

Radicado número 680013103012 2018 00145 00

CARLOS ALFREDO JIMENEZ BRAVO <calfredo65@hotmail.com>

Vie 12/02/2021 3:13 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j12ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** gomezortizabg@hotmail.com <gomezortizabg@hotmail.com>; gomezortizabg@gmail.com <gomezortizabg@gmail.com> 1 archivos adjuntos (355 KB)

Descorrer traslado-signed.pdf;

Señor

JUEZ DOCE CIVIL del CIRCUITO de BUCARAMANGA

E. S. D.

Referencia: Proceso verbal – SIMULACION, actuando como Demandante; señor **ABELARDO GARNICA SANABRIA** y como Demandado; **LAR Inversiones y Construcciones Ltda. y señor FERNEY BARRIOS REINA**

Radicado número 680013103012 **2018 00145 00**

CARLOS ALFREDO JIMENEZ BRAVO, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, ABOGADO, con TARJETA PROFESIONAL 67814 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo al Señor Juez conforme al auto de fecha cuatro (4) de marzo de dos mil veinte (2020) donde se me designa como CURADOR AD -LITEM de los Demandados en el proceso de la referencia; LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES Ltda. y señor FERNEY BARRIOS REINA; Demandada, me permito habiendo sido notificado electrónicamente mediante correo electrónico en fecha veinticinco (25) de enero de dos mil veinte y uno (2021) del auto admisorio de la demanda calendado 26 de junio de 2018 y su corrección datada 3 de julio de 2018; lo que significa que me encuentro dentro del término para DESCORRER EL TRASLADO DE LA DEMANDA.

Conforme al Decreto 806 de 2020 artículo tercero, que establece los deberes de los sujetos procesales en relación con las tecnologías de la información y las comunicaciones en el que al inciso primero alude como deber de los sujetos procesales *realizar sus actuaciones a través de medios tecnológicos por lo que suministrara a la autoridad judicial competente, y a todos los demás sujetos procesales, los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite y enviar a través de estos un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad judicial.* Por lo que este mensaje se envía con copia al correo electrónico del Impugnante apoderado judicial abogado JAIME EDUARDO GOMEZ ALVAREZ gomezortizabg@hotmail.com

Así mismo en rigurosidad del decreto ibídem el cual señala: *“Que para facilitar el trámite de los traslados, se establece que cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por correo o medio electrónico, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente”.*

Atentamente;

Ab. CARLOS ALFREDO JIMENEZ BRAVO

C. C. # 91'241.409 de Bucaramanga

T. P. # 67814 del C. S. de la J.

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



Señor

JUEZ DOCE CIVIL del CIRCUITO de BUCARAMANGA

E.

S.

D.

Referencia: Proceso verbal – SIMULACION, actuando como Demandante; señor **ABELARDO GARNICA SANABRIA** y como Demandado; **LAR Inversiones y Construcciones Ltda. y señor FERNEY BARRIOS REINA**

Radicado número 680013103012 **2018 00145 00**

CARLOS ALFREDO JIMENEZ BRAVO, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, ABOGADO, con TARJETA PROFESIONAL 67814 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo al Señor Juez conforme al auto de fecha cuatro (4) de marzo de dos mil veinte (2020) donde se me designa como CURADOR AD -LITEM de los Demandados en el proceso de la referencia; LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES Ltda. y señor FERNEY BARRIOS REINA; Demandada, me permito habiendo sido notificado electrónicamente mediante correo electrónico en fecha veinticinco (25) de enero de dos mil veinte y uno (2021) del auto admisorio de la demanda calendado 26 de junio de 2018 y su corrección datada 3 de julio de 2018; lo que significa que me encuentro dentro del término para DESCORRER EL TRASLADO DE LA DEMANDA, manifestando lo siguiente:

A LOS FUNDAMENTOS FACTICOS

A LOS HECHOS QUE SIRVEN DE BASE EN LA ACCION DE SIMULACION DE LA ESCRITURA PÚBLICA 2359.

