

**RE: contestacion de demanda**

Juzgado 01 Civil Laboral Circuito - Boyacá - Puerto Boyacá  
<j01ctoclptob@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 25/05/2022 8:07

Para: Carlos Alberto Alvarez Alvarez <juiriscar@yahoo.es>

Recibido el 24 de mayo de 2022, a las 4:29 p.m.

**Atentamente,**

**Iván Leonardo Hernández Barrios**  
**Escribiente**

---

**De:** Carlos Alberto Alvarez Alvarez <juiriscar@yahoo.es>

**Enviado:** martes, 24 de mayo de 2022 16:30

**Para:** Juzgado 01 Civil Laboral Circuito - Boyacá - Puerto Boyacá <j01ctoclptob@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
Bassel Gebara Gebara <basselgg@hotmail.es>; Almacenes Tierra Santa Antioquia  
<tierrasantaitagui@hotmail.com>; jorlubomen080351 <jorlubomen080351@hotmail.com>

**Asunto:** contestacion de demanda

**JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BOYACÁ**

**PROCESO: VERBAL DE RECISIÓN POR LESIÓN ENORME**

**DEMANDANTE: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ – C.C. 1.065.583.198**

**DEMANDADO: BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301  
ALEXANDRO LÓPEZ RESTREPO – CC. 1.128.275.293**

**RADICADO: 15572-31-12-001-2021-00212-00**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

**CARLOS ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ . 71531438 Y TP. 156533 DEL C.S.J.**

Como apoderado del señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301** para contestar y representarlo en esta demanda **VERBAL DE RECISIÓN POR LESIÓN ENORME**, incoada por el señor **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ – C.C. 1.065.583.198**, por ello me refiero a las pretensiones y hechos así:

Por metodología personal, transcribo los hechos y pretensiones, los entre comillas y luego me refiero a ellos así:

**FRENTE A LOS HECHOS**

**FRENTE AL PRIMER HECHO: transcripción del hecho** “El señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, en su condición de promitente comprador, celebró con el señor JOSÉ VISMAR MONROY, identificado con la C.C. 16.649.460 en calidad de promitente vendedor, un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, fechado 20 de octubre de 2015”

- **Frente a este primer hecho:** se tiene un documento, que hace presumir duda en su veracidad, porque, se firma en condición de arrendador y arrendatario, por lo que pongo en duda la presunción de cierto, dicho documento, sellos que no coinciden al sobreponerlos. en posible fraude dentro del proceso. Documento en la página 58 del archivo allegado.

**FRENTE AL SEGUNDO HECHO transcripción del hecho** “Que el objeto del referido CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE es:

El promitente vendedor se obliga a vender al promitente comprador, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 12 40 / 44; Calle 13 No. 5 – 16 /18, del municipio de Puerto Boyacá, Departamento de Boyacá, con una cabida de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MESTROS CUADRADOS (242 Mts2), registrado bajo Matrícula Inmobiliaria No. 088-2449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Puerto Boyacá, con referencia o cedula catastral No. 0102-0149-0005-000, alinderado de la siguiente manera: NORTE: En 11 metros con la avenida Santander; ORIENTE: En 24 metros con la calle 4ª; SUR: En 11 metros con mejoras de ANTONIO SUAZA”

- **frente este segundo hecho:** Eso dice el documento, no hay nada que decir. Aparte de que, se firma como arrendador y arrendatario, al final del presunto contrato de compraventa, descuido sustancial para dudar de la veracidad de este documento.

**FRENTE AL TERCERO HECHO transcripción del hecho:** “Que el precio o valor del inmueble adquirido por mi poderdante, según CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, de fecha 20 de octubre de 2015, es o fue la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000)”

- **frente este tercero hecho:**, se refiere a un valor nominal plasmado en la presunta promesa de compraventa, que se allega al proceso, documento al cual, este apoderado del **señor BASSEL**; pide al señor Juez, no le de valor probatorio, que conlleve a determinar el precio del objeto jurídico de compra real y solemnizada del inmueble referenciado en esta demanda, pues se contradice el demandante al pagar un precio menor en la escritura pública traslativa de dominio en su favor (**Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte.** por lo que pagó 31.5 millones de su 50% adquirido, es así como cometió un delito de evasión de impuestos, además es prohibido y sancionado, por mandato de ley, pactar en privado, sumas adicionales a las declaradas en la escritura pública. presuntamente comete un delito y luego busca beneficiarse de este, así las cosas, se le aplica el principio de **“NADIE PUEDE BENEFICIARSE DE SU PROPIO**

**DOLO** más adelante iremos más allá de las incoherencias, donde busca beneficiarse de los actos ilícitos el demandante, y que confiesa en la demanda.

**FRENTE AL CUARTO HECHO transcripción del hecho** “Que en la fecha que mi poderdante, **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**, adquirió el referido inmueble, solamente tenía un nivel, donde funciona y/o funcionaba el establecimiento comercial Olympus Discoteca; por lo que mi mandante inició a reparar y construir otro nivel o segundo piso; construcción e inversión que hizo con sus propias pecunias y esfuerzos personales”.

- **frente este cuarto hecho**: El inmueble fue comprado en asocio con el demandado **BASSEL GEBARA KAMEDDIN**, pero solo se menciona el demandante, como para querer mostrar lo inocultable, que se compró 50 y 50, entre **BASSEL GEBARA KAMEDDIN** y **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**. En la misma escritura pública, mi suspicacia, me lleva a ver falacias en la narración de los hechos. En este hecho se habla de presuntas mejoras, como si fuera el único propietario, a sabiendas, que el inmueble fue comprado entre el señor **BASSEL GEBARA KAMEDDIN** y **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**, y este último, hace aparecer a mi apoderado como un convidado de piedra si lo dejara hacer lo que él quisiera sin decir nada.

**FRENTE AL QUINTO HECHO transcripción del hecho** “Que en la fecha en que se suscribió y firmó el referido **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, se vinculó también como promitente comprador, el señor **BASSEL GEBARA KAMEDDIN**; quedando entonces como promitentes compradores: **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**, **BASSEL GEBARA KAMEDDIN** y como promitente vendedor el mismo **JOSÉ VISMAR MONROY**”

- **frente a este quinto hecho**: en el presunto contrato de promesa, no está suscrito mi poderdante. Solo interviene en la compraventa “**(Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KAMEDDIN – CC. 15.208.301**” pero no aparece en la promesa de

compraventa, tal como se observa en dicho contrato, en la página 58 del archivo. Es una falacia falsa.

**FRENTE AL SEXTO HECHO transcripción del hecho** “En principio el señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, pagó la suma de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$ 170.000.000) y el otro promitente comprador: BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, pagó la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 160.000.000); restando la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000).”

- **frente a este sexto hecho:** Al respecto, no hay respaldo probatorio, los recibos que se aportan como prueba, no llevan a la conclusión de que sea por el pago de lo manifestado por el demandante. Si fuera es un delito fiscal o tributario, que anula cualquier pretensión ya que, para buscar la administración de justicia al respecto, el negocio jurídico debe ser lícito. Es delito la evasión de impuestos con una compra por debajo de justiprecio.

**FRENTE AL SEPTIMO HECHO transcripción del hecho** “Seguidamente, mi mandante AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, canceló a BASSEL GEBARA KARAMEDDIN; NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 96.000.000); en 16 cuotas, de SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 6.000.000) cada una, a título de intereses corrientes legales, de un crédito o préstamo Bancario que hizo el referido BASSEL GEBARA KARAMEDDIN; adviértase que estos dineros se los entregaba AHMED WALID al mismo BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, en efectivo”

- **frente a este séptimo hecho:** **Muy conveniente manifestar** lo contenido en este hecho, ya que no existe prueba de ello y mi cliente no acepta esto y es otra mentira que se suma a las innumerables mentiras a las que se manifiestan en esta demanda.

**FRENTE AL OCTAVO HECHO transcripción del hecho** “Que el señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN**, utilizando una serie de maniobras engañosas, y de manera sutil, sugirió a **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**, que para poder tramitar un crédito o préstamo ante una entidad bancaria, se requería que hicieran otro documento (Escritura Pública) y que el precio o valor del inmueble, era necesario y conveniente colocar una cifra o suma inferior a la indicada en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, por cuanto la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000), era demasiado

alta, para poder adquirir un crédito bancario y además la Escritura Pública salía demasiado costosa”

**frente a este octavo hecho:** **Muy conveniente manifestar** lo contenido en este hecho, ya que no existe prueba de ello. Manifiesta un hecho como si fuera una persona sin capacidad de pensar por sí mismo, acomodando una situación como si fuera engañado por el señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN**, lejos de ser creíble, es otra mentira allegada, un banco prestaría más fácil dinero en un predio de mayor valor, ya que sería una garantía para cubrir el préstamo. Las maniobras engañosas están expuestas, es en los hechos; por parte del demandante, ya que; no hay prueba de esto. Como cuando le dijo Adán a Dios en el paraíso, después de comerse la manzana: “la culpa es de Eva, que medio a comer la fruta prohibida” mentira más pueril la que presenta el demandante en este hecho.

**FRENTE AL NOVENO HECHO transcripción del hecho** Que el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, continuando con sus maniobras sutiles, tendenciosas y engañosas, determinó que el valor del inmueble, sería la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000), y así quedó registrado en la Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016, de la Notaría Única de Puerto Boyacá, Boyacá, donde aparece como vendedor: JOSÉ VISMAR MONROY y comprador AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, pero en realidad el valor real del inmueble, en dicha fecha era de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000) M/cte., tal como aparece en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, de fecha 20 de octubre de 2015. Que el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, **continuando con sus maniobras sutiles, tendenciosas y engañosas, determinó que el valor del inmueble, sería la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000)**, y así quedó registrado en la Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016, de la Notaría Única de Puerto Boyacá, Boyacá, donde aparece como vendedor: JOSÉ VISMAR MONROY y comprador AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, pero en realidad el valor real del inmueble, en dicha fecha era de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000) M/cte., tal como aparece en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, de fecha 20 de octubre de 2015”

- **frente a este noveno hecho:** sigue tratando de encuadrar una causal de prosperidad de la demanda, en busca de que se llegue a inculpar al señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN** de un acto engañoso en el contrato, lejos está el demande de llegar a probar esta situación, con la narrativa pueril que allega en los hechos, sin soporte probatorio. En el contrato de promesa, está

firmado como arrendador, los sellos notariales no casan los tramos de estos, no aparece mi poderdante en la firma de este, etc. Lo pongo en duda con base en estos hallazgos propios y que saltan na la vista.

**FRENTE AL DECIMO HECHO. transcripción del hecho.** Es totalmente irreal y salido de todo contexto, que un inmueble que se haya adquirido por la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000), y donde mi poderdante AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, haya hecho una inversión por la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 446.000.00) M/CTE., se halla vendido por la pírrica e irrisoria suma SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000), lo cual solamente está en la mente del señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN.

- **frente a este decimo hecho:** el demandante aquí se contradice, pues el mismo pago por el inmueble \$31.5 millones de pesos, según la escritura pública 305 “**Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301**” no es que este en la mente del señor **BASEL**, fue el negocio que hicieron con el señor **JOSE VISMAR MONROY** y luego se le compró el derecho por los mismos \$31.5 que pagó en esta compraventa. La narrativa del demandante no tiene hacedero o asiento de las causales jurídicas para alegar lesión enorme, por engaño en el negocio jurídico, donde el mismo, infringe la ley, puyes es una persona que para entonces era un asalariado que le trabajaba al señor Bassel por un salario mínimo, que, para tener tanto dinero, me dice el señor Bassel era que le robara al demando, pues el demándate le administraba un almacén al señor Bassel. Se allegará constancia del vínculo laboral y demanda laboral que incoo el demandante en contra del señor Bassel.

