

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Doctora

FABIOLA PEREIRA ROMERO

JUEZ 46° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.

E.S.D.

REF. VERBAL DE: GLORIA CECILIA LOPEZ CONTRERAS
CONTRA: CLARA STELLA PACHON RIOS y JOSE PACHON RIOS
RADICADO: 11001 3103 046 2023 00365 00
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

JORGE CARRASCO MANTILLA, mayor y domiciliado en Bogotá D.C., abogado en ejercicio identificado con cédula de ciudadanía 19.351.902 y T.P. 34.035 del C. S. de la J., correo electrónico jorgecar8591@hotmail.com; obrando en mi condición de apoderado de **JOSE MESÍAS PACHON RIOS**, mayor de edad, domiciliado en TAMPA FLORIDA (U.S.A.) e identificado con la cédula de ciudadanía 19.198.344 de Bogotá; respetuosamente concuro a efectos de dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** promovida por **GLORIA CECILIA LOPEZ CONTRERAS** con cédula de ciudadanía 41.212.861; cometido al que procedo en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO. - ES CIERTO.

AL SEGUNDO. - ES FALSO. El citado contrato de compraventa no es "posiblemente simulado" Deberán probarse las temerarias suposiciones de la demandante.

AL TERCERO. - ES FALSO y además CALUMNIOSO. Con la citada compraventa la señora CLARA STELLA PACHON RIOS no está evadiendo acudir como demandada al proceso de pertenencia que sobre dicho predio ha incoado la acá demandante Gloria López. De hecho desde el día 15 del pasado mes de agosto la citada señora contestó la demanda y se hizo parte en el proceso. **(ANEXO No. 1)**

AL CUARTO. – NO ES UN HECHO. Es apenas una conjetura que hace la demandante basada en su propia prueba. Por lo demás, La valoración que hayan podido realizar terceros contratados por la señora demandante no tiene ninguna relevancia frente a la negociación realizada por mi poderdante con la señora Clara Stella Pachón Ríos, al punto que -en lo que concierne a la impugnante- sería igualmente válida si la transferencia del dominio se hubiese realizado a título de donación.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

AL QUINTO. - ES FALSO. La alusión a una presunta "lesión enorme" solo se explica por un evidente desconocimiento de la naturaleza jurídica de la acción rescisoria de que trata el artículo 1947 del estatuto civil sustantivo.

AL SEXTO. - ES FALSO. Como ya se señaló en respuesta al HECHO No. 3, ni la señora CLARA STELLA PACHON RIOS ha evadido la notificación dentro del proceso de pertenencia ni ha "sustituido" en mi representado la comparecencia al mismo. Contrario sensu, se notificó en los términos del artículo 301-1 del CGP y procedió a dar contestación a la demanda desde el 15 del pasado mes de agosto. **(ANEXO No. 1).**

AL SÉPTIMO. - NO ES UN HECHO. Son escasamente una serie de apreciaciones subjetivas –deshilvanadas y por demás abstrusas- en las que la conclusión no guarda ninguna coherencia con las premisas.

AL OCTAVO. - NO LE CONSTA A MI PODERDANTE. Deberá probarse que –como lo afirma la demandante- la vendedora CLARA STELLA PACHON RIOS por su ausencia del predio desconoce el valor actual del mismo dado el desarrollo urbanístico de la zona.

AL NOVENO.- ES FALSO. Ciertamente la escritura de transferencia del dominio se suscribió el 23 de noviembre de 2022 y por supuesto se dejó expresa constancia de que para dicha fecha el inmueble se encontraba libre de todo tipo de gravámenes y limitaciones al dominio, comprometiéndose la vendedora al saneamiento de la venta (art. 1895 C. Civil). Dicha constancia no es caprichosa ni facultativa de los contratantes sino que obedece a la constatación que en tal sentido realiza la Notaría al confrontar el certificado de tradición que debe aportarse para el trámite escritural. Por obvias razones, tampoco es cierto que por el hecho de haberse admitido la demanda de pertenencia el 8 de noviembre, ello equivalga a que para el 23 de noviembre mi poderdante y la vendedora ya conocían la existencia del litigio en ciernes, como quiera que la inscripción de la misma solo ocurrió hasta el 30 de noviembre. Igual falacia acontece en relación con un supuesto envío del citatorio que refiere el Art. 291 del CGP.

AL DÉCIMO.- ES FALSO EN LOS TÉRMINOS QUE SE PLANTEA. Efectivamente, en un comienzo la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos denegó la inscripción de la escritura materia del sub-lite; bajo el argumento que en el folio de matrícula inmobiliaria aparecía la inscripción de la demanda de pertenencia sin que en el texto del instrumento público se hubiese hecho mención a ello. Sin embargo, OMITE ladinamente la demandante declarar que tal determinación fue objeto de recurso por la vía gubernativa (ART. 76 C.P.A.C.A.), siendo revocada mediante resolución No. 119 de mayo 12 de 2023 con fundamento en que se estableció fehacientemente que para la fecha de firma de la

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

escritura (noviembre 23 de 2022), no existía la medida cautelar de inscripción de la demanda que ocurrió sólo hasta el 30 de noviembre del mismo año. **(ANEXO No. 2)**

AL DÉCIMO PRIMERO.- NO ES UN HECHO. A falta de algún argumento jurídico sólido para sustentar su demanda, la actora acude a enunciar suspicacias como esta que lo único que logran es desnudar el escaso bagaje legal en materia de identificación personal. Baste decir que mediante el Decreto Ley 019 de 2012 se implementó la IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA la cual es de carácter **obligatorio** para todo tipo de escrituras públicas a partir del 1 de enero de 2016. Adicionalmente, utilizar el hecho de la firma distinta a una pretérita y señalarlo como "*diciente*" no es otra cosa que una DESLEALTAD PROCESAL, dado que es plenamente conocido por la demandante que hace tres (3) años mi poderdante sufrió un grave accidente cerebro vascular (ACV), que le indujo todo un proceso de reeducación –aún en curso- hasta para los más simples menesteres de la vida cotidiana.

A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos rotundamente a todas y cada una de ellas por estar apoyadas en narrativas falsas unas y acomodaticias otras; adicional y principalmente, por carecer de interés jurídico y personería sustantiva para incoarlas.

BREVES COMENTARIOS A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Si existiese la posibilidad procesal de refutar los argumentos propios, en el asunto bajo examen la mejor excepción de mérito que se podría proponer sería la misma exposición que hace el apoderado actor de las normas en las que soporta sus pedimentos; por las siguientes razones:

- a) El artículo 1524 del Código Civil citado se refiere al tema de la fuente de las obligaciones en los contratos y particularmente a la "teoría de la causa", señalando con ejemplos los casos en que las obligaciones no surgen a la vida jurídica bien por inexistencia de causa o bien por concurrir una causa ilícita o contraria al orden público o a las buenas costumbres. Sin hesitación alguna se deduce que la cita normativa es impertinente de cara al asunto sub-lite.
- b) La mención del artículo 1766 ciertamente corresponde a la acción de simulación, aunque brilla por su ausencia referencia alguna a la norma que -en su caso particular- legitime su condición de "*tercero*" facultado para accionar.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

- c)** La cita según la cual en los contratos de compraventa: *...“que represente más de 10% del total de sus activos que se hayan celebrado entre los 18 meses anteriores a la aceptación de un respectivo procedimiento, procede la revocatoria de la escritura si con este acto se causan daños a los acreedores y en este caso a los aspirantes a acceder por prescripción adquisitiva del predio involucrado en este acto notarial”*; corresponde a un total galimatías argumental en el que se combinan -sin rigor jurídico alguno- las oníricas aspiraciones de la actora con las disposiciones concursales contenidas en la Ley 1116 de 2006 y en el Título IV del Código General del Proceso que regula lo concerniente a la insolvencia de la persona natural no comerciante; tópicos todos por supuesto claramente impertinentes de cara a la demanda que capta nuestra atención.
- d)** Igualmente pero con profundo respeto, se critica que en el capítulo destinado a exponer la normatividad sobre la cual se soporta la convocatoria a la Litis (FUNDAMENTOS DE DERECHO); la actora introduzca una nueva versión de sus hechos y pretensiones argumentando sospechas, lesión enorme, contumacia, etc. etc. Si bien el dilataje en cuestión no reviste trascendencia procesal alguna; si constituye un defecto de técnica jurídica que torna dificultosa la presente labor de réplica de la contraparte, e incluso del operador judicial colocado en punto a desentrañar el sentido y alcances de la demanda puesta a su consideración.
- e)** No puede ser más desafortunada la referencia de la actora sobre que: *“...los hechos y pruebas que enunciamos en esta demanda se adecúan al Artículo 572 del Código General del Proceso (!!!)...”* Huelga decir que el canon en cuestión corresponde a la regulación normativa del proceso de insolvencia de la persona natural no comerciante, y mediante el cual se enuncian las hipótesis en las que resulta procedente lo que la doctrina y la jurisprudencia han denominado la *Acción Pauliana* u *oblicua* en materia concursal; tópico jurídico absolutamente ajeno a la presente controversia judicial.
- f)** El segundo Capítulo de “HECHOS” –anti-técnicamente insertado en el capítulo de “FUNDAMENTOS DE DERECHO”- contiene una serie de afirmaciones relativas más a la demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva que al mismo litigio de simulación que nos ocupa. Sin embargo, en aras de replicar minuciosamente hasta el mínimo asomo de razón en la actora, expongo a continuación los siguientes comentarios:
- 1.** El tema de la posesión del predio en disputa es materia del proceso de pertenencia y del sendo reivindicatorio que cursan en el Juzgado 4º Civil del Circuito de Villavicencio y será allí donde se resuelva lo pertinente.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

2. Mi poderdante declaró haber recibido real y materialmente el predio en cuestión, dado que quien hoy lo reclama en usucapión siempre fue la ADMINISTRADORA y CUIDADORA del mismo; así las cosas, siempre entendió, sin prevención alguna, que a partir de la tradición escritural recibía también su posesión, sin que fuese menester una entrega física formal propiamente dicha.
3. Ciertamente que la demandante reside actualmente en el predio por haber ingresado como ADMINISTRADORA y CUIDADORA del mismo; lo referente a la "buena fe" y "la posesión por más de 15 años", así como una eventual interversión del título serán objeto de fallo en el proceso de pertenencia y su correspondiente reconvención reivindicatoria. **(VER ANEXO No. 3, contestación demanda pertenencia José Pachón Ríos)**
4. Las hipótesis de enteramiento de las diligencias procesales que haya adelantado la demandada en relación con el proceso de pertenencia son simples conjeturas falsas y acomodaticias sin ningún fundamento ni prueba.
5. Las "sospechas" que asisten a la demandante son precisamente materia principal de debate en el proceso de pertenencia y su correspondiente reconvención reivindicatoria. **(VER ANEXO 4, Demanda reivindicatoria)**
6. Mismo comentario del numeral 2.)