AL PRIMERO: SE NIEGA. Por las siguientes razones:

Ya que dicha afirmación solo se soporta en el decir del representante judicial de la parte actora quien invoca una asesoría y un contrato de prestación de servicios para la compra de unos créditos sobre unos inmuebles con ubicación en la ciudad de Bogotá. En lo que respecta a los más de 23 inmuebles contando entre apartamento, Depósitos y garajes, no es cierto que en el documento de fechado agosto 30 de 2012 obre la Cesión de Crédito e hipoteca.

AL SEGUNDO: SE NIEGA. Por las siguientes razones:



CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com



El Demandante afirma entrega de la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450.000.000) a LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES Ltda., sin embargo, no existe constancia de la entrega de dicha suma y menos el objeto de la misma.

AL TERCERO: NO ME CONSTA. Por las siguientes razones:

Me atengo al contenido de la escritura pública número 7177, otorgada el 28 noviembre de 2016 en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga. Que por cierto no coincide con lo que se afirma en el presente hecho

AL CUARTO: NO ME CONSTA. Por las siguientes razones:

Menciona un inmueble del que se SIMULO LA VENTA por parte del representante legal LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA, con el propósito de despojar de la propiedad al Señor ABELARDO GARNICA SANABRIA; sin embargo, no describe debidamente el inmueble que en este hecho se afirma fue objeto de simulación. Se presume que se refiere a la propiedad denominada apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986. Respondiendo manifiesto que no existe documento donde conste que dicho inmueble se dio en pago, y menos que LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. de cancelar impuestos y pagos de derechos de escrituras.

AL QUINTO: PARCIAMENTE CIERTO. Por las siguientes razones:

ES CIERTO conforme al contenido de la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga cuyo acto o contrato es la compraventa del apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 y del depósito número cinco (5) situado en el sótano del edificio SCHUABING - propiedad horizontal, ubicado en la transversal 33 numero 12 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria





número 5ON – 20043989 realizada entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES Ltda. (Vendedor) y FERNEY BARRIOS REINA (Comprador) por la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000). NO ES CIERTO que por ser la venta en la suma que obra la escritura uno sea inferior al avaluó catastral ya que en el hecho no establece un punto de comparación en dicho sentido de acuerdo a la fecha de le escritura pública (mayo 2017) y del avaluó del inmueble realizado en fecha 7 mayo de 2018.

A LOS HECHOS QUE SIRVEN DE BASE EN LA ACCION DE NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA 2359

AL PRIMERO: SE NIEGA. Por las siguientes razones:

El escrito de fecha 6 de septiembre de 2012 es una propuesta que hace LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA al Señor ABELARDO GARNICA SANABRIA consistente en: “...someto a su aprobación la siguiente propuesta: Entregar como dación en pago los siguientes inmuebles, los cuales forman parte de la garantía hipotecaria...” que termina diciendo: Si está de acuerdo le ruego comunicarme su decisión. Usted tendrá que viajar a Bogotá a firmar las escrituras correspondientes.

Por tanto, este escrito no tiene la connotación que quiere darle el apoderado de la parte Actora.

AL SEGUNDO: SE NIEGA. Por las siguientes razones:

No existe documento alguno que soporte obligación en LAR I NVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA de cancelar los impuestos de los predios dados en venta para firmar escritura de Dación en pago a favor del Demandante GARNICA SANABRIA, Tampoco la entrega de dineros para realizar dicha acción.

AL TERCERO: SE NIEGA. Por las siguientes razones:

Asegura la Activa que el señor ABELARDO GARNICA SANABRIA es propietario del inmueble en un Cien por Ciento (100%). Afirmación que no es cierta ya que visto el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 del inmueble ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C., en ninguna anotación funge como propietario.



Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



.....
AL CUARTO: NO SE CONTESTA. Por las siguientes razones:

No es un hecho.

