de 2020, fue simulado, de mala fe, con el ánimo de burlar la ley y quebrantar los derechos patrimoniales de los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES, a fin de intentar por la vía de un proceso reivindicatorio recuperar un bien, pues la enunciada compraventa que se adjunta como prueba a la presente demanda, es meramente aparente, pues el negocio celebrado por los contratantes fue lograr el traspaso simulado de los bienes adquiridos .

el artículo 1766 del Código Civil colombiano, regula la simulación de los negocios jurídicos. En este se faculta a los particulares de insertar declaraciones contrarias a la realidad en algunos elementos del negocio jurídico para ser mostrados en forma distinta ante el público, al respecto esta misma corporación definió la simulación de los negocios jurídicos como: La realización de un negocio jurídico, en virtud del cual se reviste de apariencia de realidad o sinceridad como si válidamente él existiera, pese a que efectivamente no tenga vida jurídica; o se dota públicamente a un acuerdo negocial con la apariencia de otro, esto es, que intencionalmente se produce una distorsión entre la voluntad declarada y la voluntad real, de manera tal que confabulados entre sí los artífices del acto, en razón del convenio ordinariamente mantenido en secreto y urdido con sigilo y cautela para ocultarlo, le restan eficacia a la manifestación externa o declarada de la voluntad (negociación ostensible o aparente) (Sentencia Expediente 5400 de 2000, pp. 25-26)condenado en costas.

La similitud entre estas dos instituciones, conlleva a que muchas personas se vean inmersas en investigaciones penales por esta conducta punible cuando realmente han celebrado un negocio jurídico simulado, por tal motivo, este trabajo pretende evidenciar en que momento es posible estructurar el delito de falsedad en documento privado, cuando se celebran contratos simulados.

Un tercer componente es el contenido que debe tener el documento, el cual, debe contar con información con relevancia jurídica y capacidad probatoria, o bien como lo define la norma del artículo 294 de la ley 599 de 2000, es un “soporte material que exprese o incorpore datos o hechos, que tengan capacidad probatoria”, en este punto, se tiene que señalar,

que cuando un sujeto suscribe un documento, persigue o busca por finalidad introducirlo con relevancia jurídica en el tráfico jurídico, lo que según la doctrina se conoce como función probatoria.

Como podrá observarse los señores ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ Y YANETH ALVAREZ LOPEZ, esta conducta toca los linderos del Código Penal y seguramente la parte demandante en el entender del presente proceso tratará de justificar su conducta fraudulenta y al hacerlo puede tipificarse la conducta punible de fraude procesal, si tal evento sucediera, al dictarse sentencia debe ordenarse se compulsen copias a la Fiscalía General de la Nación para que investigue la conducta demandada.

2.- EXCEPCIÓN DE MÉRITO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

El art. 2º. De la ley 791 de 2002 establece: “La prescripción tanto adquisitiva como extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella” .

Con base en precepto anterior, mis mandantes en calidad de poseedores invocan a través de la suscrita y por vía de excepción la prescripción adquisitiva de dominio por reunir los requisitos exigidos para tal fin inicialmente en el art. 2512 del C.C., esto es que la parte demandante no ejerció o adquirió derechos en los cuales se encontraban extinguidas las acciones por el transcurso del tiempo, tal como lo exigen los artículos 2531 y 2532 ibidem, ya que transcurrieron más de 10 años que se requieren haber transcurrido ejerciendo actos de señorío con relación al inmueble materia de la acción.

Los hechos en que se fundamente el presente defensivo, corresponden a alguno de los hechos narrados en la demanda inicial, en especial la entrega que se hiciera a los prometientes compradores del inmueble el día 31 de abril de 2007 y la invocación de la institución jurídica de la interversión del título de tenedor a poseedor a partir del mes del 9 de marzo de 2009.

3.- EXCEPCIÓN FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

La presente acción reivindicatoria, tiene como fundamento fáctico el hecho de que el polo activo acredita su legitimación en calidad de propietario, por compraventa que hiciera mediante la escritura pública 0512 de marzo 19 de 2020 de la notaría segunda de Cali, pretendiendo a través de la vía reivindicatoria la recuperación del inmueble demandando a quienes son poseedores, pero olvida la parte actora que la acción a incoar es la contemplada en el 378 del C.G.P. y que debe demandar a su tradente, es decir a la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ.