**FRENTE AL DECIMO PRIMERO HECHO transcripción del hecho** Para mayor aclaración y precisión, me permito manifestar al señor JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE PUERTO BOYACÁ, lo siguiente:

Mi poderdante, AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, además, de haber pagado CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$ 170.000.000) como abono a lo establecido en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, de fecha 20 de octubre de 2015, realizó los siguientes pagos e inversiones:

a. NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 96.000.000), cancelados en 16 cuotas a razón de SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 6.000.000) cada cuota, por concepto de intereses bancarios, pagados directamente al señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, para aplicarlos a un crédito bancario que realizó el referido BASSEL GEBARA KARAMEDDIN.

b. La suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$ 180.000.000), que fue producto de un crédito que le otorgó el BANCO DAVIVIENDA S.A., a AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, dineros estos que los invirtió mi poderdante en la reparación de la estructura del inmueble y construcción del segundo nivel; instalación, adecuación y funcionamiento del establecimiento comercial: Olympus Discoteca, que se encuentra precisamente en el referido inmueble.”

- **frente a este hecho décimo primero:** nada de estos dineros que presuntamente se allegan en la narrativa en este hecho y otros en la demanda, no tienen soporte de que hayan sido para lo que manifiesta el demandante, solo esta su palabra y unos recibos que no dicen de que pagas o negocio se trata.

**FRENTE AL DECIMO SEGUNDO HECHO transcripción del hecho,** “que sobre el referido bien, inmueble, objeto de la PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, de fecha 20 de octubre de 2015; se produjeron negocios jurídicos y se otorgaron las respectivas escrituras públicas, donde aparecen valores inferiores y por debajo de la mitad del justo precio del inmueble así:

a. Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte.; cuando en realidad, dicho inmueble lo adquirió mi mandante, según la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL 20 DE OCTUBRE DE

2015, en la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS \$ 630.000.000 M/cte.

b. Escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde según mandato del señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, adquirió el 50% del referido inmueble o la cuota parte de AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, por la suma de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 31.500.000) M/cte.

c. Escritura Pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría 18 de Medellín, donde aparece el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, vendió al señor ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO, el referido inmueble relacionado en el contrato de compraventa por la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIEN MIL PESOS (\$ 58.100.000)., suma esta que es inferior a la mitad del justo precio”

Como se observa, los valores que aparecen indicados en estas tres (3) Escrituras Públicas, son por debajo o inferior o a la mitad del justo precio de dicho bien inmueble; por cuanto el referido inmueble fue adquirido en la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000), tal como aparece en la PROMESA DE CONTRATO DE COMRAVENTA DEL 20 de marzo de 2015; por lo tanto contra estas tres (3) Escrituras Públicas, se ha de iniciar este PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA, en ejercicio de la acción rescisoria por lesión enorme, en orden a obtener la nulidad de las referidas Escrituras Públicas y que el demandado, reconozca y pague la indemnización al demandante, como reparación de la lesión que causó por los valores por debajo de la mitad del justo precio.

- **frente a este décimo segundo hecho:** este hecho es la repetición de lo que ya se ha manifestado en hechos anteriores, a lo que se manifiesta es que el demandante está haciendo una cronología de los negocios jurídicos que el inicio con el señor Bassel hasta llegar al negocio jurídico que realizó con el señor **ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO**, que no debe estar demandado aquí, pues es un tercero donde adquiere la propiedad y que por ello, sale dicha propiedad de la esfera del señor Bassel, lo que deslegitima esta demanda **VERBAL DE RECISIÓN POR LESIÓN ENORME**, ya que ; es condición para demandar esta acción, que esté en manos del comprador

**Bassel**, y ya n lo está. Además, no estamos frente a una acción de simulación.

**“La Corte suprema de justicia señala que para que prospere la acción rescisoria por lesión enorme se deben dar los siguientes elementos:**

- 1. La existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil.**
- 2. Debe tratarse de ventas admitidas por el legislador.**
- 3. Que la cosa se conserve en poder del comprador.”**

Se complementa”\_... lo primero que debe examinar el fallador, una vez allanada la vía para el pro-ferimiento de decisión de mérito, es lo atañadero a la presencia de los elementos configurantes de la acción pertinente, que para el caso estudiado de la rescisión por lesión enorme son los siguientes: "a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887); b) Que el engaño sea enorme (art. 1947); c) Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio; d) Que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme; e) **Que la cosa no se haya perdido en poder del comprador**; f) Que la acción se instaure dentro del término legal".

**FRENTE AL DECIMO TERCER HECHO transcripción del hecho** En síntesis, la persona que ideó, inventó, creó, construyó, maquinó y ejecutó la parafernalia de los valores del inmueble, por sumas inferiores o por debajo de la mitad del justo precio (Establecido e indicado en las respectivas escrituras públicas: (1) 305 del 22 de marzo de 2016, de la Notaría Única de Puerto Boyacá; (2) 1393 de 14d de diciembre de 2017 y (3)2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría 18 de Medellín, registradas en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 088 – 2449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Boyacá) en perjuicio y detrimento del patrimonio económico de AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, fue y es el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, quien tendrá que responder civil, contractual y patrimonialmente por ser responsable en los perjuicios causados a mi poderdante y a su grupo familiar.

- **frente a este décimo tercer hecho** Esta falacia o venta de humo en esta demanda, es solo para descargar en el señor Bassel, la responsabilidad de actos engañosos y para creer que hizo errar al demándate, bajo engaños, como si fuera una persona ignorante en este tipo de negocios, tan ingenuo

es y desconocedor de la ley, que esta denunciado penalmente, por hurtos en el local que referencia aquí. “establecimiento comercial Olimpus Discoteca”. Y Tiene varias demandas en envigado donde el señor Bassel, le tocó pagar, porque, era coarrendatario del señor MUSTAPHA MARTÍNEZ AHMED WALID, quien está acostumbrado a engañar y estafar u aquí se pobre angelito que lo timaron. en Puerto Boyacá tiene radicada la demanda donde fue emplazado además demandas en su contra donde aparece el señor **BASSEL**, ya que el presento la garantía como codeudor y que le trocó pagar, ya que el aquí deudor no pagó. Y son las demandas son siguientes es la siguientes: radicado 15572318900120180007300 - 2020-10-23

SUJETO EMPLAZADO: MUSTAPHA MARTÍNEZ AHMED WALID Y JOSÉ VISMAR MONROY. DEMANDANTE: BERNARDO HERNÁNDEZ MELENDRO.DEMANDADO: MUSTAPHA MARTÍNEZ AHMED WALID, LUIS ALFREDO PÉREZ GARCÍA Y JOSÉ VISMAR MONROY OTROS: NA .CLASE DE PROCESO: ORDINARIO LABORAL DE PRIMERA INSTANCIA RADICADO: 15572-31-89-001-2018-00073-00 - 15572-31-12-001-2018-00073-00 JUZGADO QUE LO REQUIERE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BOYACÁ. SE LE ADVIERTE A LA PERSONA EMPLAZADA QUE YA LE FUE DESIGNADO CURADOR AD LITEM. ART. 29 C.P.T.S.S. CONTACTOS: CEL: (302)3460412 e-mail: j01ctoclptobcendoj.ramajudicial.gov

JUZGADO 001 LABORAL DE ENVIGADO (ANTIOQUIA)  
05266310500120210006200  
**Demandante:** AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ  
**Demandado:** INVERSIONES GEBARA KARAMEDDIN S.A.S  
2021-02-05  
2021-04-29

JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO (ANTIOQUIA)  
05266400300120190046500  
**Demandante:** SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.  
**Demandado:** BASSEL GEBARA KARAMEDDIN  
**Demandado:** AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ  
2019-05-02  
2019-05-31

JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO (ANTIOQUIA)  
05266400300220190011000  
**Demandante:** ARRENDAMIENTOS ENVIGADO S.A.  
**Demandado:** AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ  
2019-02-01  
2019-09-03

JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO (ANTIOQUIA)  
05266400300120190075100

**Demandante:** SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.

**Demandado:** AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ

**Demandado:** BASSEL GEBARA KARAMEDDIN

2019-07-10

2019-09-13

Esto lo traigo a colación, debido a las manifestaciones del demandante, que se da a presentar como una persona limpia y fácil de engañar, pero ha sabido eludir la justicia haciéndose emplazar, conociendo de la demanda y donde está involucrado JOSÉ VISMAR MONROY quien le vendió el inmueble objeto de esta demanda. Hay un vínculo entre los dos, posterior a la venta, es decir; que se puede inferir un acto malicioso por parte del señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ en la compra de dicho inmueble y ahora se presenta como víctima.

**FRENTE AL DECIMO CUARTO HECHO transcripción del hecho.** Que hasta la fecha el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, se ha adueñado de manera irregular, temeraria y de mala fe del inmueble – Discoteca y todos los elementos que la conforman, manifestando que él compró el 50% del inmueble al señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, en la suma de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 31.500.000), lo cual es falso y ridículo; porque es inconcebible que un bien que se haya adquirido en la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000); en los años 2015 – 2016, se pretenda a estas alturas, que lo adquirió el 50% del inmueble en la ínfima suma de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 31.500.000) M/cte.

- **frente a este décimo cuarto hecho:** se contradice el demandante hablando de precios pírricos los cuales el mismo pagó, ahora alega que es un precio muy bajo, pero eso fue lo que el pagó en sociedad con el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN. En todo esto, existe un entramado para beneficiarse el demandante, de su propio dolo.

**FRENTE AL DECIMO QUINTO HECHO transcripción del hecho** Que todos estos actos irregulares, irresponsables, temerarios y de mala fe, realizados y ejecutados

por el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, en contra de AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, se dieron, en virtud que mi poderdante, trabajó para y bajo la continuada dependencia y subordinación del referido AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ.

- **frente a este décimo quinto hecho:** aquí acepta que fue un trabajador del señor BASSEL, que administraba un local donde funcionaba una sucursal del almacén “tierra santa “de propiedad del señor BASSEL, donde no ganaba o tenía ingresos que aquí manifiesta, para soportar los pagos para comprar el inmueble.

**FRENTE AL DECIMO SEXTO HECHO transcripción del hecho** .El señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, NO accionó judicialmente, en forma oportuna y dentro de los términos de Ley (4 años), en orden a obtener la nulidad, de la ESCRITURA PÚBLICA No. 305 del 22 de marzo de 2016, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, en ejercicio de la ACCIÓN DE RECISIÓN POR LESIÓN ENORME, en virtud que BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, siempre mantuvo engañado e irrespetando con mentiras y falsas expectativas, al señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, mintiéndole de manera soterrada y permanente, ya que le decía que “no se preocupara”, que pronto le reconocía y pagaba los dineros que invirtió en la operación comercial, anteriormente reseñadas; es decir, adquisición del referido inmueble; instalación, adecuación y funcionamiento de la Discoteca, y demás gastos exigidos para el funcionamiento del establecimiento comercial, que alcanza la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 446.000.000) M/CTE.

- **frente a este décimo sexto hecho:** falso de toda falsedad, con el registro de demandas que el señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ ha tenido en su contra por no pago de arriendo, que le tocó pagar al señor **BASSEL** dejaron de tener negocios y se distanciaron además debido a que se descubrió que estaba robando a los almacenes “sucursales de tierra santa“ que administraba el señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y que son de propiedad del señor BASSEL, radicados de demandas que anexe a esta contestación de demanda, lo demando laboralmente, robo en el local de la Discoteca después de venderlo por lo que tiene denuncia, bueno; ha venido tratando de sacar dinero por donde ve la posibilidad de hacerlo.