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. AUSENCIA DE INTERÉS JURIDICO PARA DEMANDAR.

Es doctrina pacífica y reiterada de nuestra Corte Suprema de Justicia que el INTERÉS PARA DEMANDAR se corresponde de causa a efecto con la utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que para el demandante puedan representar las peticiones incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia.

Frente a este tema en particular, nuestra Corte Suprema de Justicia, con el apoyo doctrinario del profesor DEVIS ECHANDÍA ha sostenido reiteradamente (S.C. 3598 de 2020, MP Luis Alonso Rico Puerta), lo siguiente:

JORGE A. CARRASCO MANTILLA

Abogado Consultor

“Aunque tienen notas características disímiles, es necesario resaltar que, al igual que legitimación en la causa, el interés para obrar es un presupuesto material para la sentencia de fondo estimatoria, aunque no corresponde ya a la titularidad del derecho sustancial debatido, sino a la utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que para el demandante y el demandado puedan representar las peticiones incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia...” (Subrayas fuera del texto)

...” No obstante, habría que recordar que no son pocos los casos en que los negocios jurídicos afectan o aprovechan a personas que no son sus celebrantes en si” (CSJ SC, 28 jul. 2005, rad. 1999- 00449-01); en consecuencia, quienes demuestren un interés subjetivo, serio, concreto y actual en la declaratoria de simulación de un contrato del que no fueron parte, automáticamente se legitiman, en forma extraordinaria, para ejercitar la acción de prevalencia.

Así lo ha decantado, de antaño, la jurisprudencia patria, al decir:

“Es obvio que si a alguien interesa que no merme o decrezca el patrimonio de otro es a quien de este es acreedor. Basta al efecto a más de inúmeras razones que saltan a la vista, recordar el derecho que al acreedor, por solo serlo, confiere el artículo 2488 del Código Civil sobre todos los bienes de su deudor, raíces o muebles, sean presentes o futuros. (...)

*La ley, que lejos de fomentar actos o contratos viciosos, antes bien facilita el pronunciamiento de la nulidad que por viciosos los castiga, atribuye, lógicamente, la potestad de alegarla **a todo el que tenga interés en ello**; tales las palabras del citado artículo 15 (de la Ley 95 de 1890], sin más excepción que, por vía de sanción personal, la de quien a sabiendas ejecutó el acto o celebró el contrato nulos» (CSJ SC 30 nov. 1935, G. J. t. XLIII, p. 400)”.*

Como ésta, son innumerables los pronunciamientos de nuestro máximo tribunal de justicia, en sentido de que, para efectos de demandar en simulación se requiere, entre otros, el requisito subjetivo inexcusable del INTERÉS JURIDICO cierto, objetivo y demostrable.

EL CASO CONCRETO BAJO ESTUDIO. -

Una vez expuesta la orientación jurisprudencial en torno al requisito del interés jurídico que debe ostentar el demandante para demandar la simulación de contrato, pasaremos entonces a contrastarla con el sub-lite.

La pretensión del libelo se encamina a la declaratoria de simulación respecto del contrato de compraventa suscrito por mi poderdante como vendedor y su hermana CLARA STELLA PACHON RIOS como vendedora respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 230-155980, protocolizado mediante la escritura pública 5448 del 23 de noviembre de 2022 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bogotá D.C.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Aun cuando la confusa redacción de la demanda impide captar con claridad cuál es el INTERÉS JURÍDICO concreto en que se apoya para formularla; del análisis de los hechos y pretensiones aducidos se entresaca que la actora estima que habiendo demandado en pertenencia a Clara Stella Pachón Ríos como propietaria del inmueble y dado que previamente a la inscripción de la demanda se realizó la compraventa a mi poderdante JOSE PACHON RIOS ello le genera un perjuicio pues este último ha formulado oposición al litigio prescriptivo al tiempo que Clara Stella Pachon *"pretende eludir el enfrentamiento jurídico en el cual es demandada y que se tramita en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio"* (Pag. 4 sup. del libelo). Igualmente, de la manifestación vertida en el HECHO No. 7: *"...Es por lo que considera mi poderdante que dicho contrato de compra venta ha sido de mala fe, porque el comprador está sujeto a esperar que se produzca el fallo dentro del proceso de pertenencia relacionado"*.

En síntesis, y a pesar de la abstrusa construcción argumental de la demanda, todo indica que la actora soporta el INTERÉS JURÍDICO de su litis de simulación en el perjuicio que le ocasiona la compraventa impugnada por cuanto, a quien demandó inicialmente ya no es la propietaria del inmueble y, además, porque respecto del nuevo propietario la inscripción de la demanda no surte los efectos de que trata el inciso 2° del artículo 591 del CGP.

Luego de escudriñado a profundidad el libelo demandatorio y sin encontrar otras referencias al interés jurídico para demandar -aparte de las ya enunciadas- procedo a exponer las glosas respectivas en punto a demostrar LA INEXISTENCIA DEL INTERES JURÍDICO para demandar y, consecuentemente, la procedencia y pertinencia de la presente exceptiva.

Sea lo primero señalar que -aunque parezca de Perogrullo- ni la compraventa del inmueble en ciernes de usucapación ni la inscripción tardía de la cautela (art. 375-6 CGP) irrogan perjuicio alguno a las aspiraciones prescriptivas de la actora, pues la prosperidad de las mismas no depende de que se aduzcan contra un propietario en particular sino que muy por el contrario responderá a la verificación de determinadas condiciones claramente definidas en los artículos 2518 y siguientes del Código Civil. En otras palabras, el éxito o fracaso de la acción de pertenencia depende de factores exclusivamente predicados del usucapiente y su vínculo formal y material (ánimus y corpus), con el inmueble cuya posesión aduce; sin que asuntos accesorios como la titularidad nominal del bien (En caso que exista) o la inscripción de la demanda con posterioridad a la transferencia del dominio tengan incidencia alguna -ni en favor ni en contra- en punto a las resultas de la acción posesoria.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Siendo ello así, en el caso bajo estudio mal puede considerarse que la compraventa cuya simulación aquí depreca, le ocasione a la demandante un perjuicio del cual dimane un interés legítimo, serio, actual y protegido por el ordenamiento jurídico para demandar.

A propósito del tema en cuestión, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC 11786 de 19/04/2016 y ponencia de la H. Magistrada MARGARITA CABELLO BLANCO, en un asunto de marcada similitud con el que capta nuestra atención, señaló:

...”8.3.2 El segundo motivo para acceder a la excepción simulatoria dentro de la reconvención reivindicatoria, fue la manifestación relativa a que la intención de su realización fue evitar la persecución de los inmuebles a través de la demanda genitora de pertenencia; fundamentación que también cae al vacío, cual pasa a explicarse.

Por sabido se tiene, según lo ha memorado la Sala, que los presupuestos estructurales en tratándose de prescripción adquisitiva de dominio que deben colmarse para su feliz desenlace son: (i) que se trate de un bien prescriptible, (ii) que el interesado en la adquisición demuestre que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida, y (iii) que ese comportamiento lo haya sido por todo el tiempo legalmente exigido, el cual, hasta cuando entró en vigencia la Ley 791 de 2002 era de veinte años, reducido por ésta, a la mitad.

Se trata de una reclamación que en principio le asiste al poseedor contra titulares de derechos reales principales sobre la heredad a prescribir, esto es el propietario, usufructuario etc., no el que tenga derechos accesorios sobre la res, verbigracia la hipoteca o la prenda. Así lo ordena el artículo 407 del CPC, cuando exige “que a la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguno como tal (...)”.

De lo expuesto, síguese, que por el hecho de transferir el bien el antiguo dueño señor SANTIAGO VALENCIA OLARTE a la sociedad en comandita demandada en este trámite, en nada afectaba ni afecta —y por tanto no había riesgo de amenaza— la posibilidad para cualquier interesado en formular la pretensión por la senda de la usucapión, pues igual podría lograrlo dirigiendo la demanda contra el actual titular inscrito; hecho que en efecto ocurrió en esta instancia, en donde se reformó el libelo para dirigirla contra la sociedad SANVALE S EN C.” ... (Subrayas fuera)

(...)” El yerro explicado en precedencia, concretado en la suposición de prueba de las “ostensibles y notorias expectativas de LILIANA CAROSIO sobre los inmuebles”, devela que no era posible, hacer las inferencias del fallador Colegiado. Por ende, la denuncia en el aspecto explicado, advierte un desatino manifiesto y trascendente, reiterándose que, lejos de lo sostenido por el fallo impugnado, mal podía colegirse la existencia de la simulación, que se declaró probada como medio de defensa (Art. 306 CPC), cuando las premisas en que se afincó resultan equívocas.

