

## Contestación demanda y formulación de excepciones previas rad 2019-235

Luis Carlos Gutierrez Gomez <luiscarlosgutierrezabogado1@gmail.com>

Jue 14/01/2021 3:32 PM

**Para:** Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (424 KB)

avaluo catastral.pdf; constestacion demanda CURADURIA AD LITEM.pdf; excvepcion previa CURADURIA AD LITEM.pdf;

SEÑOR

JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

**REFERENCIA:** CONTESTACIÓN DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIÓN PREVIA

**RADICADO: 2019-235**

**LUIS CARLOS GUTIERREZ GOMEZ**, abogado en ejercicio por medio de la presente anexo la contestación de la demanda y la formulación de excepciones previas dentro del proceso de la referencia.

anexo contestación demanda, excepciones previas, recibo de impuesto predial.

*LUIS CARLOS GUTIERREZ GOMEZ*  
*ABOGADO*



---

Señor  
**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**  
E. S. D.

**REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA**  
**PROCESO: VERBAL – SIMULACION**  
**RADICADO: 2019-00235-00**

**LUIS CARLOS GUTIERREZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado civilmente con la cedula de ciudadanía No. 1.098.631.077 de Bucaramanga, abogado en ejercicio portador de la T.P. 242324 del C. S. de la Jra., por medio del presente procedo a contestar dentro del término legal como CURADOR AD LITEM del señor LUIS HERNANDO RODRIGUEZ REYES, la demanda de la referencia realizando los siguientes pronunciamientos:

Frente a los hechos:

1°. No me consta es un negocio entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado LUIS HERNANDO RODRIGUEZ PEÑA.

2° No me consta nuevamente es un hecho entre terceros, lo único cierto es que quien figuraba como propietaria y a quien el señor LUIS HERNANDO le compro el bien inmueble es la señora OLGA LUCIA RIATIGA.

3° No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, lo único que queda claro dentro del contrato de transacción es que las partes que intervienen manifiestan que supuestamente se adquirieron bienes con recurso tanto del señor Agustín Figueroa, como de COOTRAGAS, sin discriminar cuales eran de uno y otro.

4° Nada tiene ver con la demanda aquí impetrada, lo único cierto es que el bien adquirido por el señor LUIS HERNANDO, no tenían ningún tipo de medida que impidiera adquirir, así mismo dentro de la demanda no hay argumento alguno, ni prueba siquiera que diera cuenta que el comprador LUIS HERNANDO tuviera conocimiento alguno sobre las acciones judiciales de tipo penal que se siguen en contra de la señora OLGA LUCIA RIATIGA.

5° Como ya se manifestó, al no existir gravamen o medida alguna en contra del bien inmueble objeto de compra por parte del señor LUIS HERNANDO RODRIGUEZ, y al verificar claramente el folio de matrícula inmobiliaria, y realizar un estudio detallado de las escrituras de compraventa, queda claro que mi prohijado realizo una compra legal, la cual fue debidamente celebrada y registrada, esta compraventa no adolece de vicio alguno que pueda conllevar a creer el negocio no es válido.

6° No me consta que se pruebe, dado que no hay prueba aportada que demuestre este hecho.

7° Es una mera apreciación sin fundamento ni soporte por parte del apoderado del demandante, por lo tanto, que se pruebe.



*LUIS CARLOS GUTIÉRREZ GOMEZ*  
*ABOGADO*

8° Como ya se manifestó, no hay prueba tan siquiera sumaria, que demuestre que el señor LUIS HERNANDO RODRIGUEZ, tuviera conocimiento de las acciones legales que se siguen en contra de la vendedora, lo cual lo ubica como un comprador de buena fe.

9° Manifiesta el apoderado del demandante, que la venta es una supuesta venta irrisoria, sin tener en cuenta el avalúo catastral del bien inmueble es de cuarenta y un mil pesos (41.000), por lo cual, si tenemos en cuenta que los bienes no se deben vender por encima del 50% ni por debajo del 50% del avalúo catastral, y con la presente demanda no se anexa avalúo que demuestre otro valor, es evidente que la venta no fue irrisoria. Se anexa recibo de impuesto predial vigencia 2021.