**FRENTE AL DECIMO SEPTIMO HECHO. Transcripción del hecho.** Este engaño permanente, se mantuvo desde octubre de 2015 (fecha en que se suscribió el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL REFERIDO INMUEBLE,), hasta la fecha presente en que AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, ha decidido presentar esta demanda, previo agotamiento del requisito de procedibilidad.

- **frente a este décimo séptimo hecho**: es falso lo repetidas veces manifestado aquí y ya había sido citado el señor **BASSEL** para lo mismo, es decir a venido intentado sacar dinero de esta presunta lesión enorme que alega, que es fácil deducir bajo los principios de la sana crítica y leyes de la experiencia, que se quiere aprovechar de una estratagema, donde es artífice directo, ya que el aparece como que pagó \$31.5 millones y mismo monto que también recibió por el acto traslativo de dominio al señor BASSEL. “Se da con una piedra en los dientes” cuando manifiesta esto, pues el mismo según sus manifestaciones, hace un negocio por un precio por debajo del justiprecio, y luego se busca beneficiarse de esto. Insto; que si pagado montos pactados por fuera de lo registrado en la escritura pública, cometió un delito, y para que la acción prospere, debe carecer de este vicio, ya que debe ser lícito el negocio jurídico.

**FRENTE AL DECIMO OCTAVO HECHO transcripción del hecho** “Se observa, sin lugar a equívocos y teniendo en cuenta las actitudes y actos temerarios y de mala fe, del señor BASSEL GEBARA KAMEDDIN, en contra de AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, que el referido señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, ordenó los valores relacionados en las respectivas Escrituras Públicas mencionadas, fue basados en el avalúo del predio urbano, de numero predial: 010201490005000, ya que según recibo de impuesto predial No. 20010310030987, de fecha 18 de septiembre de 2020, del referido predio, aparece que para el año 2019, tenía un avalúo de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS (\$ 59.843.000) M/cte., y para el año 2020, el mismo inmueble tenía un avalúo de SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$ 61.638.000) M/cte., de donde se colige que para los años 2016, 2017 y 2018, época en que se otorgaron las referidas Escrituras Públicas, el avalúo de dicho inmueble, oscilaba en una suma entre CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000), a SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 60.000.000).

Téngase en cuenta, que el avalúo indicado en el recibo expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Puerto Boyacá, NO aparece avaluado la construcción de la edificación de dos (2) niveles, donde funciona o funcionaba, la "Discoteca Olimpus", que es o fue el objeto de la compraventa."

- **frente a este décimo octavo hecho:** aquí el único que ha obrado de mala fe, es el señor **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ** con las aseveraciones que hace a través de su apoderado, queriendo hacer ver que es un pobre personaje que actuó influenciado por el demandado, coaccionado y demás situaciones, para engañarlo e inducirlo a error. Olvidándose de lo malicioso que actuó en contra del señor BASSEL en los negocios que lo puso a administrar donde existe grandes dudas de sus buenos manejos, pues todos se quebraron y que tiene denuncia por hurto en su contra, por hurtar elementos del negocio que ya había vendido. **Anexo en las pruebas denuncia ante la fiscalía.**

**FRENTE AL DECIMO NOVENO HECHO transcripción del hecho.** "En síntesis, las Escrituras Públicas objetos de nulidad en la presente demanda, por encontrarse dentro del término de Ley para accionar judicialmente en ejercicio de la ACCIÓN RESCISORIA POR LESIÓN ENORME, son:

- (1) Escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, adquirió el 50% del referido inmueble o la cuota parte de AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, por la suma de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 31.500.000) M/cte.;
  - (2) Escritura Pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría 18 de Medellín, donde el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, vendió el inmueble al señor ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO, en la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$ 58.100.000) M/cte., suma esta que es inferior aún al valor pírrico e irrisorio inventado también por BASSEL GEBARA KARAMEDDIN.
- **frente a este décimo noveno hecho:** ninguna de estas escrituras tienen causal para ser afectadas por nulidad en ACCIÓN RESCISORIA POR LESIÓN ENORME. Están ajustadas a ley y como se viene diciendo, el

demándate ha montado infinidad de falacias para engañar, haciendo creer, que es una pobre víctima inocente, que fue llevada hacer un negocio con los ojos vendados y sin entender de qué se trataba, a sabiendas que quien inicio el negocio fue el, con el presunto contrato de compraventa, pues él y el vendedor **JOSE VISMAR MONROY** son los únicos firmantes de este, cuando se concretó la venta fue invitado el señor BASSEL negocio y aportó la mitad de la suma en que se vendió.

**FRENTE AL VIGÉSIMO HECHO transcripción del hecho**. El hoy demandante, AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, por conducto del suscrito abogado, agotó el requisito de procedibilidad; ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN FUNDACIÓN AFROCOLOMBIANA “JOSÉ DÍAZ CUJIA”; diligencia de AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO, que se realizó el 17 de agosto de 2021, donde no hubo acuerdo conciliatorio.

- **frente a este vigésimo hecho.** Es cierto

**FRENTE AL VIGÉSIMO PRIMER HECHO transcripción del hecho** Que el CENTRO DE CONCILIACIÓN FUNDACIÓN AFROCOLOMBIANA “JOSÉ DÍAZ CUJIA”; expidió la respectiva CONSTANCIA, en el ACTA DE NO ACUERDO CONCILIATORIO RADICADO No 155 – 2021, con lo cual se acredita el agotamiento del requisito de procedibilidad, tal como lo ordenan los artículos 35 y 38 de la Ley 640 de 2001.

- **frente a este vigésimo primer hecho.** Es cierto

**FRENTE AL VIGÉSIMO SEGUNDO HECHO** Es de advertir y aclarar que, al hoy demandado ALEXANDRO LÓPEZ RESTREPO, le fue debidamente notificado la fecha y hora para celebrar la AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO, mediante envío por la empresa SERVIENTREGA S.A., según Factura de venta No.: G279 90698 de fecha 07 de agosto de 2021.

- **frente a este vigésimo segundo hecho.** Nada que decir
- **FRENTE AL VIGÉSIMO TERCERO HECHO transcripción del hecho** Que la referida documentación de la notificación enviada por el CENTRO DE CONCILIACIÓN FUNDACIÓN AFROCOLOMBIANA “JOSÉ DÍAZ CUJIA”;

fue reportada en la dirección del señor ALEXANDRO LÓPEZ RESTREPO, calle 40 No. 7 – 20 de la ciudad de Medellín y recibida en dicha dirección por EUDIS MARTÍNEZ, quien se identificó con la C.C. 77.193.396; según Guía No. 9139365591 con fecha probable de entrega 09/08/2021., documentos estos que se aportan con esta demanda

Manifiesto que el nombre completo de la persona que recibió la documentación de la notificación es EUDIS ORLANDO MARTINEZ MENDOZA, identificado con la referida C.C. 77.193.396; dato este obtenido de la consulta de antecedentes de la policía nacional.

- **frente a este vigésimo tercer hecho.** Nada que decir al respecto

**FRENTE AL VIGÉSIMO CUARTO HECHO transcripción del hecho** Que al mismo señor ALEXANDRO LÓPEZ RESTREPO, se le envió un documento de aclaración o complementación del objetivo de la AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO, por conducto de SERVIENTREGA S.A., según factura electrónica de venta No. G279 91163 de fecha 12/08/2021, la cual fue recibida por ALVARO CALDERON, quien se identificó con la C.C. 77189713, según GUIA No. 9139366993, también expedida por SERVIENTREGA S.A., documentos estos que se aportan con esta demanda.

Manifiesto que el nombre completo de la persona que recibió la documentación de la notificación es ALVARO JUNIOR CALDERON ARDILA, identificado con la referida C.C. 77189713; dato este obtenido de la consulta de antecedentes de la policía nacional.

- **frente a este vigésimo cuarto hecho.** Nada que decir al respecto

**FRENTE AL VIGÉSIMO QUINTO HECHO. transcripción del hecho** .Que el hoy demandado, ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO, a pesar de haber sido notificado en legal forma, para la AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO, tal como se explicó y argumentó con pruebas documentales, sin embargo, NO asistió a la AUDIENCIA celebrada el 17 de agosto de 2021; como tampoco justificó su inasistencia dentro de los términos de Ley, por lo que su conducta podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito dentro del presente proceso judicial, tal como lo ordena el artículo 22 de la Ley 640 de 2001.

**Frente a este vigésimo quinto hecho:** respecto al señor **ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO**, considero que siendo un tercero de buena fe, no debe estar dentro de este proceso, por qué no estamos frente a un proceso de simulación y por lo demás, ya expuesto aquí: **Requisitos de la acción rescisoria por lesión enorme.**

La Corte suprema de justicia en la sentencia ya referida señala que para que prospere la acción rescisoria por lesión enorme se deben dar los siguientes elementos:

1. La existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil.
2. Debe tratarse de ventas admitidas por el legislador.
- 3. Que la cosa se conserve en poder del comprador.**

Respecto a la necesidad de que la cosa vendida esté en poder del comprador, señala el artículo 1951 del código civil:

«Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato.

Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.»

Si el comprador ya la vendió y lo hizo por un precio superior al que pagó inicialmente, el vendedor puede reclamar el exceso más no exigir la rescisión por cuanto la cosa ya no está en poder de quien se la compró.

## FRENTE A LAS PRETENSIONES

**FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN.** “DECLARAR, que el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, consagrado en la Escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única de Puerto Boyacá, registrada bajo Matrícula Inmobiliaria No. 088- 2449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, contiene un valor de venta del inmueble, inferior o por debajo de la mitad de justo precio del valor real, por la suma ínfima de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 31.500.000) M/cte., valor del 50% del inmueble o de la cuota parte.”

**Frente a esta pretensión primera:** con base a lo manifestado frente a los hechos, no hay nada que nos acerque a que sea la verdad jurídica, por carecer de eficacia

probatoria, para alcanzar la certeza de que es un hecho real. Por lo tanto se solicita no acceder a su petición, por carecer de fundamentos facticos ajustados a la ley, para que prospere. Pues el presunto peritaje, no es más que una manifestación de una opinión, ya que; no se acerca a la información ningún método científico.

Peritaje.

En varias oportunidades la Corte Constitucional ha sostenido que el dictamen pericial se compone de etapas o facetas que se deben llevar a cabo para llegar a la conclusión de dictamen, así: “Toda peritación supone la realización de diversas actividades que consisten en la descripción del objeto a peritar, la relación de las operaciones técnicas efectuadas y las conclusiones obtenidas en el dictamen. En este sentido señala Font Sierra que la realización de la prueba pericial puede resumir en estas tres facetas: Percepción, deducción o inducción y declaración técnica o dictamen<sup>25</sup>.

Contenido y requisitos del dictamen El Código General del Proceso en su artículo 226, establece que debe contener el dictamen y sus requisitos:

1. Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.
2. La dirección, número telefónico, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Anexar los documentos que lo habilitan en su ejercicio, títulos académicos y documentos que acrediten su experiencia profesional, técnica o artística. 25 Sentencias: T-554 de 2003 y T-796 de 2006. 26 Sentencia T-274 d 2012. M.P. Juan Carlos Henao Pérez.18 Página | 29
4. Lista de publicaciones relacionadas con el objeto del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de los casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en los últimos 4 años, indicando el juzgado o despacho en donde se presentó, nombre de las partes, de los apoderados y materia del dictamen.
6. Indicar si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o apoderado de la parte y cuál era el objeto del dictamen.
7. Indicar si se encuentra incurso en las causales del artículo 5027 del Código general del Proceso, relacionado con las causales de exclusión como auxiliares de la justicia.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos o investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia, explicar y justificar la valoración.
9. Declarar si los exámenes, métodos o investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio, debe justificar y explicar la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información empleados para elaborar el dictamen.