Por consiguiente, se impone casar parcialmente el fallo objeto del ataque extraordinario.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Nótese cómo, en el caso analizado por la Corte, frente a la venta consolidada del predio en trance de la acción posesoria, el usucapiente enderezó el requerimiento procedimental del art. 375-5 del CGP con la simple reforma de la demanda; enmienda procesal que incluso, en nuestro caso resulta innecesaria dado que mi poderdante, como nuevo propietario, se hizo parte en la Litis contestando la demanda dentro del término del emplazamiento a los terceros interesados **(ANEXO No. 3)**

Por último y para abundar aún más en razones que evidencian la inexistencia de interés para demandar; no solo la compraventa impugnada no amenaza ni pone en riesgo la acción posesoria como pretende aducirlo la actora, si no que, además, la vendedora CLARA STELLA PACHON nunca ha pretendido eludir la confrontación en el proceso de pertenencia y, muy por el contrario -en aras del saneamiento de lo vendido- se hizo parte en el mismo mediante el mecanismo del artículo 301 del CGP (Agosto 3 de 2023) y contestó oportunamente la demanda desde el 16 del pasado mes de agosto del año en curso. **(ANEXO No. 1)**

SUMARIO

- Nuestra jurisprudencia ha señalado reiteradamente que el INTERÉS JURÍDICO para demandar la simulación constituye un requisito inescindible e imprescindible para la prosperidad de la acción.
- El interés jurídico para demandar la simulación se hace consistir en la demostración fehaciente del perjuicio que para el demandante se deriva del contrato que acusa de simulado.
- En la demanda a que se contrae nuestro caso concreto, dicho perjuicio – y por ende el INTERÉS- brilla por su ausencia en virtud a que la citada compraventa en nada menoscaba, entraba o hace nugatorio el derecho a litigarse la perseguida declaratoria de pertenencia, siempre que se logre configurar y acreditar los requisitos establecidos en la Ley, al margen de factores de orden formal, V.gr.: Quién es el llamado a afrontar el litigio posesorio o quién las consecuencias redhibitorias por el saneamiento de la venta, circunstancias que ninguna afectación generan al derecho del usucapiente.
- Tanto comprador como vendedora en el instrumento público impugnado se notificaron de la demanda de pertenencia incoado por la actora y la contestaron oportunamente; el primero, para defender sus derechos como actual propietario y, la segunda, en procura de garantizar el saneamiento de lo vendido. **(ANEXOS Nos. 1 y 3)**

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Así las cosas y para no saturar la presente defensa con citas y comentarios redundantes sobre el mismo aspecto, procedo a solicitar respetuosamente al despacho declarar la prosperidad de la exceptiva planteada, con las consecuencias procesales respectivas.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EXTRAORDINARIA POR ACTIVA.

Para el Profesor DEVIS ECHANDÍA, el concepto de la Legitimación en causa es uno de los presupuestos necesarios para obtener sentencia favorable a las pretensiones contenidas en la demanda y, por lo tanto, desde el extremo activo significa ostentar la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios) y, respecto del demandado, es la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda (procesos contencioso ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva).

Simultáneamente, en desarrollo del principio general de la "relatividad de los contratos" nuestra legislación establece que los negocios jurídicos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes los celebran, postulado que responde a la función económica y social de los convenios con trascendencia jurídica, cuyo propósito es crear, modificar o extinguir circunstancias de la vida real que competen a quienes intervienen en su formación.

Con base en lo antedicho, podríamos decir que la facultad de demandar la simulación de un contrato estaría restringida -en principio- exclusivamente a quienes lo suscribieron, pues así se deduce del tenor literal del artículo 1602 del Código Civil:

"ARTÍCULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."*

Pese a lo anterior, la experiencia nos enseña que existen muchas circunstancias en las que los efectos y consecuencias de un contrato se irradian a terceros que no intervinieron en su formación, lo cual conduce a aceptar que el principio general de la relatividad contractual no tiene un carácter absoluto y por el contrario admite excepciones particularmente en materia de simulación cuando concurren situaciones específicas en las que un tercero eventualmente puede resultar perjudicado por cuenta del contrato en cuya formación no intervino.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Desde luego que tales excepciones no operan en relación con un tercero cualquiera, sino solo con aquel que acredite fehacientemente una relación causal de perjuicio respecto del contrato que estima simulado y cuya anulación le garantice el desagravio del que se siente víctima. Es acá donde surge la legitimación extraordinaria en la causa por activa para ejercer la conocida doctrinariamente como "*ACCIÓN OBLICUA*"; "*ACCIÓN PAULIANA*" o "*ACCIÓN SUBROGATORIA*" que recogen entre otros los artículos 862, 1295, 1441, 1445, 1451, 2026 y 2488 DEL Código Civil; así como las normas relativas al tema concursal societario (Ley 1116 de 2006) y a la insolvencia de persona natural no comerciante (arts. 538 y s.s. del CGP).

En términos generales, en materia de simulación de compraventa la legitimación extraordinaria por activa solo tiene cabida para los casos en que **i)** La venta cuya declaratoria de simulada genera en el vendedor una disminución patrimonial suficiente para desmejorar la prenda general de sus acreedores; **ii)** para los casos de los asignatarios forzosos en defensa de su asignación, y **iii)** para el cónyuge del enajenante. En los demás casos, el principio de la relatividad de los contratos tendrá plena operancia y por ende no se configurará la legitimación excepcional por activa para demandar la simulación del contrato.

EL CASO CONCRETO BAJO ESTUDIO. -

A pesar del minucioso estudio de la demanda de simulación incoada por la señora GLORIA LOPEZ CONTRERAS, no se vislumbran por parte alguna hechos o circunstancias que conduzcan a establecer un nexo causal entre el contrato impugnado y la afectación patrimonial (presente o futura) que tal negocio jurídico le pueda causar. Es evidente que ni comprador ni vendedor son deudores de la actora y en esa misma medida la compraventa materia del litigio en nada menoscaba o pone en peligro su patrimonio, como tampoco entraba o hace nugatorios sus intereses dentro del proceso de pertenencia que adelanta; tal y como se comentó a espacio en la exceptiva anterior. Igualmente es claro, que la demandante no actúa en defensa de una asignación forzosa ni como cónyuge de la enajenante.

Por las mismas razones expuestas, resultan también desatinadas e improcedentes las alusiones que hace a una supuesta "lesión enorme" y más aún a la revocatoria de la compraventa por la vía del artículo 572 del CGP, establecida expresamente para los procedimientos de negociación de deudas, convalidación del acuerdo privado o liquidación patrimonial (Procesos de insolvencia de persona natural no comerciante), y no con el carácter universal que se le pretende atribuir.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

SUMARIO

- En materia de contratos el principio general es que el contrato es ley para las partes y solo puede ser invalidado por los mismos contratantes o por causas legales. (1602 C.C.)
- La excepción al citado principio la constituye la *legitimación extraordinaria por activa* que -bajo determinadas circunstancias fehacientemente acreditadas- concede facultad legal a un tercero para demandar la simulación a través de la denominada "acción oblicua".
- En el caso sub-lite, no concurre ninguna de las excepcionales circunstancias que jurisprudencialmente darían paso a la actora para ejercitar válidamente la acción, razón suficiente para concluir que CARECE DE LEGITIMACIÓN EXTRAORDINARIA POR ACTIVA.
- Sirvan entonces las argumentaciones vertidas en precedencia para solicitar respetuosamente se sirva declarar la prosperidad de la presente exceptiva, con las consecuencias procesales de rigor.

3. INEXISTENCIA DE LA SIMULACION ALEGADA

Doctrinariamente se tiene por establecido que son tres los requisitos necesarios para que se haga procedente la declaratoria de simulación cuales son: **i)** Que se acredite la existencia del contrato señalado como ficto **ii)** que el demandante tenga legítimo interés para proponer la acción y **iii)** que existan pruebas eficaces y conducentes para producir convencimiento sobre la ficción aducida.

EL CASO CONCRETO BAJO ESTUDIO. -

En cuanto al primer requisito, huelga decir que está idóneamente probada la existencia del contrato cuya simulación se depreca, por cuanto en los anexos de la demanda se aporta copia del instrumento público 5448 del 23 de noviembre de 2022 otorgado en la Notaría Séptima de Bogotá, mediante el cual CLARA STELLA PACHÓN transfirió a mi poderdante la propiedad del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 230-155980.

Frente al requisito del interés legítimo para proponer la acción, las dos anteriores excepciones planteadas dejan suficiente claridad –a nuestro juicio- que la actora carece tanto de INTERÉS JURÍDICO como de LEGITIMACIÓN EXTRAORDINARIA POR ACTIVA para proponer la acción de simulación.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Pese a lo anterior, a efectos de agotar cabalmente la difusa carga argumental contenida en la demanda, nos ocuparemos enseguida de comentar brevemente el aspecto probatorio de la pretendida simulación, refutando una a una las elucubraciones con las que, a título de indicios, se intenta acreditar su ocurrencia.

Sea lo primero señalar que es ya tradicional jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que en materia de simulación existe libertad de prueba para demostrar la diferencia entre la voluntad real y la declarada por los contratantes, y que, por regla general, la prueba indiciaria tiene valioso aporte a la decisión sobre la suerte del contrato pues, son tales indicios, los instrumentos en los que ha de apoyarse el operador judicial para inferir sobre la validez o ineficacia del contrato impugnado.

Así, quien pretenda restarle por completo eficacia a un negocio por simulado, está obligado a acreditar el hecho anormal de la discordancia existente entre la voluntad interna y su declaración; es decir, la carga de la prueba pesa sobre quien alega la simulación quien debe, en el caso de la simulación absoluta, establecer la radical falsedad del negocio en apariencia existente.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

“Con el propósito de buscar seguridad y acierto en las deducciones o inferencias del juez, el art. 249 del C. de P. C., en armonía con la ciencia de las pruebas, establece que para atribuir eficacia probatoria a los indicios, estos deben apreciarse en conjunto teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso. La gravedad es requisito que mira al efecto serio y ponderado que los indicios produzcan en el ánimo del juzgador; la precisión dice relación al carácter del indicio que conduce a algo inequívoco como consecuencia; y la conexidad o concordancia, a que lleven a una misma conclusión o inferencia de todos los hechos indicativos.” (Sentencia de Casación de marzo 3 de 1984).