Lo anterior, adquiere mayor firmeza jurídica cuando en la citada escritura pública de compraventa se consigna:

TERCERO : SANEAMIENTO DEL INMUEBLE : En la que la señora **LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ** manifiesta: “**Garantiza la vendedora que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona**”...; (negrilla y subrayado fuera de texto).

QUINTO : ENTREGA MATERIAL DE EL INMUEBLE : “**Que en la fecha hace entrega real y material de el inmueble objeto de este contrato a EL COMPRADOR a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos y costumbres, sin reservarse nada para si ...**” (negrilla y subrayado de texto)

Es entonces, incoando la acción de entrega del tradente al adquiriente consagrada en el artículo 378 del CGP que debe el adquiriente procurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa, artículo 1880 del Código Civil. SE DESPRENDE CON CLARIDAD QUE LA VENTA ES SIMULADA, PUES DE LO CONTRARIO SE EJERCERÍA LA ACCIÓN PROPIA DEL DERECHO QUE LE ASISTE AL COMPRADOR.

4.- EDIFICARSE LA DEMANDA CON BASE EN UN DOCUMENTO CON MANIFESTACIONES FALSAS Y OMISIONES SUSTANCIALES

Se aporta como prueba documental para acreditar la propiedad del inmueble, la escritura pública de compraventa No,0512 del 19 de marzo de 2020 de la Notaría Segunda de Cali, con manifestaciones falsas y omisiones propias de esta clase de negocios jurídicos.

Se plasma en dicho documento manifestar que el inmueble no ha sido prometido en venta, o que se hizo la entrega, como se hace en toda esta clase de negocios jurídicos lo que consecuentemente nos permite deducir que dicho contrato es un acuerdo defraudador entre los contratantes, ya que pretenden revivir términos que ya se encuentran vencidos y que al contrario generan derechos para las personal que poseen el inmueble y que son los aquí demandados.

5.- VALIDEZ DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO POR LOS DEMANDADOS LUZ STELLA CAZARES ARIAS Y JORGE MARTINEZ CERVERA COMO PROMETIENTES COMPRADORES

En la presente acción reivindicatoria se demanda a los actuales poseedores del inmueble objeto materia del proceso, quienes conforme al hecho QUINTO, confesado en la demanda desde el 31 de abril del 2007 asumieron la posesión del inmueble por la entrega voluntaria, tranquila y pública que se hiciera en cumplimiento en lo pactado en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ, como prometiente vendedora y los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS, como prometientes compradores, documento que contiene un acuerdo de voluntades válido que no ha sido atacado por nulidad, por invalidez o ineficacia, es decir, que se puede afirmar por encima de toda duda razonable que los derechos que ostentan en calidad de poseedores en relación con el inmueble objeto de la acción

reivindicatoria son legítimos y de buena fe y que siempre se allanaron a cumplir lo pactado. Si bien es cierto, no han demandado el cumplimiento del contrato en cuanto se les otorgue o se corra la escritura pública de compraventa prometida, el hecho válido de la posesión les daba la tranquilidad necesaria para ejercer los derechos como lo han venido haciendo sobre el inmueble.

6.- BUENA FE DE LA PARTE DEMANDADA Y MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE

Se invoca dentro del contexto de la demanda la mala fe de los demandados. Este argumento no es de recibo por cuanto en la prescripción adquisitiva de dominio se presume la posesión en derecho la buena fe, según el artículo 2531 del C.C. y en especial el numeral 2°. Del artículo 5°. Establece que no existe mala fe, cuando quien alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el lapso de los 10 años que se requieren por prescripción.

Además este principio que encuentra respaldo constitucional en el artículo 83, hace presumir la buena fe, y encuentra su desarrollo constitucional en el artículo 769 sustantivo, el cual ordena que la buena fe se presume y es la mala fe la que debe probarse. Ninguna prueba aporta la parte actora en cuanto a sostener la invocada mala fe de los demandados. Es solo una manifestación, y tiene dicho la jurisprudencia que no prueba quien solo manifiesta o manda a otro a probar. Al no existir la prueba de la mala fe invocada por la parte actora, y, cuya carga probatorio en los términos del artículo 167 del CGP, es de su parte no pueden acogerse las pretensiones de la demanda bajo dicho entendido.