Podemos concluir que, en Colombia en materia de dictamen pericial, este está reglado, donde se exige una información más completa y detallada, por cuanto ya no se debe mirar solo las conclusiones, sino que el informe presentado por el perito debe contener todos los puntos relacionados anteriormente, sino lo hace de esta manera, se entenderá que no fue presentado en debida forma, situación que conduce a la pérdida de fuerza probatoria del mismo. De esta manera da certeza al Juez sobre la prueba e independencia del perito, lo cual implica mayor credibilidad al dar fe de que se siguió el procedimiento establecido y que este resulta idóneo, objetivo e imparcial.

**FRENTE A LA SENGUNDA PRETENSIÓN.** Que el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, consagrado en la Escritura Pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría 18 del Círculo Notarial de Medellín, registrada bajo Matrícula Inmobiliaria No. 088- 2449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, contiene un valor de venta del inmueble, inferior o por debajo de la mitad de justo precio real; por la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIEN MIL PESOS (\$ 51.800.000) M/CTE.

**Frente a esta prensión segunda:** *igual a la pretensión anterior:* **no** hay nada que nos acerque a que sea la verdad jurídica, para alcanzar la certeza de que es un hecho real. Por lo tanto se solicita no acceder va su petición, por carecer de fundamentos facticos ajustados al ley, para que prospere, con base, en el mismo sentido a la opinión presentada, como presunto peritaje, esta opinión; no da cuenta de la estricta verdad jurídica, por carecer de eficacia probatoria.

**FRENTE A LA TERCERA PRETENSIÓN.** Que el valor real del 50% del inmueble, o de la cuota parte del mismo inmueble, es TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS (\$ 315.000.000) M/CTE., en virtud que el valor total del 100% de dicho inmueble según el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA fechado 20 de octubre de 2015 es SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000) M/cte

**Frente a esta prensión tercera:** *igual a la pretensión anterior:* **no** hay nada que nos acerque a que sea la verdad jurídica, la opinión presentada como presunto peritaje, por carecer de eficacia probatoria, para alcanzar la certeza de que es un hecho real. Por lo tanto se solicita no acceder a su petición, por carecer de fundamentos facticos ajustados a la ley, para que prospere.

**FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÓN** Como consecuencia de las anteriores declaraciones, DECRETAR LA NULIDAD del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, consagrado en la Escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre

de 2017, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, registrado bajo Matrícula Inmobiliaria No. No. 088- 2449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Notarial de Puerto Boyacá.

- **Frente a esta pretensión cuarta.** En consecuencia de que no prospera la pretensión anterior, esta pretensión debe correr la misma suerte de la pretensión principal.

**FRENTE A LA QUINTA PRETENSIÓN.** Igualmente, como consecuencia de las mismas declaraciones, DECRETAR LA NULIDAD, del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, consagrado en la Escritura Pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría 18 del Círculo Notarial de Medellín, Registrada bajo Matrícula Inmobiliaria No. No. 088- 2449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Notarial de Puerto Boyacá.

- **Frente a esta pretensión quinta.** En consecuencia de que no prosperar las pretensiones principales, esta pretensión debe correr la misma suerte de dichas pretensiones.

**FRENTE A LA SEXTA PRETENSIÓN.** SEXTA. DECRETAR LA CANCELACIÓN del Registro de la Escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá; contenida en la anotación No. 010 de fecha 19/01/2018, Radicación: 2018 – 088 – 6 – 51; ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Boyacá.

- **Frente a esta pretensión sexta.** En consecuencia de que no prosperar las pretensiones principales, esta pretensión debe correr la misma suerte de dichas pretensiones.

**FRENTE A LA SEPTIMA PRETENSIÓN.** DECRETAR LA CANCELACION, del Registro de la Escritura Pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría 18 del Círculo Notarial de Medellín, contenida en la anotación No. 013 de fecha 13/08/2018, Radicación: 2018 – 088 – 6- 985; ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Boyacá.

- **Frente a esta pretensión séptima .** En consecuencia de que no prosperar las pretensiones principales, esta pretensión debe correr la misma suerte de dichas pretensiones.

**FRENTE A LA OCATVA PRETENSIÓN** ORDENAR, mediante oficio a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE PUERTO BOYACÁ, proceda inscribir o registrar la cancelación de las Escrituras Públicas: (1) No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única de Puerto Boyacá y (2) No. 2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Medellín, en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 088 – 2449. ORDENAR, mediante oficio a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE PUERTO BOYACÁ, proceda inscribir o registrar la cancelación de las Escrituras Públicas: (1) No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única de Puerto Boyacá y (2) No. 2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Medellín, en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 088 – 2449.

- **Frente a esta pretensión octava.** En consecuencia de que no prosperar las pretensiones principales, esta pretensión debe correr la misma suerte de dichas pretensiones.

**FRENTE A LA NOVENA PRETENSIÓN.** ORDENAR, mediante oficio, a la NOTARÍA ÚNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE PUERTO BOYACÁ - BOYACÁ, proceda a dar cumplimiento a la decisión judicial, de la nulidad de la escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre de 2017.

- **Frente a esta pretensión novena.** En consecuencia de que no prosperar las pretensiones principales, esta pretensión debe correr la misma suerte de dichas pretensiones.

**FRENTE A LA DECIMA PRETENSIÓN.** ORDENAR, mediante oficio, a la NOTARÍA DIECIOCHO DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN, proceda a dar

cumplimiento a la decisión judicial, de la nulidad de la escritura Pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018.

- **Frente a esta pretensión decima.** En consecuencia de que no prosperar las pretensiones principales, esta pretensión debe correr la misma suerte de dichas pretensiones.

**FRENTE A LA DECIMA PRIMERA PRETENSIÓN.** CONDENAR a los demandados, BASSEL GEBARA KAMEDDIN Y ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO, a reconocer y pagar al demandante AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, la indemnización a título de reparación, por la lesión enorme ocasionada por la expedición de las referidas Escrituras Públicas.

- **Frente a esta pretensión decima primera.** En consecuencia de que no prosperar las pretensiones principales, esta pretensión debe correr la misma suerte de dichas pretensiones.

**FRENTE A LA DECIMA SEGUNDA PRETENSIÓN** CONDENAR a los demandados: BASSEL GEBARA KAMEDDIN Y ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO, a pagar las costas del proceso, incluyendo las agencias en derecho.

- **Frente a esta pretensión decima segunda.** En consecuencia de que no prosperar las pretensiones principales, esta pretensión debe correr la misma suerte de dichas pretensiones.

JORGE LUIS BOLAÑO MENDOZA, en mi condición de apoderado judicial del demandante, dentro del proceso de la referencia y estando dentro de la oportunidad procesal pertinente, acudo respetuosamente ante su despacho señor Juez, para precisar lo siguiente:

✓ Mediante AUTO adiado 17 de enero de 2022, notificado mediante estado electrónico N°. 002 del 18 de enero de 2022, el Juzgado inadmitió la demanda concediendo un término de cinco días para que sean corregidos los defectos señalados.

Que los defectos aducidos por el Juzgado para inadmitir la demanda, se sintetizan así:

1. La pretensión décimo primera, al tratarse de un petitum indemnizatorio, deberá especificar el tipo de indemnización reclamada, y el valor concreto de los perjuicios reclamados; con base en el juramento estimatorio visible a folio 15 del escrito demandador.
2. En la prueba pericial solicitada en el numeral 6 de este apartado, deberá mencionar el objeto del experticio y la institución o profesional especializado encargado de su realización. Con base en ello el Despacho otorgará el término prudencial para su presentación.
3. Respecto del Derecho de Petición incoado ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, deberá allegar la constancia de consignación del valor del avalúo y la radicación de los documentos exigidos por la entidad en el oficio 6004-2020-024286-EE-001 del 30 de diciembre de 2020. Vale decir que la respuesta ofrecida por el IGAC fue emitida con mucho tiempo de antelación a la presentación de la demanda, y debió presentarse el avalúo como prueba adjunta al escrito introductor, de tal forma que el demandado pueda ejercer la contradicción en los términos del artículo 228 del C.G.P.
4. Revisar los aspectos sustanciales de la rescisión por lesión enorme, teniendo en cuenta que en la escritura pública 2180 del 26 de marzo de 2018 el demandante no es parte del negocio jurídico, y manifiesta en el hecho 12 literal c, que dicho contrato se suscribió por invento y creación del demandado, lo que le asemeja más a una acción de simulación.

Que después de analizar los defectos o deficiencias aludidos en el AUTO INADMISORIO DE LA DEMANDA, me permito corregir o subsanar la demanda en los siguientes términos y en el mismo orden en que fueron relacionados los defectos así:

1. La pretensión décimo primera, al tratarse de un petitum indemnizatorio, deberá especificar el tipo de indemnización reclamada, y el valor concreto de los perjuicios reclamados; con base en el juramento estimatorio visible a folio 15 del escrito demandador.

En relación al primer defecto o deficiencia, alusivo a la pretensión DÉCIMA PRIMERA, me permito subsanarlo en el siguiente orden: la indemnización que aquí se reclama es material (económica) y el valor se encuentra debidamente especificado en el capítulo de JURAMENTO ESTIMATORIO, que son: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS, (\$ 446.000.000).

En consecuencia, la pretensión décimo primera de la demanda debidamente corregida o subsanada quedará así:

DÉCIMA PRIMERA: CONDENAR a los demandados, BASSEL GEBARA KARAMEDDIN Y ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO, a reconocer y pagar al demandante AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS, (\$ 446.000.000), por concepto de indemnización material (económica), a título de reparación, por la lesión enorme ocasionada por la expedición de las referidas Escrituras Públicas.

2. En la prueba pericial solicitada en el numeral 6 de este apartado, deberá mencionar el objeto del experticio y la institución o profesional especializado encargado de su realización. Con base en ello el Despacho otorgará el término prudencial para su presentación.

En cuanto al segundo defecto o deficiencia, referente a la prueba pericial solicitada en el numeral 6 de los documentales en el capítulo de pruebas, manifiesto que el objetivo del dictamen o experticio, solicitado en la demanda, es precisamente obtener el avalúo o valor real del inmueble objeto de las escrituras públicas tendientes a obtener la nulidad o rescisión por lesión enorme, en virtud que los valores que aparecen indicados en las dos (2) escrituras públicas, son inferiores o por debajo de la mitad del justo precio; por consiguiente el profesional indicado debe ser un especialista en materias de avalúo, que puede ser bien un ingeniero o arquitecto o un profesional similar debidamente acreditado para estos efectos.

Sea pertinente manifestar, que esta prueba NO va a ser acreditada por una Institución; sino más bien por un perito que aparezca en el listado de los auxiliares de la justicia del Juzgado o un profesional particular, que acredite sus especializaciones para estos efectos.

En consecuencia, el numeral 6 de los documentales en el capítulo de medios de pruebas, debidamente corregido o reformado quedará así:

6. Dictamen pericial, esta prueba, NO se aporta en esta oportunidad con la demanda, teniendo en cuenta las condiciones que en la actualidad atraviesa el país, debido a las restricciones por la PANDEMIA – COVID 19 y por disposición del artículo 227 del Código General del Proceso; que establece que cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen con la demanda, la parte interesada, podrá anunciarlo en el escrito respectivo, para aportarlo dentro del término que el Juez conceda; prueba pericial esta que deberá ser realizada y acreditada por un profesional especializado en avalúos que aparezca en el listado de los auxiliares de la justicia del Juzgado o un profesional particular, que acredite sus especializaciones para estos efectos; por consiguiente solicito al Juez que se conceda el término prudencial, para suministrar dicha prueba pericial.