Igualmente, en relación con la calidad de los indicios, dice la Corte:

“(…), al demandante no le basta lanzar simples hipótesis o conjeturas, sino que le corresponde demostrar que el negocio jurídico criticado difiere de su genuina intención. Así, en la simulación absoluta, demostrando que el contrato jamás se ha celebrado, ni ningún otro...” (Sentencia de Casación 103 de 2006).

Examinando la demanda que ocupa nuestra atención, tenemos que la actora propone a manera de hechos indicadores, los siguientes:

- *Que: "El mencionado contrato de compraventa probablemente es simulado porque de una parte el comprador no pagó el precio y de otra la vendedora tampoco lo recibió"*

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

La anterior corresponde a una conjetura huérfana del más mínimo sustento probatorio (*affirmanti incumbit probatio*). Sobra decir que tanto el comprador pagó el precio estipulado en el instrumento público como la compradora lo recibió a satisfacción.

- Que: *"El valor de la compraventa es de \$400.000.000, mientras que el evaluador contratado por la actora señala que su valor comercial es de \$5.361.530.010"*.

Sin perder de vista que en desarrollo del principio de la relatividad de los contratos, comprador y vendedor gozaban de plena autonomía para fijar el precio de la compraventa, y que tal precio en nada perjudica ni beneficia a ningún tercero -incluida la demandante-; debe anotarse que para el año 2022 el avalúo catastral del predio ascendía a \$392.508.000, suma incluso inferior al precio acordado entre los contratantes. **(ANEXO No. 4)**

Adicionalmente, la exótica estimación comercial del predio emitida por el evaluador contratado por la demandante –excepto en cuanto expresa el designio de esta- nada aporta a las pretensiones abrogatorias por prematuro, unilateral y legalmente ineficaz, sin nos atenemos a su valor probatorio.

Al respecto ha manifestado la Corte Constitucional:

"La prueba pericial tendrá valor probatorio y por consiguiente, podrá ser apreciada por el Juez solamente si corresponde a un acto procesal que fue sometido al principio de contradicción y fue regular y legalmente aportado al proceso, conforme a las reglas previstas en la ley para el efecto. Dicho de otro modo, si el dictamen pericial no ha sido decretado por un Juez, o no ha sido controvertido en el proceso, carece de mérito probatorio y no puede ser valorado judicialmente porque no es una prueba legalmente practicada".
(T-274 de 2012 M.P. JUAN CARLOS HENAO PÉREZ)

- Que *"La escritura referida tiene el vicio de la LESIÓN ENORME por haberse vendido el predio por menos de la mitad del valor comercial"*

Tal comentario corresponde a un silogismo errado dado que parte de una premisa falsa. Adicionalmente las acciones rescisorias están deferidas a un sujeto activo calificado que en ningún caso coincide con la acá demandante.

- *Que la demandada en la Litis posesoria Clara Stella Pachón Ríos ha tratado de ocultarse, de evadir la notificación de dicha demanda y de sustituir en mi poderdante la oposición a la usucapión en ciernes.*

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Nada de ello es cierto. Que deliberadamente -o por falta de conocimiento procedimental- la actora no haya realizado la notificación a la señora Pachón Ríos no es responsabilidad de ésta ni puede aducirse en su contra como indicio.

Por el contrario, para salir al paso de las aspiraciones posesorias de GLORIA LOPEZ, la citada demandada optó por notificarse por conducta concluyente otorgando poder para su representación, en ejercicio del cual se contestó oportunamente la demanda desde el día 16 del pasado mes de Agosto. Adicionalmente es bueno señalar acá que si –como la afirma la demandante- el propósito de la escritura fue el de trasladar al comprador JOSE PACHON RÍOS la carga de realizar la oposición al proceso de pertenencia, ello resultaría totalmente absurdo e innecesario como quiera que desde el año 2000 mi poderdante JOSE PACHON RIOS es el apoderado general de la Señora Clara Stella Pachón, según lo acredita la escritura pública No. 795 del 19 de julio de 2000 de la Notaría 63 de Bogotá D.C., el cual se encuentra vigente como lo señala el documento adjunto al final de la misma. **(ANEXO No. 5, poder general de Clara S. Pachón a José M. Pachón)**

- *Que a mediados de enero de 2023 la escritura de compraventa fue rechazada por la oficina de Registro de Villavicencio y por tanto para esa época ya Clara Stella Pachón debía saber la existencia del proceso de pertenencia.*

Lo que corresponde demostrar a la actora es si para la fecha de firma de la escritura (noviembre 23 de 2022) la vendedora conocía de la existencia de la citada demanda. En cuanto al rechazo registral -efectivamente ocurrido-; debe precisarse que por vía de reposición (resolución 109 de mayo 12 de 2023); la inscripción tuvo que ser finalmente admitida en cuanto se acreditó ante la entidad registral que para la fecha de firma se desconocía la existencia del litigio posesorio de la usucapiente en ciernes. **(ANEXO No. 2, resolución No. 119 de la Oficina de registro de Villavicencio)**

- *Que también es "diciente" que en la escritura de marras mi poderdante comprador JOSE PACHON RIOS aparece implantando una firma diferente a la de documentos anteriores.*

Aunque esta "sospecha" de la actora ya fue replicada a espacio en capítulo anterior al dar respuesta al HECHO DÉCIMO PRIMERO; basta reiterar que una hipótesis de tal naturaleza evidencia un supino desconocimiento de la IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA de que trata el Decreto Ley 019 de 2012.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

SUMARIO

- Las hipótesis que aduce la actora en apoyo a su teoría de simulación son apenas inferencias subjetivas, acomodaticias, imprecisas y sin conexión efectiva con el tema central del debate.
- A falta de verdaderos argumentos indiciarios, la actora acude a enunciar suposiciones basadas en hechos aleatorios y circunstanciales carentes de sustancia probatoria.
- En ninguna de las conjeturas analizadas existe un mínimo de prueba que las sustente, lo que de suyo incumple el principio de "*ONUS PROBANDI*" (Art. 167 CGP).
- La tarea minuciosa de averiguación corre por cuenta de quien impugna la validez del acto cuestionado y si tal labor es marginal, pobre o deficiente para evidenciar la supuesta componenda que dice afectar sus intereses para ofrecer un grado suficiente de certeza al operador judicial, el resultado solo puede ser adverso.

Con base en los breves comentarios vertidos en precedencia, de manera respetuosa solicito se sirva declarar la prosperidad de la presente exceptiva y consecuentemente denegar en su integridad las pretensiones de la demanda.

4. LA DENOMINADA GENÉRICA O INNOMINADA.

Por mandato expreso del legislador, El juez puede declarar oficiosamente las excepciones que encuentre debidamente probadas. Por lo tanto, solicito al señor juez, se sirva declarar probadas las excepciones que dentro de dicho marco legal resultaren en el presente litigio; conforme al artículo 282 del Código General del Proceso.

MEDIOS DE PRUEBA DE LA OPOSICIÓN Y DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

Con el objeto de probar las excepciones propuestas y sus fundamentos fácticos y jurídicos; respetuosamente solicito se agreguen, decreten y practiquen -según sea el caso- los siguientes medios probatorios:

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

1. PRUEBA DOCUMENTAL:

ANEXO 1. Constancia de remisión de contestación de Clara Stella Pachón Ríos a la demanda de pertenencia que cursa en el Juzgado 4° Civil del Circuito de Villavicencio; y el correspondiente acuse de recibo.

ANEXO 2. Resolución No. 119 de Mayo 12 de 2023 emanada de la Oficina de Registro de II.PP. de Villavicencio, ordenando la inscripción de la escritura cuya simulación se invoca.

ANEXO 3. Copia de la contestación de José Mesías Pachón Ríos a la demanda de pertenencia que cursa en el Juzgado 4° Civil del Circuito de Villavicencio. (Sin anexos)..

ANEXO 4. Copia de la factura de impuesto predial del predio materia de la compraventa, para acreditar el avalúo catastral 2022 del mismo.

ANEXO 5. Copia de la escritura pública No. 795 del 19 de julio de 2000, otorgada en la Notaría 63 de Bogotá D.C. mediante la cual la anterior propietaria del predio en cuestión otorgó poder general a mi representado JOSE MESIAS PACHÓN, con el respectivo certificado de vigencia expedido el 28 de febrero de 2023.

2. DILIGENCIA DE INSPECCIÓN

Para que, en los términos del artículo 236 del Código General del Proceso se decrete inspección a los procesos de pertenencia y reivindicatorio con radicado No. 50001 3153 004 2022 00264 00 que cursan en el Juzgado 4 Civil del Circuito de Villavicencio, con el fin de verificar los hechos aducidos y replicados en el proceso que nos ocupa.

Subsidiariamente, en caso que su Señoría lo considere suficiente y pertinente, se oficie al citado despacho judicial a efectos de que remitan copia de los expedientes citados o vínculo de acceso virtual a los mismos.

3. INTERROGATORIO DE PARTE:

Para que se absuelva por la demandante, señora GLORIA CECILIA LÓPEZ CONTRERAS mayor e identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.212.861, conforme el cuestionario que verbalmente le formularé en la audiencia que su despacho señale para el efecto, acorde con las previsiones del Código General del Proceso.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

ANEXOS

Me permito adjuntar como tales, los siguientes:

- 1)** Las documentales anunciadas como pruebas (CAPÍTULO 1. **ANEXOS 1 a 5**)
- 2)** Constancia del poder a mi otorgado en los términos de la ley 2213 de 2022, remitido por mi representado a su despacho mediante correo electrónico del día 28 de agosto de 2023 a las 2:03 P.M.