Por el contrario, cuando la parte actora recurre a un contrato de compraventa simulado, el cual indiciariamente es fácil deducirlo, siendo un propósito contra el orden público, la moral y las buenas costumbres se ha incurrido en actos de mala fe y por lo tanto la parte actora debe asumir las consecuencia que la ley en cuanto a las restituciones mutuas, mejoras, frutos le disierne.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En cuanto a las pretensiones de la demanda me opongo a todas y cada una de ellas, en los siguientes términos:

EN CUANTO A LA PETICION PRIMERA: Me opongo a que se declare que el señor ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ, es titular absoluto y pleno del derecho de dominio del inmueble descrito en la demanda, toda vez que dicho derecho es adquirido de manera fraudulenta, ya que parte de un contrato de compraventa simulado y adicionalmente por cuanto la parte demandada, ha adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio al reunir los requisitos sustanciales de esta última acción.

EN CUANTO A LA PETICION SEGUNDA: Me opongo a que se ordene la restitución del inmueble toda vez que esta es consecuencia de la primera

pretensión.

EN CUANTO A LA PETICION TERCERA: Me opongo a que mis poderdantes no tienen derecho a las restituciones mutuas, ya que se invoca como fundamento de esta petición la mala fe, lo cual no está probado.

EN CUANTO A LA PETICION CUARTA: Me opongo, por cuanto es consecuencia de las anteriores pretensiones.

EN CUANTO A LA PETICION QUINTA: Me opongo porque la condena en costas se impone a quien le sean negadas las pretensiones, en este caso a la parte demandante.

PRUEBAS

1) DOCUMENTALES :

- 1.1. Sírvase su señoría tener como prueba documental todos y cada uno de los documentos que obran en el expediente, dándoles el valor probatorio que la ley les confiere.
- 1.2. Certificación emanada por IC PREFABRICADOS en la que se evidencia el pago del crédito hipotecario.
- 1.3. Para efectos de la prueba de la excepción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, solicito con respeto al despacho que tenga en cuenta los documentos que se aportan en la demanda de reconvención de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2) INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito se sirva señalar hora y día, para que el señor ANDRES FELIPE MARTINEZ, comparezca a su despacho a fin de que absuelva el interrogatorio que le formularé sobre la contestación a los hechos de la demanda y sobre los hechos en que basó la demanda. Podrá ser citado en el correo electrónico : andres1840san@gmail.com. Dirección de residencia en la carrera 1d2 No. 49-26, piso 1 de la ciudad de Cali, # Teléfono : 3156008298.

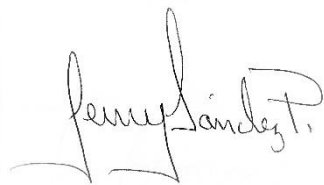
NOTIFICACIONES

Mis poderdantes, **JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS:** En la dirección Carrera 50-A SUR No. 12-A - 20, del barrio Ciudad Terranova en 3156405172. Jamundí Valle. Correo electrónico: oswal842@hotmail.com

El demandado **ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ :** En la carrera 1d2 No.49- 26, piso 1 Cali-Valle: Correo electrónico: andres1840san@gmail.com

La suscrita recibe notificaciones en el siguiente correo electrónico: jennysan19@hotmail.com. Teléfono 315 419 60 42

De la Señora Juez,
Sinceramente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jenny Sanchez P.", written in a cursive style.