3. Respecto del Derecho de Petición incoado ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, deberá allegar la constancia de consignación del valor del avalúo y la radicación de los documentos exigidos por la entidad en el oficio 6004-2020-024286-EE-001 del 30 de diciembre de 2020. Vale decir que la respuesta ofrecida por el IGAC fue emitida con mucho tiempo de antelación a la presentación de la demanda, y debió presentarse el avalúo como prueba adjunta al escrito introductor, de tal forma que el demandado pueda ejercer la contradicción en los términos del artículo 228 del C.G.P.

En cuanto al tercer defecto o deficiencia, referente al derecho de petición incoado ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, en orden a que esta entidad realizara un peritazgo o dictamen pericial, del inmueble establecido en las dos (2) escrituras públicas, referenciadas, para determinar el avalúo técnico del mismo inmueble; considero que esta prueba tiene el mismo objetivo de la prueba pericial relacionada en el numeral 6 de los documentales en el capítulo de medios de pruebas, por consiguiente RENUNCIO al avalúo técnico que solicité realizar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, por lo tanto desaparece de la demanda la prueba solicitada en el derecho de petición ante el IGAC, manteniendo entonces solamente la prueba pericial a que me refiero en el numeral 2 anterior de este escrito.

En consecuencia, se retiran de la demanda los numerales 9 y 10 relacionados en los documentales en el capítulo de medios de pruebas; por consiguiente, de los 14 numerales relacionados como pruebas documentales, solamente quedarán 12.

4. Revisar los aspectos sustanciales de la rescisión por lesión enorme, teniendo en cuenta que en la escritura pública 2180 del 26 de marzo de 2018 el demandante no es parte del negocio jurídico, y manifiesta en el hecho 12 literal c, que dicho contrato se suscribió por invento y creación del demandado, lo que le asemeja más a una acción de simulación.

En relación al cuarto defecto o deficiencia, inherente a que se debe revisar los aspectos sustanciales de la rescisión por lesión enorme; por cuanto que en la escritura pública 2180 del 26 de marzo de 2018 el demandante no es parte del negocio jurídico, me permito precisar lo siguiente:

La lesión enorme es una figura jurídica que permite rescindir un contrato de compraventa cuando una de las partes ha sufrido un perjuicio desproporcionado en el negocio. Esta figura en el derecho colombiano aparece indicada en el Artículo 1947 del Código Civil, que establece que “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato ...”

La venta simulada, se da cuando las partes fingen que celebran una venta y en realidad están haciendo una donación encubierta; La acción de simulación tiene su fundamento legal esencial en el artículo 1766 del código civil colombiano cuando dice: «Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Por lo general este tipo de venta simulada siempre se hace entre familiares, padres e hijos, o entre hermanos o demás miembros del grupo familiar; mientras que en la lesión enorme no necesariamente es entre familiares, por lo general, se hace entre particulares.

Si bien es cierto, que el demandante (AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ), NO es parte del negocio jurídico (entiéndase escritura pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018), pero sin embargo, en el evento de tratarse o existir una venta

simulada, esta sería de común acuerdo entre BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, posible o promitente vendedor y ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO, posible o promitente comprador; pero esta eventual venta simulada, ha causado sin lugar a dudas, perjuicios económicos o lo que es lo mismo una lesión enorme al hoy demandante AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, advirtiendo además, que esta eventual venta simulada se hizo a espaldas o sin el conocimiento o consentimiento del señor AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ; por cuanto se trata del mismo inmueble que adquirió mi poderdante al señor JOSÉ VISMAR MONROY, según CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado 20 de octubre de 2015, por valor de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000), mientras que en la escritura pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018, el mismo bien inmueble aparece por valor de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$ 58.100.000) M/cte., lo que por simple lógica estamos frente a un valor que es inferior a la mitad del justo precio de dicho bien. (Lesión enorme).

Ahora bien, para evitar una suspicacia o tendencia a creer que se trata de una venta simulada, me permito en consecuencia corregir o subsanar el HECHO 12 y el literal c y ajustarlo a lo normado en la rescisión por lesión enorme; por consiguiente, quedará así:

12. Que sobre el referido bien inmueble, objeto de la PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, de fecha 20 de octubre de 2015, se produjeron negocios jurídicos y se otorgaron las respectivas escrituras públicas, donde aparecen valores inferiores y por debajo de la mitad del justo precio del inmueble, así:

a. Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte.; cuando en realidad, dicho inmueble lo adquirió mi mandante, según la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL 20 DE OCTUBRE DE 2015, en la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS \$ 630.000.000 M/cte.

b. Escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde según mandato del señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, adquirió el 50% del referido inmueble o la cuota parte de AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, por la suma de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 31.500.000) M/cte.

c. Escritura Pública No. 2180 del 26 de marzo de 2018, de la Notaría 18 del Círculo Notarial de Medellín, donde aparece el señor BASSEL GEBARA KARAMEDDIN, vendiendo al señor ALEXANDRO LOPEZ RESTREPO, el referido inmueble relacionado en el CONTRATO DE COMPRAVENTA aludido, por la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$ 58.100.000)., suma esta es inferior a la mitad del justo precio.

Advirtiéndose que los literales a y b no tienen ninguna modificación; es decir, quedan tal como se enunciaron en la demanda.

Como se observa, los valores que aparecen indicados en estas tres (3) Escrituras Públicas, son por debajo o inferior o a la mitad del justo precio de dicho bien inmueble; por cuanto el referido inmueble fue adquirido en la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000), tal como aparece en la PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL 20 de marzo de 2015; por lo tanto contra estas tres (3) Escrituras Públicas, se ha de iniciar este PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA, en ejercicio de la acción rescisoria por lesión enorme, en orden a obtener la nulidad de las referidas Escrituras Públicas y que el demandado, reconozca y pague la indemnización al demandante, como reparación de la lesión que causó por los valores por debajo de la mitad del justo precio.

## **EXCEPCIONES DE FONDO**

**EXCEPCION PRIMERA: la cosa no se conserva en poder del comprador.**

**Respecto a la necesidad de que la cosa vendida esté en poder del comprador, señala el artículo 1951 del código civil:**

«Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato.

**Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa;** salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.»

Si el comprador ya la vendió y lo hizo por un precio superior al que pagó inicialmente, el vendedor puede reclamar el exceso más no exigir la rescisión por cuanto la cosa ya no está en poder de quien se la compró.

Es un hecho probado en la demanda que la cosa no está en poder del señor **BASSEL**, pues el certificado de libertad allegado como prueba a la demanda lo demuestra.

**EXCEPCIN SEGUNDA: INEXISTENCIA DE PRUEBA PERICIAL.** El documento presentado como peritaje, no es más que una opinión, debido a su contenido. Se ataca pues su "eficacia" probatoria, la que se debe a la falta de basamentos científicos. Pues es más una opinión por parte del ingeniero que presenta sin rigurosidad, un presunto peritaje, que desde el punto procesal; no tiene validez, por su ineficacia, que, además; considero un irrespeto a sistema judicial, representado por el juez competente que conoce de este caso. Es un Pseudo peritaje o seudo prueba, no es admisible el informe que se presenta como peritaje (que no lo es) es pues; una apreciación de un ingeniero, pero dada la falta de rigurosidad en dicha apreciación, no es más que una opinión subjetiva, que se allega, por la exigencia solicitada por el despacho, para llenar el requisito de admisibilidad de la demanda, se hace con ligereza, sin el mínimo requisito formal de un peritaje serio y veraz. Peritaje que no está eximido del principio del debido proceso (Art. 29 CN.) para que la prueba sea válida (CGP. en su artículo 164), en el sentido amplio de este mandato constitucional frente a la violación al debido proceso, que dicta la nulidad de pleno derecho, aplicable en lo que aquí se enuncia y presenta como peritaje, tanto en el avalúo comercial del inmueble, las cuantificaciones de perjuicios y todas y en cada una de las cuantificaciones presentadas en la demanda y Carece entonces de los requisitos que el siguiente tenor normativo exige.

**Código General del Proceso**  
**Artículo 226. Procedencia**

**La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.**

**Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.**

**No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.**

**El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos**

que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Apreciación del Dictamen (Art. 232 C.G.P.):

Como cualquier medio probatorio el dictamen es una fuerte herramienta para ampliar la información sobre el proceso buscando la verdad. La forma de

apreciación de esta prueba esta reglada por el artículo 232 del CGP, señalando los elementos que debe tener en cuenta el juez al momento de dicha apreciación: (i) Respeto de las reglas de la sana crítica. (ii) Tener en cuenta la solidez. (iii) Claridad. (iv) Exhaustividad. (v) Precisión. (vi) Calidad de los fundamentos. (vii) Idoneidad del perito. (viii) Comportamiento del perito en la audiencia. (ix) Las demás pruebas que obren en el proceso.

Elementos de que se carece para dicha apreciación, por lo cual considero inexistencia de prueba pericial. Lo que conlleva de igual manera a desestimar el juramento estimatorio.

**EXCEPCION TERCERA: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA por ACTIVA NI POR ACCIÓN OBLICUA y por PASIVA PARA SOLICITAR NULIDAD DE CONTRATO YA QUE NADIE PUEDE FAVORECERSE DE SU PROPIO DOLO.**

No se puede sacar beneficio de su propia culpa.

Es natural que, si hacemos algo mal y somos culpables de ello, no podemos sacar beneficio de ello y por tanto tendremos que asumir las consecuencias de nuestros actos.

Cuando una persona ha sido negligente, imprudente o ha actuado deliberadamente y de ello se deriva un perjuicio en su contra, no puede intentar aprovecharse de ello, o que se le indemniza cuando sido culpable del resultado negativo.

El anterior principio es aplicable para todas las ramas del derecho, ya que la acción de tutela es improcedente cuando los hechos desfavorables los ha generado el mismo interesado.

No es posible alegar su propia culpa, su propia torpeza o ignorancia o su dolo. Es un principio general del derecho que prohíbe sacar provecho de la propia culpa a su favor.

El demandante alega que el precio del inmueble era de \$630000000.00 pero se firmó escritura pública por debajo de este precio para evadir impuestos. Lo que constituye un delito y que lo confiesa **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**. En la demanda.

El negocio se hizo por un monto de **\$63'000000.00** y que la mitad de los derechos de cuota sobre el inmueble valió **\$31'500 000.00**, que fue lo que le pagó el señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN** al demandante **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**. Y consta en la Escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde según mandato del señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN**, adquirió el 50% del referido inmueble

o la cuota parte de AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ, por la suma de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 31.500.000) M/cte. Lo otro que se infiere aparte de que el precio de \$63'000000.00 es el real, es que el demandante realiza un negocio por ese monto, lo vende por el mismo monto y luego alega que el inmueble realmente valía (\$ 630'000 000.00) haciendo conexión con el principio, de que, nadie puede alegar su propio dolo en su favor y así incoar una demanda de rescisión de contrato por lesión enorme, pescando en aguas turbulentas. Sus pretensiones no deben prosperar.

**EXCEPCION: FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA EN CONTRA DEL SEÑOR ALEXANDRO LÓPEZ RESTREPO – CC. 1.128.275.293. Por las siguientes razones:**

“ Si se pretende atacar un contrato de compraventa que se utilizó para simular una donación, procede elevar primero la pretensión de simulación para que, al salir a flote el negocio real, se ataque a través de la pretensión *consecuencial* de "nulidad absoluta por falta de insinuación ante notario", lo que conduce a anular el negocio en lo que excede de la suma de cincuenta salarios mínimos mensuales, de lo que se extrae la regla según la cual "[l]a invalidez de una donación encubierta bajo la apariencia de un negocio simulado, requiere previamente la declaración de simulación".