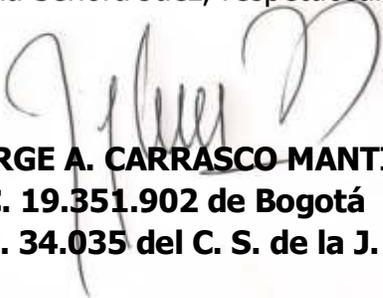
NOTIFICACIONES

A la demandante en la dirección y correo electrónico citados en la demanda.

MI poderdante JOSE MESÍAS PACHON RIOS en: 6004 Portsdale PL RIVERVIEW, Florida (U.S.A.); Código Postal 33578 y Correo electrónico: jp04616@gmail.com

El suscrito apoderado, en la secretaría de su despacho o en mi sede profesional de la Cra. 27 A No. 40 A-53 de Bogotá D.C. Correo electrónico: jorgecar8591@hotmail.com

De la Señora Juez, respetuosamente,



JORGE A. CARRASCO MANTILLA
C.C. 19.351.902 de Bogotá
T.P. 34.035 del C. S. de la J.

ANEXO No. 1

(Constancia de remisión de contestación de Clara Stella Pachón Ríos a la demanda de pertenencia que cursa en el Juzgado 4° Civil del Circuito de Villavicencio; y el correspondiente acuse de recibo).

Correo Jorge Carrasco Mantilla - Correo de Procesos por Nudo - 2021 - Rama Judicial

mailto:outlook.officeapps.common@ramajudicial.gov.co

Para recibir futuras actualizaciones de Google Chrome, deberá tener Windows 10 o una versión posterior. Este ordenador tiene Windows 8.

Inicio Vista Ayuda

Comenzando

Favoritos

Carpetas

Bandas

Correos

Bandas

Elementos

Resumen

Elementos

Archivos

Notas

Historial

Integración

VINCI

Crear carpeta

Grupos

Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium

Inicio Vista Ayuda

Enviar Archivar Informar Mover a Responder Leído / No leído Clasificar Marcar/Desmarcar Anclar / Desanclar Responder Imprimir

Cancelar Siguiente

CONTESTACIÓN DEMANDA 2022-00264

Jorge Carrasco Mantilla
Para: ccto04vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cco: Jose Masias Pachon Rios
Mar 13/06/2022 8:49 AM

CONTESTACION Y AMEXOS C...

[ARCHIVO No. 4 TESTIMONIO DE GLORIA CECILIA LOPEZ 20200421_100438.mht](#)
[ARCHIVO No. 7 AUDIO REDONCIÓN DE CUENTAS GASTOS 20200224_040001.mht](#)

Decretos
ANA GRACIELA URREGO LÓPEZ
JUEZ 4º CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
E.S.D.

REF. FERRAL DE:	GLORIA CECILIA LOPEZ CONTRERAS
CONTRA:	CLARA STELLA PACHON RIOS e INDETERMINADOS
RADICADO:	8891 1151 004 2022 00264 00
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DEMANDA

JORGE CARRASCO MANTILLA, mayor y legitimado en **Ámbito D.C.**, abogado en ejercicio identificado con cédula de ciudadanía 19.331.902 y T.P. 34.021 del C. 3, de la J. correo electrónico jurca0517@ramajudicial.gov.co, abogado en mi condición de apoderado de **CLARA STELLA PACHON RIOS**, respetuosamente comunico a efectos de **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, o la que precede mediante el escrito adjunto.

NOTA: Los anexos de prueba documental son diez (10) en total, pero diez (2) de ellos son **ARCHIVOS DIGITALES DE ALCIDNO (Formato MP4)**, razón por la cual no están integrados al escrito de contestación y en su lugar se remiten por el aplicativo **ONE DRIVE**, dado su considerable tamaño.

Confeccionado:

JORGE A. CARRASCO MANTILLA

Microsoft 365
Beneficios de tranquilidad esenciales
Obtén un almacenamiento en la nube de 100 GB y un correo electrónico sin anuncios por \$2.499 al mes.
Suscríbete ahora >

Correo Jorge Carrasco Mantilla - JUZGADO CUARTO CIVIL DEL C...

mailto:outlook.officeapps.common@ramajudicial.gov.co

Para recibir futuras actualizaciones de Google Chrome, deberá tener Windows 10 o una versión posterior. Este ordenador tiene Windows 8.

Inicio Vista Ayuda

Comenzando

Favoritos

Carpetas

Bandas

Correos

Bandas

Elementos

Resumen

Elementos

Archivos

Notas

Historial

Integración

VINCI

Crear carpeta

Grupos

Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium

Inicio Vista Ayuda

Enviar Archivar Informar Mover a Responder Leído / No leído Clasificar Marcar/Desmarcar Anclar / Desanclar Responder Imprimir

Cancelar Siguiente

Respuesta automática: CONTESTACIÓN DEMANDA 2022-00264

Juzgado 04 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto04vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Para: Usted
Mar 13/06/2022 8:50 AM

Su correo ha sido recibido.

Tenga en cuenta que el horario de atención al público en las instalaciones del **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO - META**, es de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 12:00 del medio día y de 1:30 p.m. a 5:00 pm.

Igualmente y con ocasión a la declaratoria de emergencia declarada por el GOBIERNO NACIONAL por cuenta de la PANDEMIA COVID 19, preciso sea indicar que a partir del 16 de marzo del año 2020, el único correo electrónico autorizado para recibir MEMORIALES y demás documentación atinente al **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO - META**, es el presente buzón judicial, ccto04vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co, por tanto, no se revise ningún otro correo, ni se tramite memorial que no haya sido allegado al presente buzón.

Señor usuario tenga en cuenta que este correo electrónico **QUERITA RESPUESTA AUTOMÁTICA**, por tanto, este Juzgado **NÓ** acusa recibo a cada memorial allegado, pues para ello, el usuario recibe su **CORRESPONDIENTE RESPUESTA AUTOMÁTICA**, con la que consta la entrega del mensaje a este buzón judicial.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Responder Reenviar

Anuncios Google
Enviar comentarios
¿Por qué este anuncio?

ANEXO No. 2

(Resolución No. 119 de Mayo 12 de 2023 emanada de la Oficina de Registro de II.PP. de Villavicencio, ordenando la inscripción de la escritura cuya simulación se invoca)

502

RESOLUCION N° 119 DEL 12 DE MAYO DE 2023

"Por medio de la cual se resuelve los recursos de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto contra la nota devolutiva con turno 2022-230-6-59 matrícula 230-155980"

EL REGISTRADOR PRINCIPAL ENCARGADO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO, META

En ejercicio de las facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la ley 1579 de 2012, del artículo 21 del Decreto 2723 de 2014; 74 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 del CPACA, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Procede a resolver el recurso de reposición, interpuesto por JOSE MESIAS PACHON RIOS identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.198.344 de Bogotá, quien actúa en causa propia, contra la Nota Devolutiva del 3 de febrero de 2023 que corresponde al turno de radicación 2023-230-6-59, teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS

El 13 de enero de 2023 fue sometido al proceso de registro con turno de radicación 2022-230-6-59, la Escritura Pública N° 05448 del 23 de noviembre de 2022 suscrita en la Notaria 7 de Bogotá, mediante la cual se otorga el acto de Venta con matrícula inmobiliaria 230-155980.

En la etapa de calificación se devuelve sin registrar el precitado documento, mediante Nota Devolutiva de fecha 3 de febrero de 2023 por la siguiente causal:

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 33 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970 EL DISPONENTE ESTÁ EN EL DEBER DE MANIFESTAR LA EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, DERECHOS DE USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN, SERVIDUMBRES, LIMITACIONES O CONDICIONES Y EMBARGOS O LITIGIOS PENDIENTES, Y EN GENERAL, TODA SITUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR AL INMUEBLE OBJETO DE SU DECLARACIÓN O LOS DERECHOS CONSTITUIDOS SOBRE ÉL, Y SI LO POSEE MATERIALMENTE.

EN EL INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITA UNA MEDIDA CAUTELAR ANOTACIÓN: N° 2 DEL FOLIO #230-155980 - DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA NATURALEZA JURÍDICA 0412

El acto de Notificación de la anterior Nota Devolutiva se efectuó el pasado 15 de febrero de 2023, por lo que la interesada interpuso el presente recurso el pasado 24 de febrero de 2023.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

El recurrente señala que la inscripción de la demanda de pertenencia (anotación 2) se realizó después del 29 de noviembre de 2022, mientras que la escritura pública 5448 – cuyo registro se está denegando se suscribió el 23 de noviembre de 2022, razón suficiente para deducir la imposibilidad material para que dicha medida cautelar hubiese quedado enunciada en el texto de la escritura pública traslativa de dominio pues, huelga decir, para ese momento se desconocía de la existencia del litigio en cuestión.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

Las formalidades y requisitos de oportunidad de los recursos de la vía gubernativa se encuentran contemplados en el artículo 76, 77 y 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

En el artículo 76, se indica lo siguiente:

ARTÍCULO 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

(...)

Por su parte, el artículo 76 señala:

ARTÍCULO 77. REQUISITOS. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos. Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.
2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.
3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

De igual manera tenemos que el artículo 78 expresa:

ARTÍCULO 78. RECHAZO DEL RECURSO. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja.

Por su parte, el artículo 25 de la Ley 1579 de 2012 dispone, que Los actos administrativos que niegan el registro de un documento se notificara al titular del derecho de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo o de la norma que lo adiciones o modifique.

Bajo el anterior contexto tenemos entonces, que realizado el análisis, a la luz de los artículos transcritos anteriormente obre la procedencia o no del presente recurso, tenemos entonces que, se interpone de manera directa por el interesado encontrándose acreditada la calidad para actuar y por ende facultados para interponer el recurso.