A LOS HECHOS QUE SIRVEN DE BASE EN LA LESION ENORME DEL CONTRATO CONSAGRADO EN LA ESCRITURA PÚBLICA 2359

AL PRIMERO: SE NIEGA. Por las siguientes razones:

Visto el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 del inmueble ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C., en ninguna parte del mismo consta el acto jurídico que relata en el presente hecho.

AL SEGUNDO: SE NIEGA. Por las siguientes razones:

Afirma la Activa el inmueble ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. el precio de venta es inferior a la mitad del avaluó dado catastralmente, por tanto, menos del precio comercial, ya que su precio es tres veces el valor comercial, fundado en el peritaje anexo. LO que NO ES CIERTO ya que el hecho que la suma que obra en la escritura sea inferior al avaluó catastral no establece un punto de comparación en dicho sentido de acuerdo a la fecha de le escritura pública (2017) y del avaluó del inmueble realizado en fecha 7 mayo de 2018.

AL TERCERO: SE NIEGA. Por las siguientes razones:

Hecho respondido anteriormente donde afirmo que el señor ABELARDO GARNICA SANABRIA no es ni ha sido propietario de dicho inmueble, examinado el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 del inmueble ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C., en ninguna anotación funge como tal.

AL CUARTO: NO SE CONTESTA. Por las siguientes razones:

No es un hecho.



.....
CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



.....
A LA CAUSA PRETENDI

En forma genérica, me opongo a las pretensiones de la demanda, por que las mismas carecen de bases fácticas y probatoria.

A LA PRIMERA: ME OPONGO. Por las siguientes razones:

La solicitud de Declaratoria de la SIMULACION ABSOLUTA del acto jurídico de COMPRA VENTA que obra en la CONTENIDO EN LA escritura pública número 2359 del 8 de mayo de 2017 suscrito en la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga no encaja dentro de los elementos propios de la figura aquí pretendida.

A LA SEGUNDA: ME OPONGO. Por las siguientes razones:

Conforme a lo dicho a la pretensión primera.

A LA TERCERA: ME OPONGO. Por las siguientes razones:

Con base a lo respondido en la pretensión primera.

A LA CUARTA: ME OPONGO. Por las siguientes razones:

Hace arte de hilo conductor de la figura de la simulación por lo que me opongo conforme a lo acá ya dicho.

A LA QUINTA: ME OPONGO.

A LA PRIMERA PRETENSION SUBSIDIARIA DE NULIDAD.

A LA 1 A. ME OPONGO. Por las siguientes razones:

Esta declaratoria según lo acá expresado se soporta por carecer de elementos constitutivos de tal contrato, como es el consentimiento y voluntad del propietario. Lo que no se aplica en el caso del acto jurídico que se pretende sea nulo.

A LA 2A. ME OPONGO. Por las siguientes razones:



.....
CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



NO es posible que se emita la orden de cancelación de la citada escritura y su registro, por lo expresado en el numeral 1 A de pretensiones.

A LA 3A. ME OPONGO.

A LA SEGUNDA PRETENSION SUBSIDIARIA DE LESION ENORME

A LA 1B. ME OPONGO. Por las siguientes razones:

La solicitud de Declaratoria de la SIMULACION ABSOLUTA del acto jurídico de COMPRA VENTA que obra en la CONTENDIDO EN LA escritura pública número 2359 del 8 de mayo de 2017 suscrito en la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga no encaja dentro de los elementos propios de la figura aquí pretendida.

A LA 2B. ME OPONGO. Por las siguientes razones:

Conforme a lo dicho a la pretensión primera.

A LA 3B. ME OPONGO.

EXCEPCIONES DE FONDO

“PRIMERA EXCEPCION”

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR LA ACTIVA.

Son fundamentos de la presente excepción los siguientes:

PRIMERO: El negocio jurídico que vincula a las partes señor ABELARDO GARNICA SANABRIA y LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA., no es otro sino el que consta en la Escritura Pública número 7177 de fecha 28 de noviembre de 2016 suscrita en la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga.