Si lo que alega aquí el demandante, es que **EXISTIÓ UNA SIMULACIÓN** frente en los contratos realizados en las escrituras allegadas a este proceso, entonces lo primero que debió el demandante hacer, es elevar una demanda que demuestre este hecho y luego la rescisión del contrato.

Con base en esta premisa y las nacientes que siguen, se argumenta la **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA EN CONTRA DEL SEÑOR ALEXANDRO LÓPEZ RESTREPO – CC. 1.128.275.293. Y a su vez FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA, DEBIDO A QUE LA COSA NO SE CONSERVA EN PODER DEL COMPRADOR.**

**Respecto a la necesidad de que la cosa vendida esté en poder el comprador, señala el artículo 1951 del código civil:**

«Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato.

**Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa;** salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso podrá el primer

vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.»

Si el comprador ya la vendió y lo hizo por un precio superior al que pagó inicialmente, el vendedor puede reclamar el exceso más no exigir la rescisión por cuanto la cosa ya no está en poder de quien se la compró.

Es un hecho probado en la demanda que la cosa no está en poder del señor **BASSEL**, pues el certificado de libertad allegado como prueba a la demanda lo demuestra.

Lo que conlleva a que todas las pretensiones subsidiarias conlleven el mismo fin de la principal y a la aplicación de **artículo 278** sentencia **anticipada**.

#### **EXCEPCION CUARTA: NADIE PUEDE FAVORECERSE DE SU PROPIO DOLO.**

**Así como se manifiesta el demandante en el tercer hecho** “Que el precio o valor del inmueble adquirido por mi poderdante, según CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, de fecha 20 de octubre de 2015, es o fue la suma de SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 630.000.000.00)”

**se refiere a un valor nominal** plasmado en el la presunta promesa de compraventa, que se allega al proceso, documento al cual, el **señor BASSEL**; no es prueba, que conlleve a determinar el precio del objeto jurídico de compra real y solemnizada del inmueble referenciado en esta demanda, por dos razones:

1) en la firma de dicho documento (presunta promesa) dice arrendador y arrendatario. No aparece el señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN** el presunto contrato.

2) se contradice el demandante al pagar un precio menor de \$630'000 000.00 en la escritura pública traslativa de dominio en su favor (**Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000 M/cte). ¿Si valía \$630'000 000.00? ¿Y el aquí demandante pagó \$31.5 millones por su 50% adquirido?, está manifestando que cometió un PRESUNTO delito de evasión de impuestos o **SEGUNDA INFERENCIA** que realmente el precio es el que pagó (\$31.5 millones por su 50% adquirido), **que es lo que la parte demanda acepta que ocurrió.****

Si ocurrió un PRESUNTO delito de evasión de impuestos, No puede venir en esta acción judicial, correspondiente a la demanda **VERBAL DE RECISIÓN POR LESIÓN ENORME**, alegar la existencia o causa Litis, la falta de justiprecio, donde el propio demandante aceptó en la escritura referenciada aquí, no pagar el presunto precio de \$630'000 000.oo, sino que pagó \$31'500 000.oo por su cuota parte, pues así las cosas; quien debía demandar por lesión enorme, es el señor **JOSE VISMAR MONROY**.

En el negocio realizado entre el señor **BASSEL GEBARA KAMEDDIN – CC. 15.208.301** y el señor **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**, este último recibió la cantidad de dinero que pago por su cuota parte que adquirió, cantidad que corresponde a la suma de \$31.5 millones de pesos, equivalente al 50% de los \$63'000 000.oo. del negocio realizado en la **Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KAMEDDIN – CC. 15.208.301, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte.**

**La Manifestación confesa de presunta EXISTENCIA DE NEGOCIO ILÍCITO (evasión de impuestos) por parte del demandante, que conlleva a que NADIE PUEDE FAVORECERSE DE SU PROPIO DOLO.**

El demandante asevera en los hechos de la existencia de un presunto negocio ilícito, donde se pactó precio en privado con el vendedor por fuera de la **Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KAMEDDIN – CC. 15.208.301, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte**, donde hace referencia de algunos pagos que el demándate presuntamente realizó por fuera de lo pagado y plasmado en esta escritura, confesando que cometió un acto ilícito y se le suma la evasión de impuestos, que también es un ilícito, y ahora; viene a alegar en su favor, un presunto benéfico de acto ilícito, que confiesa haber realizado. **Estos actos que confiesa el demándate, por carecer de ilicitud, no pueden conllevar a un favorecimiento de prosperidad en sus pretensiones**, pues; es prohibido y sancionado, por mandato de ley, pactar en privado, sumas adicionales a las declaradas en la escritura pública. Situación que

el señor **BASSEL** no acepta personalmente allá realizado, es decir: el señor BASSEL no realizó dichos acuerdos pactos por fuera.

**EXCEPCION QUINTA: “Nemo auditur propriam turpitudinem allegans”**<sup>1</sup>.

Nadie puede ser escuchado, invocando su propia torpeza. 2. No se escucha a nadie en juicio que alegue su propia torpeza.

“lo contrario, permitiría el abuso del derecho propio que de conformidad con nuestra Constitución Política de Colombia en su Capítulo 5.- **“De los deberes y obligaciones”**.- Artículo 95 Numeral 1, está expresamente prohibido: “La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Son deberes de la persona y del ciudadano: 1.- Respetar los derechos ajenos y **no abusar de los propios**.”

La desobediencia a la prohibición de invocar la propia culpa buscando modificar, aclarar o corregir una providencia judicial se entiende como un abuso del derecho propio de quien busca acceder a ventajas indebidas e incluso inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico.

El jurista francés Georges Ripert en su libro “La Règle Morale dans les Obligations Civiles” a propósito del aforismo “Nemo auditur propriam turpitudinem allegans” manifestó que en dicha circunstancia “El demandante no será escuchado por el juez, porque no es digno de ser oído”. Es decir, la parte no puede pretender la protección de un derecho invocando la presencia del bien jurídico a partir de su inconducta.

No obstante, en la vida práctica del ejercicio del derecho, es difícil que quien tuvo la culpa poniendo en riesgo el reconocimiento del derecho que se pretende defender en el litigio –especialmente el abogado a quien se le pagaron honorarios por una diligente y responsable gestión- la acepte. De ahí que la evidencia resplandezca en la controversia con la parte contraria y en atención a las pruebas aportadas al proceso. “

De conformidad con Sentencia de la Corte Constitucional T-2013/08. M.P. JAIME ARAÚJO

RENTERÍA: <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2008/T-213-08.htm>

*“La Corte Constitucional ha mantenido una orientación jurisprudencial, respecto de la figura que se analiza en diversas providencias, lo cual se justifica en la prohibición general de abusar del derecho propio como forma de acceder a ventajas indebidas o incluso INMERECIDAS dentro del ordenamiento jurídico. Además, guarda coherencia con el principio de que nadie puede alegar a su favor su propia culpa, lo cual conduce a que eventualmente una acción de tutela resulte improcedente cuando los hechos desfavorables los ha generado el mismo interesado, como cuando por ejemplo no es advertida la curia o diligencia exigible en un proceso judicial.*

*Es que los derechos deben ejercerse de conformidad con el designio previsto por el Legislador. Pero ese ejercicio, a más de que lleva implícita una garantía en*

*cabeza de su titular, al mismo tiempo comporta un deber y ello, no lo exonera, por tanto, de advertir la diligencia debida para el recto ejercicio de aquél.*

*Así, de antiguo se ha aceptado, además como una regla que constituye la antítesis de la bona fides, la prohibición de pretender aprovecharse del propio error, dolo o de la culpa de quien por su desidia, incuria o abandono resulta afectado.*

*Dicha regla, materializada en el aforismo nemo auditur propriam turpitudinem allegans, ha tenido incluso, una incorporación expresa en nuestro ordenamiento sustantivo civil de acuerdo con el postulado general de la “improcedencia por aprovechamiento en culpa y en dolo propio”*

*De este último, suele incluirse como ejemplos típicos, el de la persona que celebra un contrato ilícito a sabiendas, o quien pretende reclamar un legado o herencia luego de haberse declarado la indignidad o el desheredamiento y, aún así, pretende suceder al causante.*

*Recordemos que, nadie puede presentarse a la justicia para pedir protección si ella tiene como fundamento la negligencia, mala fe o dolo que ha cometido.*

*Así, los Tribunales deben negar toda súplica cuya fuente es la incuria, el dolo o mala fe en que se ha incurrido, de acuerdo con la máxima nemo auditur suam turpitudinem allegans, pues ello, según advierten los autores es contrario al orden jurídico y al principio que prohíbe abusar de los propios derechos (Art. 95 C.N.)”*

**EXCEPCION SEXTA: PRIMACIA DE LA REALIDAD.** «[...] significa que en caso de discordancia entre lo que ocurre en la práctica y lo que surge de documentos o acuerdos, debe darse preferencia a lo primero, es decir, a lo que sucede en el terreno de los hechos» PLÁ, Américo (1975). Los Principios del derecho del trabajo. Montevideo: Biblioteca de Derecho Laboral N° 2.

Para nuestro caso, es aplicable, ya que lo que ocurre según los hechos expuestos en la demanda, es que; se allega un presunto contrato de promesa de compraventa firmado por el demandante **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ** y el señor **JOSE VISMAR MONROY** donde el señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301** ni es siquiera firmante en dicho documento y que lo conoce, solo en el momento que se le da traslado de la demanda. El documento que presuntamente es un contrato de compraventa, trae como precio de compra, un monto de \$630'000 000.00, pero en la demanda se aporta una escritura donde se pagan \$63'000000.00 así: \$31'500 000.00 por parte de **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ** y \$31'500 000.00 por parte de **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301**, es lo que en la realidad existe y prima la realidad del contenido de la **Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301, valor del inmueble, según lo indicado con la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte, frente a un presunto contrato de compraventa, que solo se conoce por parte de mi poderdante, en los momentos en**

que el señor **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ** busca que el señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN** pague un dinero que no le debe, es decir: nunca firmo dicho contrato de promesa, solo firmó la escritura pública aquí referenciada.

Posteriormente el señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN** le compro el derecho al señor **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ** por el mismo precio que él lo compro (**\$31´500000.00**). La realidad es que el negocio se hizo por un monto de **\$63´000000.00** y que la mitad de los derechos de cuota sobre el inmueble valió **\$31´500 000.00**, que fue lo que le pagó el señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN** al demandante **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**. Y consta en la Escritura Pública No. 1393 del 14 de diciembre de 2017, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde según mandato del señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN**, adquirió el 50% del referido inmueble o la cuota parte de **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**, por la suma de **TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 31.500.000) M/cte**. Lo otro que se infiere aparte de que el precio de **\$63´000000.00** es el real, es que el demádate realiza un negocio por ese monto, lo vende por el mismo monto y luego alega que el inmueble realmente valía (**\$ 630´000 000.00**) haciendo conexión con la excepciones del principio, de que, nadie puede alegar su propio dolo en su favor y así incoar una demanda de rescisión de contrato por lesión enorme, pescando en aguas turbulentas. Sus pretensiones no deben prosperar.

**EXCEPCIÓN SEPTIMA DE LA PRESCRIPCIÓN:** de los derechos y acciones que resultare probadas en el proceso de la demanda.

**EXCEPCIÓN OCTAVA DE INDEBIDA DEMANDA:** “ Si se pretende atacar un contrato de compraventa que se utilizó para simular una donación, procede elevar primero la pretensión de simulación para que, al salir a flote el negocio real, se ataque a través de la pretensión *consecuencial* de "nulidad absoluta por falta de insinuación ante notario", lo que conduce a anular el negocio en lo que excede de la suma de cincuenta salarios mínimos mensuales, de lo que se extrae la regla según la cual "[l]a invalidez de una donación encubierta bajo la apariencia de un negocio simulado, requiere previamente la declaración de simulación".