De igual manera que, la nota devolutiva objeto del presente recurso, fue notificada al interesado, el día 15 de febrero de 2023 y el escrito contentivo del recurso fue radicado presencialmente con Radicado. 2302023ER00652 del 24-02-2023 hora comprendida en el horario y la jornada laboral establecido para esta ORIP por parte de la Supernotariado; acreditándose de esta manera el requisito de oportunidad establecido en la normatividad vigente.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La función de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - claro está - de las sucesos propios inherentes al trabajo humano; en ese orden, se impone a la Oficina de Registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal, tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la actividad registral, quede sujeta integralmente a los límites que imponga la Ley.

Los títulos o documentos llevados para su inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deben ser válidos y perfectos, para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador o por el Registrador basados en el principio de legalidad 2, estudiando y analizando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales exigidos por la normatividad vigente, para su consecuente inscripción o anotación.

Examinado el expediente, verificadas las formalidades y requisitos de oportunidad contemplados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011, y teniendo en cuenta lo reflejado en la trazabilidad

del turno en nuestro Sistema de Información Registral SIR "Historial de Fases del Turno".

Ante lo anterior y haciendo uso de las facultades otorgadas en la Ley 1579 de 2012, esta oficina de Registro se dispuso un estudio minucioso del folio de matrícula encontrando lo siguiente respecto de la causal que origino la negativa del registro:

Revisado el instrumento objeto de registro, escritura pública N°5448 del 23 de noviembre de 2022 de la Notaria 7 de Bogotá contentiva del acto de compraventa del predio identificado con matrícula inmobiliaria 230-155980, suscrito entre los señores CLARA STELLA PACHON RIOS, en calidad de Compradora y la señora JOSE MESIAS PACHON RIOS, se puede evidenciar que al momento de protocolización de la escritura es decir 23 de noviembre de 2022, el folio de matrícula se encontraba libre de toda anotación de demanda y cumplía con los requisitos para su inscripción por tal razón no se hacía obligatoria la salvedad contentiva en la escritura.

Lo anterior si vemos que el 29 de noviembre de 2020 el Juzgado cuarto civil del circuito de Villavicencio, inscribe demanda en proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio con radicación 2022-00264-00 mediante oficio 0788, radicada en esta ORIP el 30 de noviembre de 2023 e inscrita en la anotación número 2 del folio de matrícula hasta el 05/12/2022 a las 03:26:02 PM.

Entendiéndose con lo anterior que siendo el señor notaria quien da Fe de los documentos elevados a escritura pública y protocolizado dentro de la misma el paz y salvo de valorización departamental y municipal, paz y salvo impuesto predial, se entiende que el documento objeto de registro cumplía con todos los requisitos y presupuestos legales y registrales para su inscripción y registró.

Que virtud de los argumentos expuestos por la recurrente y revisada la escritura pública N° 5448 del 23 de noviembre de 2022 de la Notaria 7 de Bogotá contentiva del acto de compraventa del predio identificado con matrícula inmobiliaria 230-155980, y que fuere objeto de devolución conforme nota devolutiva del pasado 3 de febrero de 2023, debía haber sido inscrito, por estar conforme a los artículos 16, 20 y 21 de la Ley 1579 de 2012, por lo que procederá a la Restitución del turno del turno 2022-230-6-13660, para que se reverse el trámite de registro hasta la etapa de calificación, conforme lo consagra el artículo 30 de la Ley 1579 de 2012, así;

Artículo 30. Restitución de Turnos. *Cuando el documento ha sido devuelto por error de la oficina de registro procede la restitución del turno o número de radicación, previa resolución motivada del respectivo Registrador. En este caso conservará el número de radicación inicialmente asignado al solicitar por primera vez la inscripción.*

De la lectura de la norma anteriormente citada, se logra concluir que los registradores tienen la facultad de ordenar la restitución de un turno, cuando se logre determinar que

Código:
MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Villavicencio - Meta
Carrera 36 N° 5 A - 21 Sur. PBX (098) 6625028
Villavicencio Email:
ofregisvillavicencio@Supemotariado.gov.co

se ha incurrido en error al momento de la calificación del documento, procediendo a subsanar el mismo, reversando el proceso del turno al momento de su examen jurídico, y así evitar un daño antijurídico al interesado en la inscripción del documento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Reponer y revocar la Nota Devolutiva del 3 de febrero de 2023 que corresponde al turno de radicación 2023-230-6-59, según lo argumentado en la parte motiva de la presente decisión.

ARTICULO SEGUNDO: RESTITUIR en el Sistema de ruta de documentos del aplicativo SIR el turno N° 2023-230-6-59, correspondiente a la radicación de la escritura pública N°5448 del 23 de noviembre de 2022 de la Notaria 7 de Bogotá, por las razones expuestas en la parte considerativa de este acto administrativo.

ARTICULO TERCERO: Comunicar la presente decisión a la recurrente JOSE MESIAS PACHON RIOS, de conformidad con los motivos enunciados y en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente decisión No procede recurso alguno.

La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


WILLINGTON MARTINEZ DIAZ

Registrador Principal (e)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio

ANEXO No. 3

(Copia de la contestación de José Mesías Pachón Ríos a la demanda de pertenencia que cursa en el Juzgado 4° Civil del Circuito de Villavicencio. (Sin anexos))

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Doctora

ANA GRACIELA URREGO LÓPEZ

JUEZ 4° CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

E.S.D.

REF. VERBAL DE: GLORIA CECILIA LOPEZ CONTRERAS
CONTRA: CLARA STELLA PACHON RIOS e INDETERMINADOS
RADICADO: 50001 3153 004 2022 00264 00
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

JORGE CARRASCO MANTILLA, mayor y domiciliado en Bogotá D.C., abogado en ejercicio identificado con cédula de ciudadanía 19.351.902 y T.P. 34.035 del C. S. de la J., correo electrónico jorgecar8591@hotmail.com; obrando en mi condición de apoderado de **JOSE MESÍAS PACHON RIOS**, mayor de edad, domiciliado en TAMPA FLORIDA (U.S.A.) e identificado con la cédula de ciudadanía 19.198.344 de Bogotá; respetuosamente concuro a efectos de dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** promovida por **GLORIA CECILIA LOPEZ CONTRERAS** con cédula de ciudadanía 41.212.861; cometido al que procedo en los siguientes términos:

CAPÍTULO PRELIMINAR
LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA

En aras de una rigurosa observancia de la lealtad procesal (Art. 78- 1 CGP) ,pero al mismo tiempo para dejar a salvaguarda el innegable interés que asiste a mi representado en las resultas del litigio que nos ocupa; me permito manifestar al despacho que mi procurado JOSE MESIAS PACHON RIOS es el actual propietario del inmueble objeto de la acción de pertenencia, dado que la adquirió de su anterior titular CLARA STELLA PACHON RIOS mediante escritura pública número 5448 del 23 de Noviembre de 2022, otorgada en la Notaría 7ª de Bogotá; instrumento público que se encuentra en trámite de inscripción desde el 13 de enero del año en curso, tal y como se acredita con la consulta a la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro realizada el 4 de marzo de 2023. **(ANEXOS Nos. 1 y 2)**

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

A causa de la circunstancia antes mencionada y en observancia del canon 78-6 del C.G.P.; mi poderdante JOSE MESIAS PACHON RIOS se notificó de la demanda dentro del término de emplazamiento a terceros indeterminados, acreditando -por ahora sumariamente con copia del instrumento público de marras- el interés jurídico que le asiste en el litigio; sin que ello sea óbice para desplazar ni desconocer el interés que igualmente radica en cabeza de la anterior propietaria CLARA STELLA PACHON RIOS dada su obligación de sanear lo vendido en los términos de los artículos 1893 y siguientes del Código Civil.

Una vez la Oficina de Registro de Villavicencio finalice el proceso de inscripción de la compraventa, aportaremos al plenario el respectivo certificado de tradición y libertad, para acreditar totalmente tanto el título como el modo en la adquisición del predio.

Hecha la anterior precisión, procedo entonces a dar respuesta a la demanda, así:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO. - ES CIERTO. Tal mandato obra en el plenario.

AL SEGUNDO. - ES CIERTO. La identificación que se hace del predio está contenida en el instrumento público citado.

AL TERCERO. - ES PARCIALMENTE CIERTO. Mi representado -con autorización de la entonces propietaria del predio CLARA STELLA PACHON- utilizó el inmueble como su vivienda en las esporádicas estadías en Colombia. En una de ellas, (noviembre de 2008) llevó allí a la hoy demandante y al momento de retornar JOSE MESIAS PACHON hacia los Estados Unidos (marzo 30 de 2009), la citada GLORIA CECILIA LÓPEZ les solicitó se le permitiera pernoctar -junto con sus dos (2) hijos- por un tiempo más en el predio, ofreciéndose a cambio como CUIDADORA y ADMINISTRADORA del mismo; misma función que vino desempeñando medianamente bien hasta octubre de 2022 época en la que abruptamente determinó promover el litigio que nos ocupa.

AL CUARTO. - ES FALSO. La señora Gloria Cecilia López NO ha ejecutado ningún acto que puede interpretarse como de "*señora y dueña*" del predio como se demostrará a plenitud en el decurso probatorio. Su labor allí inició y continúa siendo la de ADMINISTRADORA y CUIDADORA del inmueble, pese a la acción posesoria que incoa.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

AL QUINTO. - ES FALSO. La "*posesión de catorce (14) años*" que aduce la demandante nunca ha existido pues, como ya se dijo, desde el 30 de marzo de 2009 siempre ha estado en calidad de CUIDADORA y ADMINISTRADORA del inmueble materia de usucapión lo que de suyo desvirtúa el elemento del "*animus*". En gracia de la discusión podría decirse que tal "*posesión*" inicia con la presentación de la demanda de pertenencia que nos ocupa, en la medida que puede ello interpretarse como un acto de desconocimiento o rebeldía frente al dominio ajeno.