SEGUNDO: Acto jurídico consistente en uno DACION EN PAGO y otro de LIBERACION PARCIAL DDE HIPOTECA.

TERCERO: El contrato de DACION EN PAGO consistía en que LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA., le entrega el derecho de dominio propiedad y la posesión que tienen y ejercen sobre unos



CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



.....
inmuebles al señor ABELARDO GARNICA SANABRIA bajo los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20043973, 50N-20043974, 50N-20043975, 50N-20043976, 50N-20043992, 50N-20043993, 50N-20043994 y 50N-20043995,

CUARTO: La DACION EN PAGO se ofrece para dar cumplimiento a la deuda respaldada mediante hipoteca de mayor extensión de primer grado constituida mediante escritura pública número 4430 de fecha 14 de julio de 1.989, otorgada en Notaria Novena del Circulo de Bogotá, a favor inicialmente de Banco Central Hipotecario, cedida a Central De Inversiones S.A., posteriormente cedida al demandante señor ABELARDO GARNICA SANABRIA de conformidad con acción de tutela de la corte constitucional número SU813 del 2007.

QUINTO: El otro ACTO que obra en la Escritura Pública número 7177 de fecha 28 de noviembre de 2016 suscrita en la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga se denomina LÍBERACION PARCIAL en razón de la existencia de una hipoteca de mayor extensión de primer grado constituida mediante escritura pública número 4430 de fecha 14 de julio de 1.989, otorgada en Notaria Novena del Circulo de Bogotá que pesaba sobre los inmueble identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20043973, 50N-20043975; 50N-20043977; 50N-20043979; 50N-20043981; 50N-9043984; **50N-9043986**; 50N-20043990; 50N-20043976; 50N-20043978; 50N-20043974, 50N-20043980; 50N-20043982; 50N-20043985; 50N-20043987; 50N-2004991; 50N-200439992; 50N-200439993; 50N-200439994; 50N-20043995; 50N-20043989; 50N-20043988 y 50N-20043983.

SEXTO: El inmueble el cual se endilga como objeto de simulación apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N - 20043986** estaba afectado por la Hipoteca de mayor extensión de primer grado constituida mediante escritura pública número 4430 de fecha 14 de julio de 1.989, otorgada en Notaria Novena del Circulo de Bogotá acto que se anota al número uno de dicho folio de matrícula inmobiliaria.

SEPTIMO: Sin embargo, mediante la Escritura Pública número 7177 de fecha 28 de noviembre de 2016 suscrita en la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga en la parte del negocio jurídico denominado LIBERACION PARCIAL como se mencionó en el numeral quinto de la



.....
CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



.....
presente excepción el apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **SON - 20043986** se produce la CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA PARCIAL MAYOR EXTENSION acto que se anota al número catorce de dicho folio de matrícula inmobiliaria.

OCTAVO: Es importante partir, del concepto de legitimación en la causa, que en palabra del tratadista GIUSEPPE CHIOVENDA debe ser entendida como la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la Ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)

NOVENO: La acción de simulación versa sobre derechos patrimoniales, cuyo ejercicio sólo puede ser perpetrada por quien tenga un interés, lo que quiere decir aquel a quien el acto simulado le ocasiona un perjuicio cierto y actual dicho de otra forma está legitimado en la causa por activa aquel al que el acto simulado le esté obstaculizando actualmente la acción de un derecho.

DECIMO: Ahora bien, en el caso que nos ocupa el señor ABELARDO GARNICA SANABRIA como Demandante cuya pretensión es la declaratoria de simulación del acto jurídico denominado COMPRAVENTA que se haya contenido en la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del circulo de Bucaramanga suscrita entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA, no hay prueba que demuestre que le asista un interés en dicho inmueble. Interés que trata de justificar documento fechado 30 Agosto de 2012 donde se constata la Cesión de Crédito e hipoteca.