10° Frente a este hecho no se allega prueba que demuestre que el señor Rodríguez tuviera conocimiento de estas actuaciones, lo cual nuevamente que mi prohijado es un comprador de buena fe.

11° No es un hecho, es una mera apreciación subjetiva por parte del apoderado del demandante.

12° es de aclarar que el simple hecho de no mediar transacción bancaria para el pago, no es requisito de validez para que el negocio jurídico nazca, así mismo al ser un monto relativamente bajo, este se pudo haber realizado en efectivo, sin olvidar que el vendedor manifestó dentro de la escritura publica haber recibido el dinero a entera satisfacción.

Frente a las pretensiones, he de manifestar que me opongo a todas y cada una de ellas, teniendo en cuenta que, dentro de la demanda, los hechos están encaminados a demostrar negocios jurídicos anteriores, a la compraventa realizada por el señor LUIS HERNANDO RODRIGUEZ, negocios de los cuales dentro de la demanda no se vislumbra tan siquiera fugazmente que el aquí demandado tuviera la ms mínima participación o conocimiento, demostrando claramente, que es un comprador de buena fe, el cual adquirió el predio desde el año 2017, transcurriendo más de tres años sin que fuese requerido o llamado.

#### Pretensiones

**Primera:** solicito se desestimen las pretensiones del demandado.

**Segunda:** solicito se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

**Tercero:** solicito se ordene el levantamiento de las medidas decretadas y practicadas.

#### Excepciones

Solicito se decreten la siguientes:

**Excepción de Inexistencia de mala fe por parte del comprador LUIS HERNANDO RODRIGUEZ,** Es claro su señoría, que unos de los requisitos para que se declare la simulación contractual es la mala fe de los contratantes, y así mismo es claro que el demandante no logro demostrar la existencia de mala fe en el actuar del señor LUIS HERNANDO frente a la compraventa, ni tampoco demostró que tuviera si quiera mínimo conocimiento o participación en los negocios jurídicos que anteceden a la negociación que lo llevo a ser el propietario del inmueble distinguido



*LUIS CARLOS GUTIÉRREZ GOMEZ*  
*ABOGADO*

con matricula inmobiliaria No. 300-2742144, recordando así mismo que la buena fe se presume, la mala fe se comprueba.

**Excepción de plena validez del negocio jurídico de compraventa celebrado por el señor LUIS HERNANDO RODRIGUEZ y OLGA LUCIA RIATIGA PEÑA:**

Como se puede observar su señoría, mi poderdante ha actuado con buena fe a la hora de realizar el negocio jurídico y el precio pactado se ajusta a lo normado dentro del CGP, frente a la carencia de avalúo distinto al catastral, el cual incluso a día de hoy no ha tenido significativo aumento, así mismo como se ha manifestado, la presente demanda esta mas encaminada a demostrar la realización de negocios jurídicos anteriores que en ningún documento quedaron plasmados, negocios que dadas su naturaleza eran privados y desconocidos por mi prohijado el cual no tuvo participación alguna.

**Excepción de falta de material probatorio que demuestre la activa participación o conocimiento del señor LUIS HERNANDO RODRIGUEZ en la supuesta simulación:** nuevamente su señoría no hay elementos que logren demostrar tan si quiera conocimiento mínimo de los hechos narrados mucho menos una participación activa por parte de mi prohijado.

**Excepción de proceder con legitima confianza por parte del señor LUIS HERNANDO RODRIGUEZ a la hora de celebra la compraventa:** Al observar la escritura de compraventa por medio de la cual adquirido la propiedad la vendedora y al ver que ni en ella ni en anteriores compraventas se observa vicio alguno, a su vez el folio de matricula inmobiliaria no posee anotación alguna que impidan la celebración del contrato y al observar como claramente se ha manifestado por parte del apoderado del demandante, que la vendedora adquiría créditos otorgando el bien como garantía, son comportamientos claros que demuestran que la vendedora no solo era la propietaria del inmueble en el documento, sino que ejercía actos de señor y dueño sobre el mismo, lo cual genera confianza en cualquier comprador, para la celebración del negocio jurídico que hoy se pretende sea decretado como simulado.