AL SEXTO. - ES FALSO. La demandante nunca ha fungido como "señora y dueña del predio". Adicionalmente debe decirse que el arrendamiento de cosa ajena vale (art. 1974 del Código Civil) y precisamente, el contrato de arrendamiento que aduce en prueba la demandante fue celebrado con pleno conocimiento y autorización de la entonces propietaria y de mi representado como su apoderado general. Las siembras, mantenimientos y arreglos de cercas que se aducen como demostrativos de ejercicio posesorio no son más que actos autorizados y consentidos e inmanentes a su función de CUIDADORA y ADMINISTRADORA del predio, por lo que en manera alguna pueden equipararse a actos de señorío y propiedad.

AL SÉPTIMO. - NO ME CONSTA. Sin embargo, en caso que así fuere, los mantenimientos y podas en el inmueble se han venido sufragando con el producto de los cánones de arrendamiento que pagan en especie MAURICIO CÁRDENAS y LUZ ENITH AUDOR a cambio de ocupar una de las viviendas del inmueble. Adicionalmente, el mantenimiento del predio era precisamente uno de los aspectos por los que la demandante debía velar y responder como CUIDADORA y ADMINISTRADORA del predio, en contraprestación a la vivienda gratuita que se le autorizó.

AL OCTAVO. - ES FALSO. Mal podría alguien -obrando de buena fe- asumir que la demandante es "*poseedora permanente*" del inmueble, en la medida que ello comporta un factor subjetivo (*animus*) imposible de percibir externamente.

A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos rotundamente a todas y cada una de ellas por estar apoyadas en narrativas falsas unas y acomodaticias otras; pero carentes todas del indispensable nexo causal entre lo alegado y la normatividad jurídica, la jurisprudencia y la doctrina que regulan el tema de la prescripción adquisitiva del dominio.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. CARENCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA PROMOVER LA ACCIÓN

El artículo 762 del Código civil define la **POSESIÓN** como: *"la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, bien sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él."*...

De otro lado, la misma codificación en su artículo 775 define la **MERA TENENCIA** como: *"la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece."*

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno".

En consonancia con las anteriores definiciones, el artículo 2518 ejusdem define la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** así: *"Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales."*

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados."

De la interpretación sistemática de las tres normas transcritas, se colige naturalmente que la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva del dominio exige como requisito *sine qua non*, que el usucapiente haya ejercido **POSESIÓN** (con las condiciones legales) y no una **MERA TENENCIA**.

La jurisprudencia Colombiana ya está ampliamente decantada en cuanto que la definición del art. 762 del Código Civil comporta dos (2) elementos integrantes de la **POSESIÓN**, a saber:

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

- a) EL CORPUS: Entendido como aquella disposición material que se tiene sobre un bien y constituye el factor externo u objetivo, requisito indispensable en la tenencia mas no así en la posesión.
- b) EL ÁNIMUS: Entendido como el elemento intrínseco o subjetivo mediante el cual la tenencia del bien se ejerce como si fuese su dueño o como si pretendiera serlo, desconociendo simultáneamente un dominio ajeno, (*animus rem sibi habendi*).

Ligado a lo anterior podemos decir que quien pretende adquirir el dominio a través de proceso de pertenencia, está obligado a probar que en la posesión que alega se encuentran presentes e inescindibles tanto el corpus como el animus.

Descendiendo al caso que nos ocupa, los medios de prueba documental y trasladada que acompañan la presente riposta demuestran con claridad meridiana que -por lo menos hasta la presentación de la demanda- la actora nunca ha ejercido la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño pues, como mínimo hasta el 21 de abril de 2022 estuvo aceptando un dominio ajeno al reconocer (Confesar) su calidad de ADMINISTRADORA Y CUIDADORA del mismo predio que hoy pretende usucapir.

En efecto, Como lo reseña la prueba trasladada que se relacionará en capítulo posterior, el 21 de abril de 2022 la señora GLORIA CECILIA LOPEZ CONTRERAS -quien funge acá como usucapiente- rindió testimonio bajo la gravedad del juramento ante el CORREGIDOR 7º de Villavicencio; CONFESANDO de manera espontánea, repetida e inequívoca, que su relación con el predio que hoy pretende usucapir es la de "ADMINISTRADORA y CUIDADORA" del mismo. **ANEXO No. 3** (Diligencia de audiencia en Proceso verbal abreviado ante Corregidor 7º de Villavicencio, con radicado PVA 80 de 2020) y **ANEXO No. 4** (Audio del testimonio rendido por la demandante el 21 de abril de 2022 dentro del mismo proceso).

SI bien en la prueba documental denominada ANEXO No. 3 se incorpora el eje central (Audiencia pública en sus varias sesiones) del diligenciamiento que derivó en la CONFESIÓN realizada por la aquí demandante; me permito a continuación presentar una breve síntesis del contexto fáctico y procedimental en que se desarrolló el testimonio de la usucapiente GLORIA CECILIA LÓPEZ CONTRERAS.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

El Proceso Verbal Abreviado de que trata el artículo 223 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016) y que cursa ante la Corregiduría 7ª de Villavicencio bajo el radicado PVA 80 de 2020; se origina en un conflicto por "perturbación de Servidumbre" en el cual la señora CARMEN SILVA CÓRDOBA, propietaria de un predio colindante al que es materia de este proceso, formula querrela contra mi poderdante JOSE MESÍAS PACHON, argumentando para ello que mediante documento suscrito el 28 de octubre de 2009, entre este como apoderado general de la entonces propietaria Clara Stella Pachón Ríos y la citada querellante se celebró un acuerdo formal y documentado mediante el cual se le permitía una SERVIDUMBRE DE AGUAS que, según el texto de la querrela, le estaba siendo desconocido y obstaculizado su ejercicio legítimo.

En desarrollo del procedimiento de Ley, la acá demandante GLORIA CECILIA LÓPEZ TRIANA se hizo parte en la actuación invocando su calidad de ADMINISTRADORA y CUIDADORA del predio; para lo cual designó una profesional del derecho quien en el curso de las diligencias solicitó como medio de prueba que se recepcionara el testimonio de su poderdante GLORIA CECILIA LÓPEZ CONTRERAS. . **ANEXO No. 3**

Es así como, luego de varios aplazamientos y suspensiones de la audiencia, llegó la fecha del 21 de abril de 2022 en la que se evacuó el testimonio de la aquí usucapiante en ciernes, diligencia en la que, como da fe el audio de la misma que suministró el despacho a mi representado; la deponente, en múltiples oportunidades de manera reiterativa, expresa y espontánea manifiesta su condición de CUIDADORA y ADMINISTRADORA del predio que hoy aspira adquirir por vía de prescripción.

Sin perjuicio de la regla contenida en el canon 176 del C.G.P.; a manera de guía me permito remarcar los tiempos exactos de la grabación donde se encuentra cada una de las manifestaciones hechas por la deponente al respecto, así: 3' 15; 4' 00; 6' 25; 18' 30; 20' 10; 21' 10; 21' 40; 22' 02; y 23' 55. **ANEXO No. 4**

Como quiera que la mencionada diligencia policiva se encuentra plasmada en un ACTA que da fe de lo acontecido en ella (firmada incluso por la misma deponente); tal solemnidad tiene la condición probatoria de un documento público (canon 243-2 CGP) del que hace parte integrante la grabación en audio con las mencionadas manifestaciones de la señora GLORIA CECILIA LÓPEZ; todo lo cual hace fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones allí vertidas, conforme lo establece el Art. 257 del Código General del Proceso.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

En punto al tema específico del testimonio rendido por la acá demandante dentro de la diligencia policiva ampliamente comentada; deviene con certeza que tal manifestación equivale jurídicamente a una CONFESIÓN, en cuanto reúne los requisitos establecidos en el Art. 191 del Código General del Proceso, a saber: que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado; que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria; que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba; que sea expresa, consciente y libre; que verse sobre hechos personales del confesante o de que tenga conocimiento, y que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada.

Puestas así las cosas; no cabe duda que la acción que promueve la actora a voces del artículo 375-1 del C.G.P. está irremediablemente condenada al fracaso; en virtud del escueto reconocimiento hecho al dominio ajeno en la multicitada diligencia testimonial del 21 DE ABRIL DE 2022.

Más aún, tomando como base el reconocimiento de dominio ajeno que expresamente hizo la acá demandante en su testimonio del 21 de abril de 2022; puede colegirse que el punto cronológico a partir del cual tiene ocurrencia lo que la jurisprudencia denomina "*la interversión del título*" estaría vinculado a la fecha de presentación de la demanda que nos convoca, esto es el 25 de octubre de 2022. De lo anterior fluye con claridad que el lapso de tiempo a hoy transcurrido en desconocimiento del dominio ajeno resulta asaz insignificante frente a las requisitorias temporales de la prescripción adquisitiva de dominio plasmadas en nuestra codificación civil sustantiva.

El tema del reconocimiento del dominio ajeno como factor enervante del *animus* en la posesión ha sido tan ampliamente estudiado y decantado por la jurisprudencia y la doctrina que, para no extender innecesariamente el presente escrito transcribiendo extractos de dichas fuentes; me limito simplemente a enunciar algunas de las más recientes sentencias proferidas por nuestra Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional en relación con el tema en cuestión.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: SC5513-2021; SC3727-2021; SC3678-2021; SC3381-2021; SC4275-2019 y SC1716-2018.

CORTE CONSTITUCIONAL: T-518/03

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

SUMARIO

En síntesis, tanto los argumentos vertidos en precedencia, como su respectivo soporte jurisprudencial; apuntan con claridad a señalar que en el caso concreto bajo estudio se encuentra debidamente acreditado el fenómeno del "reconocimiento de dominio ajeno" por parte de la demandante a través, nada menos, que de una declaración testimonial suya rendida bajo la gravedad del juramento y ante autoridad competente. En esos términos, la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva del dominio que pretende está destinada a fracasar, pues la posesión alegada no es en la realidad más que una mera tenencia lo que, a voces del artículo 777 del Código Civil, desvirtúa la prementada posesión. Siendo ello así, la *interversión del título* solo tendría operancia a partir de la presentación de la demanda, por ser este el primer acto externo de rebeldía y desconocimiento efectivo del dominio en cabeza del propietario inscrito.