DECIMO PRIMERO: No obstante, al hacer un estudio del documento fechado 30 agosto de 2012 se observan unos hechos que son relevantes:

- Que dicho escrito es elaborado con membrete de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., no de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.
- Que la referencia es; *“REMISION DOCUMENTOS CESION DE CREDITO E HIPOTECA OBLIGACION 18009363 A CARGO DE LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A. NIT. 860511360”*.



.....
CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



-
- Que dichos documentos tienen que ver con; Cesión de hipoteca de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. a favor de ABELARDO GARNICA SANABRIA. Documento de cesión de derechos y obligaciones que hace CISA a favor de ABELARDO GARNICA SANABRIA con destino al Juzgado 19 Civil de Circuito de Descongestión de Bogotá en proceso ordinario de EDUARDO ARISTIZABAL PRADA contra LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES, CISA y CGA.

DECIMO SEGUNDO: Significando lo anterior que el documento fechado 30 agosto de 2012 donde se constata la Cesión de Crédito e hipoteca se cumplió en la Escritura Pública número 7177 de fecha 28 de noviembre de 2016 suscrita en la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga, o quedando nada pendiente y menos la entrega del dominio y la propiedad del inmueble apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 (pues dicho inmueble no hace parte del acuerdo de dicho documento), como lo pretende hacer ver la parte Demandante.

DECIMO TERCERO: En el sub lite la demandante señor ABELARDO GARNICA SANABRIA invoca para impetrar la pretensión de simulación su calidad de aparente COMPRADOR del apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 al considerar que por haber cancelado la hipoteca de mayor extensión goza de ese derecho, sin embargo dicha condición o que LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. le hubiese prometido en venta dicho inmueble es inexistente.

DECIMO CUARTO: La jurisprudencia ha reconocido legitimación en la causa para demandar la simulación, a las partes, sus herederos o causahabientes y a los acreedores que acrediten, que el negocio simulado les causa un agravio. Conforme a lo acá dicho entre el señor ABELARDO GARNICA SANABRIA y el inmueble que se alega la simulación EL apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 no existe un elemento vinculante que justifique un interés y que a la vez le genere un perjuicio cierto y actual lo que definitivamente lo deslegitima.



Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



Solicito señor Juez se sirva dictar sentencia anticipada, total por la carencia de legitimación en la causa¹.

Razón por lo que está llamada a prosperar la excepción planteada

“SEGUNDA EXCEPCION”

INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN.

Este exceptivo se funda con base en los siguientes aspectos.

ANTECEDENTES.

PRIMERO: La activa contraria el acuerdo jurídico suscrito entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA que se plasma en la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga.

SEGUNDO: Que LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. con dicho acuerdo jurídico procuraba despojar de la propiedad a su verdadero propietario Señor ABELARDO GARNICA SANABRIA; para ello procedió a levantar la hipoteca que pesaba sobre el apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON – 20043986.

TERCERO: Fuera de lo anterior la Actora sostiene que la venta fue muy poder debajo CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000) del valor real del bien CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$450.000.000.).

AUSENCIA ELEMENTOS DE LA SIMULACION

CUARTO: No existen ningún indicio o prueba alguna, solo suposiciones y conjeturas expresadas por la activa en el escrito de demanda que no tiene la capacidad de desvirtuar que el acto jurídico que se resume en la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA es

¹ Artículo 278 numeral tercero C. G. del P.



Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



.....
producto de la intención de celebrar contrato de compraventa, que hubo pago del precio, que las contratantes tuvieron plena conciencia en el momento del otorgamiento de la escritura pública y desde antes, que querían el acto que aparecieron celebrado, así como sus efectos; no siendo simulado.

QUINTO: El bien consistente en un inmueble el apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986, objeto de la simulación se hallaba en el comercio, sin recaer prohibición para su enajenación.