**Excepción de error tasación de la cuantía:** No se aporta dictamen pericial que acredite que el bien inmueble objeto de la presente demanda cueste la suma de quinientos millones como lo manifiesta el apoderado de la demanda, en cambio existe el avalúo catastral el cual manifiesta que el bien esta avaluado en la suma de cuarenta y un mil pesos (\$41.000), lo cual genera que el competente para conocer del presente proceso sea el juez civil municipal.

**Excepción ecuménica:** como esta previsto en la ley, el juez que conoce del proceso, de encontrar probados los hechos que constituyen una excepción distinta a las aquí alegadas, deberá reconocerlas de oficio con las limitaciones impuestas por la ley.

Pruebas

Solicito al despacho se decreten y practiquen y tengan como tales las siguientes pruebas con las cuales se dejaran sin piso jurídico los hechos y pretensiones de la demanda:

Testimoniales



**LUIS CARLOS GUTIERREZ GOMEZ**  
**ABOGADO**

Fíjese fecha y hora para que el señor LEUIS EDUARDO RODRIGUEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No, 13701095, rinda versión testimonial en general del negocio jurídico que celebros con la señora OLGA LUCIA RIATIGA PEÑA, lo anterior teniendo en cuenta que el señor LUIS EDUARDO llegare a hacerse presente en cualquier momento del proceso y hasta antes de la audiencia de practica de pruebas.

Documentales

1. Solicito se tenga como prueba el recibo de impuesto predial No 000003522411.

Las notificaciones las recibiré en la carrera 14 No. 35-26 oficina 409 de la ciudad de Bucaramanga, abonado móvil 301 603 8635, correo electrónico [luiscarlosgutierrezabogado1@gmail.com](mailto:luiscarlosgutierrezabogado1@gmail.com)

Cordialmente

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line and a small dot, representing the name Luis Carlos Gutierrez Gomez.

**LUIS CARLOS GUTIERREZ GOMEZ**  
CC 1.098.631.077 de Bucaramanga  
T.P. 242324 del C. S. de la Jra.



**MUNICIPIO SAN JUAN GIRON**  
**MONUMENTO NACIONAL**  
 NIT 890.204.802-6 - COD POSTAL 687541  
 DIRECCION: Carrera 25 # 30-32 Centro  
 TELEFONO: (7)6463030 - FAX 6466861  
 E-MAIL: contactenos@giron-santander.gov.co

**Impuesto Predial Unificado**  
**Secretaría de Hacienda Municipal**  
**Ley 44 de Diciembre 18 de 1990**  
**Acuerdo Municipal 017 de 2016**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 2021-01-14 FECHA LIMITE DE PAGO: 2021-01-14 RECIBO: 000003522411

Num Predial Nacional	01-040000-0329-00440-00000000	Código Catastral	010403290044000	Avaluo (Actual)	41.000
Nombre Propietario	RODRIGUEZ REYES LUIS HERNANDO y/o propietarios o poseedor		Dirección (Actual)	LO 2	
Actividad desarrollada (Actual)	LOTE	Area del terreno	690	Area construida	

TARIFA COBRO IMPUESTO (Actual)	IMPUESTO PREDIAL	ST AMBIENTAL	ST BOMBERIL	RELACION PAGOS ANTERIORES	ULTIMO PAGO	VALOR
					29-Mar-2017	83100

CONCEPTOS/VIGENCIAS		2020/1,2	2019/1,2	2018/1,2	VIGENCIA DE PAGO	
IMPUESTO PREDIAL	Capital	\$71.000	\$69.000	\$66.000	DESDE:2018-01	HASTA:2020-02
	Intereses	\$2.400	\$26.600	\$42.600		
SOBRETASA AMBIENTAL	Capital	\$1.000	\$1.000	\$1.000	TOTAL IMPUESTOS	\$338.000
	Intereses	\$200	\$400	\$800	COSTAS PROCESALES	\$25.800
SOBRETASA BOMBERIL	Capital	\$11.000	\$10.000	\$1.000	SISTEMATIZACIÓN	\$21.200
	Intereses	\$400	\$4.000	\$800	SUBTOTAL	\$385.000
AREA METROPOLITANA	Capital	\$0	\$0	\$0	-INCENTIVO	\$0
	Intereses	\$0	\$0	\$0	-DESCUENTO LEY	-\$84.600
OTROS IMPUESTOS	Capital	\$7.000	\$7.000	\$7.000	-COMPENSACION	\$0
	Intereses	\$400	\$2.800	\$4.600	TOTAL A PAGAR	\$300.400