JENNY SANCHEZ PRADA
C.C. No. 31.984.841 de Cali
T.P.No. 82.621 del C.S . de la Judicatura

Señores

JUEZ TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE JAMUNDI

Ciudad

PROCESO: VERBAL SUMARIO DE ACCION REIVINDICATORIA

DEMANDANTE: ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ

DEMANDADOS:JORGE MARTINEZ CERVERA

Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS

RADICACIÓN : 76 36440 89 003 2021-00143

**REFERENCIA : RECURSO DE REPOSICIÓN AUTO ADMISORIO
DE LA DEMANDA**

JENNY SANCHEZ PRADA, mayor de edad, vecina, con domicilio y residencia en Cali, identificados con la cédula de ciudadanía # 31.984.841 expedidas en Cali, provista por el Consejo Superior de la Judicatura de las Tarjetas Profesionales # 82.621, en mi condición de apoderada del señor JORGE MARTINEZ CERVERA; Por medio del presente escrito me permito interponer recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, conforme a la siguiente argumentación:

- 1) El señor ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ radicó demanda verbal sumario de acción reivindicatoria contra los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS.
- 2) Mediante auto interlocutorio No. 113 de abril 16 de 2021 esta instancia judicial admitió la demanda.
- 3) En el numeral Tercero de la referida providencia el despacho ordenó inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-702507 .
- 4) Conforme al certificado de tradición de fecha julio 9 de 2021, se observa que la parte demandante no dio cumplimiento a la orden impartida por el despacho en el numeral tercero del auto admisorio de la demanda que ordenó la inscripción de la medida cautelar.
- 5) El numeral 7° del artículo 90 del C.G.P. en concordancia con el 621 ibídem, señala. 1) “Artículo 621. Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así: Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.
- 6) Se observa que dentro del presente proceso, no se agotó la conciliación extrajudicial entre los señores ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ como convocante y los señores JORGE MARTINEZ CERVERA Y LUZ STELLA CAZARES ARIAS como requisito de procedibilidad; toda vez que dentro de esta clase de procesos no es procedente la inscripción de medidas cautelares conforme lo establece el artículo 593 del CGP en su numeral 1°. Ya que el demandado no es titular inscrito del derecho real del dominio y por lo tanto no procede el embargo y/o inscripción de la demanda.

7) Conforme al art. 36 de la Ley 640 de 2001 se impone EL RECHAZO DE PLANO DE LA DEMANDA ANTE LA AUSENCIA DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE QUE TRATA DICHA LEY.

Por lo anterior, solicito se sirva reponer para revocar el auto interlocutorio 113 del 16 de abril del 2021 y en su lugar se rechace la demanda.

PRUEBAS

Certificado de tradición bajo el No. De matrícula inmobiliaria 370-702507

NOTIFICACIONES

Mi poderdante señor JORGE MARTINEZ CERVERA: En la dirección Carrera 50-A SUR No. 12A - 20, del barrio Ciudadela Terranova, Primera etapa Lote 8-1 Manzana A-23 Sector A, Jamundí - Valle. No tiene acceso a la tecnología, pero las notificaciones electrónicas pueden allegarlas en el correo electrónico: jennysan19@hotmail.com

El demandado ANDRES FELIPE MARTINEZ ALVAREZ : EN LA CARRERA 1d2 No.49-26, piso 1 Cali-Valle correo electrónico al email: andrés1840san@gmail.com

La suscrita : en el correo electrónico: jennysan19@hotmail.com o en la calle 4 No. 11-45 oficina 412 de Cali. Teléfono 315-4196042

De usted, Sinceramente,



JENNY SANCHEZ PRADA
C.C.No.31.984.841 de Cali
T.P.No. 82.621 del C.S. de la Jud.

Cali, 15 de mayo de 2012

LA SUSCRITA DIRECTORA DE CARTERA DE LA CONSTRUCTORA
IC PREFABRICADOS S.A.

HACE CONSTAR:

Que el señor JORGE MARTINEZ CERVERA identificado con la C.C. No. 5.836.734, durante el periodo del 25 de abril 2007 al 17 de agosto 2011, efectuó pagos por valor de Nueve Millones Seiscientos Setenta mil pesos Mcte. (\$9.670.000) los cuales fueron aplicados a la obligación hipotecaria No. GP. 1260 que figura a nombre de la señora LUZ YANETH ALVAREZ LOPEZ Identificada con la C.C. 31.204.307, de acuerdo a copia de dichos pagos que el señor Martínez presentaba a la constructora.

Dicha obligación se generó en la financiación de la compra de la Casa A23-08.1 del proyecto Terranova de la ciudad de Jamundí.

Cordialmente



JULIA RAMIREZ RUIZ
Directora Cartera