SEXTO: No existe prueba que permita concluir que LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA estaban de acuerdo en realizar un acto simulado. Por el contrario, la realidad muestra que la causa que dio origen al CONTRATO DE COMPRAVENTA perfeccionado mediante escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga, es indudable como se refleja, el querer comprar por parte del Comprador y el del Vendedor recibir el precio.

SEPTIMO: En el sub lite el señor ABELARDO GARNICA SANABRIA como Demandante cuya pretensión es la declaratoria de simulación del acto jurídico denominado COMPRAVENTA que se haya contenido en la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga suscrita entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA, no hay prueba que demuestre que le asista un interés en dicho inmueble. Interés que trata de justificar documento fechado 30 agosto de 2012.

OCTAVO: Nótese que entre dicho escrito 30 de agosto de 2012 y la fecha de la escritura pública 2017 han transcurrido 5 años, la doctrina en el profesor DE LA MORANDIERE alude que entre las condiciones que debe reunir la simulación; es que el acto secreto debe ser contemporáneo del acto aparente.

NOVENO: Además como condición para que se considere simulado el contenido en la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga suscrita entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY



.....
CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



.....
BARRIOS REINA es que el acto modificatorio sea secreto, quiere decir que su existencia no debe ser revelada por el acto aparente, así que el acto jurídico que la Activa pretende atacar, no contiene una verdadera simulación. La simulación puede recaer sobre diversos elementos del contrato. Sobre el objeto (...), sobre la causa (...), sobre la persona de uno de los contratantes (...))»

DECIMO PRIMERO: Por lo anterior se puede concluir que al CONTRATO perfeccionado mediante la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga suscrita entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA, cumple rigurosamente con los requisitos de la ley siendo inexistentes la *causa simulandi*. Por lo que está llamada a prosperar la excepción planteada.

“TERCERA EXCEPCION”

INEXISTENCIA DEL ACTO SIMULADO

PRIMERO: En la fecha 8 de mayo de 2017 se suscribe la escritura pública número 2359, otorgada el en la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga suscrita entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA cuyo objeto es la COMPRAVENTA del inmueble apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON – 20043986.

SEGUNDO: Para efectos de costos de escrituración, registro, boleta fiscal, etc.; convinieron la parte VENDEDORA, así como la COMPRADORA plasmar que el precio de esta venta es la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$130.000.000,00) pagados de la siguiente manera: a) la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$125.000.000,00) por el inmueble descrito en el literal a). b) la suma de cinco millones de pesos moneda corriente (\$5.000.000,00) por el inmueble descrito en el literal b); sumas que la parte COMPRADORA pague así: en dinero en efectivo y que el VENDEDOR declara haber recibido de manos del comprador a su entera satisfacción.

TERCERO: La activa ataca el precio dado por el inmueble apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado



CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



.....
en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 que consta en la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del circulo de Bucaramanga suscrita entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA, argumentando que CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$130.000.000,00) corresponde a menos de la mitad del avalúo predial para el año 2017, el cual es irrisorio, por cuanto para dicha fecha el precio comercial del Inmueble objeto de la Transacción se evaluaba en más de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$450.000.000.).

CUARTO: Sin embargo, no hay un soporte a su decir que desvirtúe el precio contenido en la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del circulo de Bucaramanga suscrita entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA.

QUINTO: Así mismo asegura que CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$130.000.000,00) cual corresponde a menos de la mitad del avalúo predial para el año 2017, ¿me pregunto cuál avalúo predial? Si no se encuentra en los anexos de la demanda el avalúo catastral del inmueble ara el año 2017. Como tampoco que el precio comercial del Inmueble objeto de la Transacción para el año 2017 se evaluaba en más de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$450.000.000.).

SEXTO: Por lo que debemos partir de dos hechos uno que los Notarios no pueden sentar escrituras en sus Despachos por un valor inferior al del avalúo catastral²; dos que los suscriptores de las escrituras públicas de COMPRAVENTA las suscriben por el avalúo catastral a fin de evitar la carga tributaria y demás gastos que representa el hacerlo por el valor comercial.