Si lo que alega aquí el demádate, es que **EXISTIÓ UNA SIMULACIÓN** frente en los contratos realizados en las escrituras allegadas a este proceso, entonces lo primero que debió el demádate hacer, es elevar una demanda que demuestre este hecho y luego la rescisión del contrato.

**EXCEPCIÓN NOVENA INEXISTENCIA DE PERJUICIOS MORALES O MATERIALES EN CONEXIDAD CON LA INEXISTENCIA DE PRUEBA PERICIAL.** “El documento presentado como peritaje, no es más que una opinión, debido a su contenido. Se ataca pues su "eficacia" probatoria, la que se debe a la falta de basamentos científicos. Pues es más una opinión por parte del ingeniero que presenta sin rigurosidad, un presunto peritaje, que desde el punto procesal; no tiene validez, por su ineficacia, que, además; considero un irrespeto a sistema judicial, representado por el juez competente que conoce de este caso. Es un Pseudo peritaje o seudo prueba, no es admisible el informe que se presenta como peritaje (que no lo es) es pues; una apreciación de un ingeniero, pero dada la falta de rigurosidad en dicha apreciación, no es más que una opinión subjetiva, que se allega, por la exigencia solicitada por el despacho, para llenar el requisito de admisibilidad de la demanda, se hace con ligereza, sin el mínimo requisito formal de un peritaje serio y veraz. Peritaje que no está eximido del principio del debido proceso (Art. 29 CN.) para que la prueba sea válida (CGP. en su artículo 164), en el sentido amplio de este mandato constitucional frente a la violación al debido proceso, que dicta la nulidad de pleno derecho, aplicable en lo que aquí se enuncia y presenta como peritaje, tanto en el avalúo comercial del inmueble, las cuantificaciones de perjuicios y todas y en cada una de las cuantificaciones presentadas en la demanda y Carece entonces de los requisitos que el siguiente tenor normativo exige.

**Código General del Proceso**  
**Artículo 226. Procedencia**

**La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.**

**Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.**

**No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.**

**El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.**

**Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.**

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Apreciación del Dictamen (Art. 232 C.G.P.):

Como cualquier medio probatorio el dictamen es una fuerte herramienta para ampliar la información sobre el proceso buscando la verdad. La forma de apreciación de esta prueba esta reglada por el artículo 232 del CGP, señalando los elementos que debe tener en cuenta el juez al momento de dicha apreciación: (i) Respeto de las reglas de la sana crítica. (ii) Tener en cuenta la solidez. (iii) Claridad. (iv) Exhaustividad. (v) Precisión. (vi) Calidad de los

**fundamentos. (vii) Idoneidad del perito. (viii) Comportamiento del perito en la audiencia. (ix) Las demás pruebas que obren en el proceso.**

Elementos de que se carece para dicha apreciación, por lo cual considero inexistencia de prueba pericial. “

No existen daños y perjuicios causados a la parte demandante, pues no es cierto lo que asevera dentro de la demanda y allana el camino para ello, con cuantías que están basadas en documento presentado como peritaje, y que por sus deficiencias técnicas, lo hacen carecer de legalidad probatoria, al no llenar los requisitos del Código General del Proceso Artículo 226

**EXCEPCIÓN DECIMA: LO SUBSIDIARIO CORRE LA SUERTE DE LO PRINCIPAL.** Ante la Inexistencia de peritaje debido a lo aquí se ha argumentado, no existe prueba que demuestre la existencia de perjuicios materiales o morales en la misma razón a la inexistencia del peritaje y esto conlleva a desestimar el juramento estimatorio.

Los actos jurídicos que realizó el demandante antes de venderle la cuota parte al señor BASSEL, donde traen como resultado el benéfico de su propio dolo, conllevan a que lo resultante posteriormente “ se contradice el demandante al pagar un precio menor de \$630´000 000.oo en la escritura pública traslaticia de dominio en su favor **(Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte. ¿Si valía \$630´000 000.oo? ¿Y el aquí demandante pagó \$31.5 millones por su 50% adquirido?, está manifestando que cometió un PRESUNTO delito de evasión de impuestos o **SEGUNDA INFERENCIA** que realmente el precio es el que pagó (\$31.5 millones por su 50% adquirido), **que esto último es lo que la parte demanda acepta que ocurrió.****

**EXCEPCIÓN DECIMA PRIMERA: MALA FE.** Mala fe que se desprende de todo lo manifestado en las excepciones anteriores, y lo que se desprende las mismas pruebas allegadas por el demándate, principalmente la intención de beneficiarse de su propio dolo, el cual ya está suficientemente argumentado en este ítem, el cual remito.

## NORMAS COMO SUSTENTO JURÍDICO.

Código General del Proceso  
Artículo 226, artículo 232 y las demás conexas; artículo 278  
sentencia anticipada

Sentencia de la Corte Constitucional T-2013/08. M.P. JAIME ARAÚJO RENTERÍA: <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2008/T-213-08.htm>.

Las máximas allegadas en la contestación de la demanda.

### PRUEBAS

#### Documentales:

- Las mismas presentadas por la parte demandante.
- Denuncia penal de presunto hurto por parte del señor **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ** al local referenciado después de que lo vendió.

#### Interrogatorio de parte:

Interrogatorio de parte al señor: **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ**

#### Notificaciones

CARLOS ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ

Carrera 50 N° 52 - 37 bello - Antioquia

Tel 314 7854347 - 3246417241

Email – [juiriscar@yahoo.es](mailto:juiriscar@yahoo.es) y [iurisglobal111@gmail.com](mailto:iurisglobal111@gmail.com) autorizo notificación por este medio.

Atentamente.



CARLOS ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ

CC. 71531438 DE MEDELLÍN

TP 156533 DEL CSJ.

Carrera 50 N° 52 - 37 bello - Antioquia

Tel 314 7854347 - 3246417241

Email – [juiriscar@yahoo.es](mailto:juiriscar@yahoo.es) y [iurisglobal111@gmail.com](mailto:iurisglobal111@gmail.com) autorizo notificación por este medio.

## **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BOYACÁ**

**PROCESO: VERBAL DE RECISIÓN POR LESIÓN ENORME**

**DEMANDANTE: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ – C.C. 1.065.583.198**

**DEMANDADO: BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301  
ALEXANDRO LÓPEZ RESTREPO – CC. 1.128.275.293**

**RADICADO: 15572-31-12-001-2021-00212-00**

### **ASUNTO: OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

**CARLOS ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ . 71531438 Y TP. 156533 DEL C.S.J.** Como apoderado del señor **BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301** para contestar y representarlo en esta demanda **VERBAL DE RECISIÓN POR LESIÓN ENORME**, incoada por el señor **AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ – C.C. 1.065.583.198**, presento.

### **OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Señor juez dentro del término del traslado de la demanda y en concordancia con el artículo 206 del C.G.P., la estimación del juramento estimatorio hecha por el Demandante, es razonadamente viciado de inexactitud, que se le atribuye con la presentación del presunto peritaje el cual considero, que es más una opinión que un peritaje.

#### **PRUEBAS:**

Documento de opinión presentado por la parte demandante firmada por ingeniero civil, en documento, como presunto peritaje. No llena los requisitos legales para ser peritaje.

- **INEXACTITUDES ATRIBUIDAS AL JURAMENTO ESTIMATORIO APORTADO POR EL DEMANDANTE:** las inexactitudes, están inmersas, en lo que el demandante presentó como peritaje, por no llenar requisitos legales para que obre como prueba; manifiesto de forma reiterada, que este documento no es más que una opinión de un ingeniero.
- **PETICIONES POR INEXACTITUDES ATRIBUIDAS AL JURAMENTO ESTIMATORIO APORTADO POR EL DEMANDANTE:**

**Está probado el obrar Negligente y directo en la estimación de los daños y perjuicios por parte del Demandado, en los términos del artículo 206 del Código General del Proceso y la sentencia CORTE CONSITUCIONAL C-157-279 DE 2013, por lo cual pedimos se apliquen las siguientes sanciones.**

1. Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia. Pedimos una sanción de \$ 76.574.882, Equivale al 10% Del exceso de lo estimado por el demandante y lo probado por el demandado

2. También habrá lugar a la condena a que se refiere este artículo, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento la sanción equivaldrá al cinco (5) por ciento del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

Pedimos se nos reconozca esta sanción al final del juicio.

- **DICTAMEN DE DAÑOS Y PERJUICIOS APORTADO POR EL DEMANDADO:** no existen daños y perjuicios causados a la parte demandante, pues no es cierto lo que asevera dentro de la demanda y allana el camino para ello con cuantías que están basadas en documento presentado como peritaje, y que por sus deficiencias técnicas, lo hacen carecer de legalidad probatoria, al no llenar los requisitos del Código General del Proceso Artículo 226. Además se puede inferir dentro de la demanda con las pruebas y hechos que soportan estas, que su pretendí está basado en su propio dolo ya que se contradice el demandante al pagar un precio menor de \$630'000 000.oo en la escritura pública traslativa de dominio en su favor **(Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte).** ¿Si valía \$630'000 000.oo? ¿Y el aquí demandante pagó \$31.5 millones por su 50% adquirido?, está manifestando que cometió un PRESUNTO delito de evasión de impuestos o SEGUNDA INFERENCIA que realmente el precio es el que pagó (\$31.5 millones por su 50% adquirido), **que es lo que la parte demanda acepta que ocurrió.**

**Código General del Proceso**  
**Artículo 226. Procedencia**

**La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.**

**Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.**

**No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados,**

cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Apreciación del Dictamen (Art. 232 C.G.P.):

Como cualquier medio probatorio el dictamen es una fuerte herramienta para ampliar la información sobre el proceso buscando la verdad. La forma de apreciación de esta prueba esta reglada por el artículo 232 del CGP, señalando los elementos que debe tener en cuenta el juez al momento de dicha apreciación: (i) Respeto de las reglas de la sana crítica. (ii) Tener en cuenta la solidez. (iii) Claridad. (iv) Exhaustividad. (v) Precisión. (vi) Calidad de los fundamentos. (vii) Idoneidad del perito. (viii) Comportamiento del perito en la audiencia. (ix) Las demás pruebas que obren en el proceso.

Las pruebas de la objeción, son las que el mismo demandante aportó: **Escritura Pública No. 305 del 22 de marzo de 2016; de la Notaría Única del Círculo Notarial de Puerto Boyacá, donde aparece como vendedor del inmueble: JOSE VISMAR MONROY y comprador: AHMED WALID MUSTAPHA MARTÍNEZ y BASSEL GEBARA KARAMEDDIN – CC. 15.208.301, valor del inmueble, según lo indicado, la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) M/cte).** El documento que se presenta como presunto peritaje.

Atentamente.



CARLOS ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ

CC. 71531438 DE MEDELLÍN

TP 156533 DEL CSJ.

Carrera 50 N° 52 - 37 bello - Antioquia

Tel 314 7854347 - 3246417241

Email – [juiriscar@yahoo.es](mailto:juiriscar@yahoo.es) y [jurisglobal111@gmail.com](mailto:jurisglobal111@gmail.com) autorizo notificación por este medio.

**FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN  
FORMATO ÚNICO DE NOTICIA CRIMINAL  
CONOCIMIENTO INICIAL**

Fecha de Recepción: 10/MAY/2018  
Hora: 17:00:00  
Departamento: BOYACA  
Municipio: PUERTO BOYACÁ

**NÚMERO ÚNICO DE NOTICIA CRIMINAL**

Caso Noticia: 155726000076201800227  
Departamento: 15 - BOYACA  
Municipio: 572 - PUERTO BOYACÁ  
Entidad Receptora: 60 - FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN  
Unidad Receptora: 00076 - UNIDAD DE FISCALIAS - PUERTO BOYACA  
Año: 2018  
Consecutivo: 00227

**TIPO DE NOTICIA**

Tipo de Noticia: DENUNCIA  
Delito Referente: 331 - HURTO. ART. 239 C.P.  
Modo de operación del delito:  
Grado del delito: NINGUNO  
Ley de Aplicabilidad: LEY 906

**AUTORIDADES**

El usuario es remitido por una Entidad ? NO

**DATOS DEL DENUNCIANTE O QUERELLANTE**

Primer Nombre: JORGE  
Segundo Nombre: WILLIAM  
Primer Apellido: PEREZ  
Segundo Apellido: OBANDO  
Documento de Identidad - clase: CEDULA DE CIUDADANIA  
N°.: 7251355  
Edad: 50  
Género: HOMBRE  
Fecha de Nacimiento: 27/MAR/1968  
Lugar de Nacimiento País: COLOMBIA  
Teléfono residencia: CRA 4 A NO 5-13 BARRIO PUEBLO NUEVO PTO BOYACA  
Teléfono Móvil: 3144575961  
Estimación de los daños y perjuicios (en delitos contra el patrimonio): 0

**DATOS DEL INDICIADO**

Primer Nombre: AHMED  
Segundo Nombre: WALID  
Primer Apellido: MUSTAPHA  
Segundo Apellido: MARTINEZ  
Documento de Identidad - clase: CEDULA DE CIUDADANIA

## DATOS DEL INDICIADO

Primer Nombre:	AHMED
Segundo Nombre:	WALID
Primer Apellido:	MUSTAPHA
Segundo Apellido:	MARTINEZ
Documento de Identidad - clase:	CEDULA DE CIUDADANIA
N°:	1065583198
Edad:	30
Género:	HOMBRE
Fecha de Nacimiento:	18/MAY/1987
Lugar de Nacimiento País:	COLOMBIA
Teléfono Móvil:	3123099645



Capturado: NO  
Tipo de Captura:

BIENES RELACIONADOS CON EL CASO

DATOS SOBRE LOS HECHOS

Se hace constar que el denunciante ha sido informado sobre la obligación legal que tiene toda persona mayor de 18 años de denunciar cualquier hecho que tenga conocimiento y que las autoridades deban investigar de oficio; de la exoneración del deber de denunciar contra sí mismo, contra su cónyuge o compañero permanente, pariente en 4o. Grado de consanguinidad, de afinidad o civil, o hechos que haya conocido en el ejercicio de una actividad amparada por el secreto profesional; que la presente denuncia se realiza bajo la gravedad de juramento y acerca de las sanciones penales impuestas a quien incurra en falsa denuncia. (Artículos 67 - 69 del C.P.P y 435 - 436 C.P.).

Fecha de comisión de los hechos : 09/MAY/2018  
Hora: 00:00:00  
Para delitos de acción continuada:  
Fecha inicial de comisión: 09/MAY/2018  
Hora: 00:00:00  
Lugar de comisión de los hechos :  
Municipio: 572 - PUERTO BOYACÁ  
Departamento: 15 - BOYACA  
Dirección: 15572 PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ  
Latitud: 5.97708  
Longitud: -74.58904  
Uso de armas ? NO  
Uso de sustancias tóxicas: NO

Relato de los hechos:

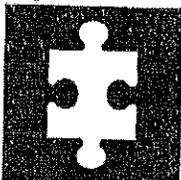
YO JORGE WILLIAM PEREZ OBANDO, CON CEDULA DE CIUDADANÍA NO 7.251.355, FORMULO DENUNCIA PENAL EN CONTRA DEL SEÑOR AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ, POR HURTO.-PREGUNTADO HAGA AUN RELATO CLARO Y DETALLADO DE LOS HECHOS MOTIVO DE SU DENUNCIA INDICANDO EL DÍA LA HORA Y EL LUGAR.-  
CONTESTO: YO HICE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 13 NO 5 - 15 Y 18, EN EL QUE FUNCIONA UNA DISCOTECA DE RAZÓN SOCIAL OLYMPOS, ESTE CONTRATO ESTA POR A UN AÑO POR VALOR DE SEIS MILLONES DE PESOS MENSUALES, CON EL SEÑOR JUAN GUILLERMO LOPEZ RESTREPO, DE LO CUAL SOLO HAN PASADO DOS MES LARGOS, ACLARO QUE EL INMUEBLE CONSTA DE DOS PLANTAS EN EL PRIMER PISO FUNCIONA LA DISCOTECA Y EN EL SEGUNDO PISO UN BILLAR, TODO TOTALMENTE SURTIDO CON LOS MUEBLES Y ENSERES PARA EN FUNCIONAMIENTO DE CADA COSA, DESDE QUE LA TOME EN ARRIENDO LA DISCOTECA NO ESTÁ EN FUNCIONAMIENTO, PORQUE SE LE ESTÁN HACIENDO UNOS ARREGLOS PARA HACER REINAUGURACIÓN, EL DÍA DE AYER 9 DE MAYO DE 2018, EN LAS HORAS DE LA TARDE ME TRASLADÉ HASTA LA DISCOTECA CON EL SEÑOR JOSE LUIS QUINTERO, A FIN DE MIRAR EL ESTADO PARA MANDARLE HACER ASEO Y CUANDO FUI A ABRIR LA PUERTA CON LLAVES QUE YO TENÍA, ME ENCONTRÉ QUE HABÍA OTRO CANDADO PUESTO EN LA PUERTA DE ENTRADA Y LA CHAPA LA HABÍAN CORTADA Y VIOLENTADA, MIRO POR UN VIDRIO DE AFUERA HACIA DENTRO Y VEO QUE ESTÁ DESOCUPADO EN EL INMUEBLE, YO NO ENTRO, PERO LLAMO AL SEÑOR NOLBERTO, Y LE PREGUNTO SI ELLOS HABÍAN MANDADO A SACAR ALGO DE LA DISCOTECA Y ÉL LE PREGUNTA AL DUEÑO Y ME CONTESTA QUE NO QUE ELLOS NO TIENEN NADA QUE VER QUE COLOQUE EL DENUNCIO, ENTONCES EL SEÑOR JOSE LUIS COGE EL CANDADO DE LA PUERTA EL QUE ABRE CON MI LLAVE Y LO COLOCA EN LA PARTE DE ARRIBA DE LA CADENA QUEDANDO ASEGURADO Y EL NUEVO CANDO EN LA PARTE ABAJO, YO VOY PARA DON DE HERMANO QUE SE LLAMA JORGE PEREZ, ESTANDO CON ÉL RECIBÍ UNA LLAMADA DE MI OTRO HERMANO DE NOMBRE WILSON PEREZ, Y ME DICE UN SEÑOR JAIME TEUTA, LO ACABO DE LLAMAR Y QUE HAY GENTE AFUERA DE LA DISCOTECA QUE PRONTO IBAN A SACAR MÁS COSAS, QUE ME FUERA PARA ALLÁ, YO LLEGO ENCUENTRO UN SEÑOR NO SE EL

NOMBRE Y ME DIJO QUE HABÍA COMPRADO LAS MESAS DE BILLAS Y QUE VENÍA POR OTRA QUE FALTABA LLEVAR, QUE LAS HABÍA COMPRADO EN VEINTICINCO MILLONES DE PESOS TODO, Y AHÍ ESTABA UNA MUCHACHA DE NOMBRE LUDY JOHANA ROLON, CON CEDULA NO 24.713.284 CON UNA LLAVE Y ME DIJO QUE LE ABRIERA QUE ELLA ERA ASISTENTE DE MUSTAPHA, YO LE DIJE A ELLA, QUE YO TENÍA ESO ARRÉNDADO Y QUE NO PODÍAN SACAR NADA DE AHÍ, ELLA ME PASA A MUSTAPHA AL TELÉFONO Y ÉL ME DICE QUE ÉL ES DUEÑO, YO LE DIGO QUE TENGO UN CONTRATO CON EL ACTUAL DUEÑO DE ESA DISCOTECA Y ME DIJO QUE ÉL TODAVÍA LE DEBEN PLATA DE ESO, Y YO LE DIJE QUE SI ÉL ERA EL DUEÑO PORQUE ROMPÍA LAS CHAPAS, YA

*complice*

GENERAL DE LA NACION

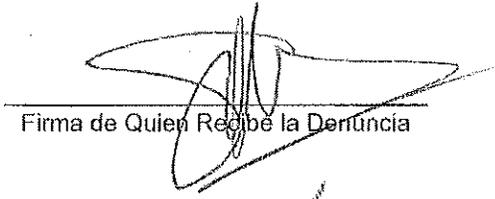
FISCALIA



ENTRO A LA DISCOTECA Y VEO QUE ESTÁ TOTALMENTE DESMANTELADA, SE HABÍAN LLEVADO TODO MESAS, SILLAS, Y DEMÁS COSAS QUE APARECEN EN EL LISTADO QUE ADJUNTO A ESTA DENUNCIA.- YO LA VERDAD ESTOY INSTAURANDO EL DENUNCIO COMO ARRENDATARIO, PORQUE EN ESTE MOMENTO ESA DISCOTECA Y LOS BILLARES ESTÁN A CARGO MÍO, YO LLAME A LOS DUEÑOS DEL INMUEBLE Y ELLOS ME DIJERON QUE LOS BIENES HURTADOS ASCIENDEN A UN VALOR APROXIMADO DE CIENTO MILLONES DE PESOS, EN SU MOMENTO EL DUEÑO ACREDITARÁ LA PROPIEDAD.-PREGUNTADO: DIGA DONDE SE PUEDE UBICAR EL SEÑOR AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ.- CONTESTO: NO SE LA DIRECCIÓN DE ÉL PERO SE PUEDE UBICAR EN EL CELULAR NÚMERO 312-309-9645.-PREGUNTADO: DIGA QUE DESEA AGREGAR A SU DENUNCIA.- PREGUNTADO: DIGA SI USTED SABE DÓNDE SE ENCUENTRAN ESOS ELEMENTOS Y EN PODER DE QUIEN CONTESTO: TENGO CONOCIMIENTO QUE EL SEÑOR AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ, VENDIÓ TODOS ESOS MUEBLES Y A PERSONAS DE AQUÍ DE PUERTO BOYACÁ, NO SE LOS NOMBRES, PERO SE MAS O MENOS DONDE ESTÁN ESAS COSAS GUARDADAS.- CONTESTO: SI SEÑORA QUE EL SEÑOR AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ, DEVUELVA ESAS COSAS, POR QUE COMO DIJE ANTES, YO TOME EN ARRIENDO ESE INMUEBLE CON TODO LO QUE TENÍA DENTRO. ANEXO A LA PRESENTE DENUNCIA COPIAS DE LAS FOTOCOPIAS DE LAS FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE ANTES Y DESPUES DEL HURTO EN SEIS FOLIOS, RELACION DE BIENES, FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE AHMED WALID MUSTAPHA MARTINEZ, Y FOTOCOPIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- NO MAS.- NO SIENDO OTRO EL OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE TERMINA Y FIRMA COMO APARECE POR LOS QUE ELLA INTERVINIERON.-

  
Firma del Denunciante



  
Firma de Quien Recibe la Denuncia

JHOANA OLIVA LOZADA OLMOS  
FISCALIA GENERAL DE LA NACION  
Firma de Quien Registra Denuncia