<b>INFORMACIÓN IMPORTANTE</b>	<b>SECRETARIO DE HACIENDA</b>
El presente documento constituye determinación oficial de tributo y presta merito ejecutivo para el cobro (Art 58 ley 1430 de 2010). Contra la presente liquidación procede el recurso de reconsideración ante la secretaria de hacienda dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de la factura (Acdo 017 de 2016).	 <b>NELLY ALVAREZ GARNICA</b> SECRETARIA DE HACIENDA

FECHA DE EXPEDICIÓN: 2021-01-14 FECHA LIMITE DE PAGO: 2021-01-14 RECIBO: 000003522411

Num Predial Nacional	01-040000-0329-00440-00000000	Código Catastral	010403290044000	Avaluo (Actual)	41.000
Nombre Propietario	RODRIGUEZ REYES LUIS HERNANDO y/o propietarios o poseedor		Dirección (Actual)	LO 2	
Actividad desarrollada (Actual)	LOTE	Area del terreno	690	Area construida	

TARIFA COBRO IMPUESTO (Actual)	IMPUESTO PREDIAL	ST AMBIENTAL	ST BOMBERIL	RELACION PAGOS ANTERIORES	ULTIMO PAGO	VALOR
					29-Mar-2017	83100

CONCEPTOS/VIGENCIAS		2020/1,2	2019/1,2	2018/1,2	VIGENCIA DE PAGO	
IMPUESTO PREDIAL	Capital	\$71.000	\$69.000	\$66.000	DESDE:2018-01	HASTA:2020-02
	Intereses	\$2.400	\$26.600	\$42.600		
SOBRETASA AMBIENTAL	Capital	\$1.000	\$1.000	\$1.000	TOTAL IMPUESTOS	\$338.000
	Intereses	\$200	\$400	\$800	COSTAS PROCESALES	\$25.800
SOBRETASA BOMBERIL	Capital	\$11.000	\$10.000	\$1.000	SISTEMATIZACIÓN	\$21.200
	Intereses	\$400	\$4.000	\$800	SUBTOTAL	\$385.000
AREA METROPOLITANA	Capital	\$0	\$0	\$0	-INCENTIVO	\$0
	Intereses	\$0	\$0	\$0	-DESCUENTO LEY	-\$84.600
OTROS IMPUESTOS	Capital	\$7.000	\$7.000	\$7.000	-COMPENSACION	\$0
	Intereses	\$400	\$2.800	\$4.600	TOTAL A PAGAR	\$300.400

<b>INFORMACIÓN IMPORTANTE</b>	<b>SECRETARIO DE HACIENDA</b>
El presente documento constituye determinación oficial de tributo y presta merito ejecutivo para el cobro (Art 58 ley 1430 de 2010). Contra la presente liquidación procede el recurso de reconsideración ante la secretaria de hacienda dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de la factura (Acdo 017 de 2016).	 <b>NELLY ALVAREZ GARNICA</b> SECRETARIA DE HACIENDA

**LIQUIDACION DE IMPUESTO PREDIAL**

RECIBO 000003522411

FECHA DE LIQUIDACION	2021-01-14
FECHA LIMITE DE PAGO	2021-01-14

NRO PREDIAL:	01040000032900440000000000
COD CATASTRAL:	010403290044000
DIRECCION:	LO 2
PROPIETARIO	RODRIGUEZ REYES LUIS HERNANDO

VALOR MUNICIPIO	\$279.200
VALOR MSG S.A.S	\$21.200
TOTAL A PAGAR	\$300.400



PAGUE SU IMPUESTO EN LOS BANCOS: POPULAR, DAVIVIENDA, OCCIDENTE, SUDAMERIS, ITAÚ, COOPCENTRAL, PICHINCHA Y CAJA SOCIAL DE TODO EL PAIS ó BANCOLOMBIA (Area Metropolitana de Bucaramanga)

CONTRIBUYENTE

I Y C - TESORERIA MUNICIPAL

COMPROBANTE BANCO