SEXTO: Para que se configure un acto simulado conforme a reiterada doctrina, tres requisitos se necesitan para la prosperidad de la acción de simulación o prevalencia: que se demuestre la existencia de un contrato ficticio o simulado; que el actor demuestre un interés jurídico, y que existan suficientes elementos de convicción que acrediten la ficción.

² Artículo 90 del Estatuto Tributario "...no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoevalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan listas de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos, los contribuyentes deberán remitirse a ellos".



Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



SEPTIMO: En lo concerniente a la existencia de un contrato ficticio o simulado el CONTRATO DE COMPRAVENTA perfeccionado mediante contenido en la escritura pública número 2359, otorgada el 8 de mayo de 2017 en la Notaria Séptima del circulo de Bucaramanga suscrita entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA no vislumbra simulación.

OCTAVO: En lo atinente a la posible existencia de un interés jurídico conforme a la cronología del contrato de compraventa del inmueble el apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON - 20043986 no existe por parte de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA un interés jurídico por realizar un acto simulado. Como lo quiere denotar la Activa y como se ha manifestado en el presente escrito de los negocios jurídicos realizados con el señor ABELARDO GARNICA SANABRIA en nada involucra el inmueble en mención, ameritando tener que acudir a un negocio simulado.

OCTAVO: Al referirse la doctrina a que existan suficientes elementos de convicción que acrediten la ficción en virtud de lo aquí manifestado tanto en la excepción primera como en la segunda no asoman indicio alguno que puedan acreditar la ficción.

NOVNEO: Hubo entre las contratantes LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA. y el señor FERNEY BARRIOS REINA la intención de celebrar contrato de compraventa, se pagó el precio, se entregó la propiedad, etc. los contratantes tuvieron plena conciencia en el momento del otorgamiento de la escritura pública.

Por lo anterior se puede concluir que al por lo que está llamada a prosperar la excepción planteada.

“CUARTA EXCEPCION”

EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA.

Se solicita comedidamente, que en el evento de que se encuentre probada cualquier otra excepción dentro de este proceso, se sirva declararla a favor de quien represento como CURADOR AD -LITEM de los



CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com

Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



Demandados en el proceso de la referencia; LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES Ltda. y señor FERNEY BARRIOS REINA.

DE LOS ELEMENTOS DE PRUEBA

LA PERICIAL

En ejercicio del derecho a la contradicción del dictamen pericial allegado por la parte Actora estando dentro de la oportunidad para ello, solicito la citación del perito en la audiencia correspondiente³ a efecto de interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. Para establecer que el dictamen pericial allegado como: *“peritazgo presentado por Luis Eduardo Gómez Ogliastri del avalúo del inmueble objeto de la demanda”* es notoriamente impertinente, superflua e inútil. Ameritando que sea RECHAZADO.

PRUEBAS

Ruego tener y practicar como Pruebas las siguientes:

I. DOCUMENTALES:

1. Él tramite surtido en el proceso principal documentos aportados por la Demandante.

II. INTERROGATORIO de PARTE:

Solicito al momento declaratorio de pruebas decretar INTERROGATORIO de PARTE para que la parte actora señor ABELARDO GARNICA SANABRIA absuelva interrogatorio de parte que formularé ya sea en forma verbal o por escrito.

NOTIFICACIONES

³ Artículo 228 del C. G. del P.



Teléfono
(7) 6337288
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



La parte demandante recibirá las notificaciones en las direcciones que obran al informativo. Las personales las recibiré en la secretaría de su Despacho o en mi oficina de abogado, ubicada en la Carrera 12 #34-67 Of. 506 Ed. Los Castellanos de la ciudad de Bucaramanga, correo electrónico calfredo65@hotmail.com.

Del Señor Juez;

Dr. CARLOS ALFREDO JIMENEZ BRAVO

C. C. # 91'241.409 de Bucaramanga

T. P. # 67814 del C. S. de la J.



CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com