Como colofón de todo lo anteriormente expuesto, de manera respetuosa solicito al Señor Juez se sirva declarar la prosperidad del presente instrumento exceptivo y, en consecuencia, denegar en su integridad las súplicas plasmadas en el libelo genitor.

**2. ACTOS DE MERA TOLERANCIA Y ACTOS DE MERA FACULTAD NO
CONFIEREN POSESIÓN.**

EL ARTÍCULO 981 del Código Civil establece que: "*Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión*".

EL ARTÍCULO 2520 ibídem señala: "*La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.*

Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.

Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales, o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro."

En el caso concreto bajo estudio, la demandante afinca su causa petendi, en los siguientes actos que denomina "*posesorios*":

- a)** La realización de un contrato de arrendamiento sobre una de las viviendas del predio, a título de arrendadora.
- b)** La siembra de árboles frutales.
- c)** La limpieza del predio (guadaña)
- d)** Mantenimiento de la casa principal (en varias ocasiones)
- e)** Cercado del predio con alambre de púa.
- f)** Contrato de personal cada seis meses para podar la singla (sic) (el nombre correcto es swinglea y se refiere a una cerca viva); y cada tres meses para desmalezar la parte boscosa.
- g)** Descontaminación del caño grande para aminorar el riesgo para ella y su familia.

En primer término y como ya se comentó brevemente en la refutación de los HECHOS del libelo genitor; el contrato de arrendamiento celebrado por la demandante como arrendadora en modo alguno equivale o puede asimilarse *per se* a un acto posesorio, principalmente por las siguientes razones:

- Como ya se refirió a espacio en la exceptiva precedente, la actora espontáneamente reconoció explícitamente un dominio ajeno, dentro de audiencia pública realizada ante autoridad competente el 21 de abril de 2022, bajo juramento y a instancias suyas; razón suficiente para considerar que dicho arrendamiento del año 2016 lo celebró actuando en la misma condición confesada de ADMINISTRADORA y CUIDADORA DEL PREDIO, además, por ser una de las facultades correspondientes a dicha función.
- Adicionalmente, pertinente resulta recabar que en la legislación colombiana el arrendamiento de cosa ajena es perfectamente válido, tal como lo dispone el canon 1974 del Código Civil. Así las cosas, el mentado contrato de arrendamiento –valorado en esencia- no constituye soporte probatorio alguno en términos de POSESIÓN, como anfibológicamente pretende hacerlo ver la demandante.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

- Sin perjuicio de todo lo anterior; es importante señalar que el mencionado contrato de arrendamiento fue celebrado con pleno conocimiento y autorización de la entonces propietaria CLARA STELLA PACHON RIOS y de su apoderado general JOSE MESIAS PACHON RIOS (**ANEXO No. 5**). Valga decir incluso, que el "otrosí" modificatorio de abril 28 de 2016 se hizo precisamente a instancias de la entonces propietaria CLARA STELLA PACHON y de su apoderado general JOSE MESÍAS PACHON, a efectos de obviar el permanente y engorroso giro de recursos a la ADMINISTRADORA y CUIDADORA del predio para su mantenimiento y simultáneamente de ésta hacia la propietaria con el pago de los cánones de arrendamiento. Por tal razón, en el referido "otrosí" se pactó que en lo sucesivo el canon de arrendamiento se pagaría en un 60% con el mantenimiento y "guadañada" y el porcentaje restante con poda de la singla alrededor del predio.
- En lo atinente a las expensas por limpiezas, mantenimientos, podas de singla (sic), desmalezado etc., que afirma la demandante haber costeado; es importante destacar que el mismo contrato de arrendamiento y particularmente su otrosí aportados como prueba demuestran palmariamente que ninguna de tales labores es asumida con su peculio sino que han venido sufragándose con el pago en especie de los arrendatarios, tal y como lo autorizaron la entonces propietaria del predio y su apoderado general a quien represento.
- Los gastos por "cercado del predio con alambre de púa", ciertamente los cubrió la demandante pero solo a título de PRÉSTAMO a la propietaria Stella Pachón y a mi representado, tal y como consta en la relación de pagos que de su puño y letra le envió a JOSE MESIAS PACHON a su línea celular vía WhatsApp el 24 de febrero de 2022, junto con el correspondiente audio explicativo. Tales documentos confluyen también a una patente demostración del "reconocimiento de dominio ajeno"; tema ya ampliamente comentado en la primera excepción. Es apenas obvio que un poseedor o quien se tenga por tal, no rinde cuentas de los gastos del predio al mismo propietario al que le disputa o niega el dominio. Por el contrario, tal rendición de cuentas encaja razonablemente en la condición de un ADMINISTRADOR y CUIDADOR del predio, tal y como ha sido y es en la realidad; calidad confesada por la propia demandante. **ANEXO No. 6** (Relación de gastos efectuados por la demandante que remitió vía WhatsApp a mi poderdante el 24 de febrero de 2022 a las 6:38 P.M., referidos al cercado del predio) y **ANEXO No. 7** (Audio de la misma fecha a las 6:40 P.M. en el que la actora explica y discrimina las erogaciones realizadas, recalcando su calidad de "PRESTAMO").

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

- Frente a la aducida "*descontaminación del caño*" debe decirse que tanto esta actividad como las de mantenimiento, corresponden claramente a "ACTOS DE MERA TOLERANCIA o DE MERA FACULTAD"; terma sobre el cual abunda jurisprudencia en cuanto a su justiprecio probatorio. Aunque por lo general evito congestionar mis escritos con farragosas transcripciones, no me puedo privar de traer a colación un breve párrafo de la sentencia de casación del 21 de febrero de 2011 del Magistrado EDGARDO VILLAMIL P. quien sobre el tema señaló:

... "si las expectativas del casacionista se fincan en que fueron demostradas las obras de mantenimiento, conservación y mejoras ejecutadas por los actores, ello sería por sí insuficiente para derruir la providencia, pues tales obras son actos equívocos, en tanto, la conservación del bien y la introducción de mejoras, es una conducta esperada del tenedor que disfruta el bien a título gratuito, como dijera el ad-quem en su sentencia. Tanto la conservación del bien y la introducción de mejoras, es una conducta esperada del tenedor que disfruta el bien a título gratuito, como dijera el ad-quem en su sentencia".... (Casación en proceso 05001-3103-007-2001-00263-01).

Por último, vale destacar que, a diferencia de los equívocos actos que la demandante arguye como demostrativos de "*posesión*"; brilla por su ausencia mención alguna sobre EL PAGO DE LOS IMPUESTOS generados por el multicitado predio, erogaciones que en cambio, han sido sufragados por la anterior propietaria Clara Stella Pachón y mi representado. **(ANEXOS Nos. 8, 9 y 10)**

SUMARIO

Se haría inacabable el presente escrito si se pretendiera controvertir con minuciosa prolijidad cada uno de los argumentos "*posesorios*" aducidos en la demanda; sin embargo, los comentarios en precedencia son idóneos y suficientes para demostrar que las mentadas actividades no solamente constituyen actos conocidos, consentidos y aupados por la entonces propietaria y mi representado como su apoderado general; sino que además, jurisprudencialmente no son actividades demostrativas *per se* de POSESIÓN, pues se trata solo de actos de mera facultad, además conocidos y consentidos por la propietaria del inmueble y por su apoderado general a quien represento en este litigio. Ahora, que si a eso se le suma que en el caso particular de los "cercados", la demandante hasta épocas muy recientes (Febrero de 2022), venía rindiendo cuentas de los gastos (Reconocimiento de dominio ajeno) y a reclamar su reembolso; resulta por demás evidente que también por esta vía las pretensiones de la demanda están destinadas a fracasar. *Contrario sensu*; en lo que atañe a la presente excepción, solicito al despacho de manera respetuosa, declarar su prosperidad.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

3. LA DENOMINADA GENÉRICA O INNOMINADA.

Por mandato expreso del legislador, El juez puede declarar oficiosamente las excepciones que encuentre debidamente probadas. Por lo tanto, solicito al señor juez, se sirva declarar probadas las excepciones que dentro de dicho marco legal resultaren en el presente litigio; conforme al artículo 282 del Código General del Proceso.

**MEDIOS DE PRUEBA DE LA OPOSICIÓN Y DE LAS EXCEPCIONES
DE MÉRITO**

Con el objeto de probar las excepciones propuestas y sus fundamentos fácticos y jurídicos; respetuosamente solicito se agreguen, decreten y practiquen -según sea el caso- los siguientes medios probatorios:

1. PRUEBA DOCUMENTAL:

Para que se tomen en cuenta e incorporen como tales, adjunto las siguientes:

ANEXO 1. Copia de la escritura 5448 del 23 de noviembre de 2022, mediante la cual mi representado adquirió la propiedad del inmueble materia del litigio.

ANEXO 2. Constancia de fecha marzo 4 de 2023 del estado del trámite para la inscripción registral de la escritura referida como ANEXO No. 1.

ANEXO 3. Copia parcial del expediente No. PVA 080/2020 que cursa en la Corregiduría 7ª de Villavicencio, que incluye las diferentes fases de la AUDIENCIA dentro de la cual la acá demandante rindió testimonio bajo juramento en la sesión del 21 de abril de 2022.

ANEXO 4. AUDIO tomado del expediente relacionado en el ANEXO No. 3, contentivo del TESTIMONIO rendido por la demandante GLORIA CECILIA LOPEZ CONTRERAS el 21 de abril de 2022 ante la Corregiduría 7ª de Villavicencio en el expediente PVA 80/2020.

NOTA. – Los ANEXOS 3 y 4 son los mismos referidos como PRUEBA TRASLADADA, a que se hace mención más adelante en el acápite pertinente.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

ANEXO 5. Copia de la escritura pública No. 795 del 19 de julio de 2000, otorgada en la Notaría 63 de Bogotá D.C. mediante la cual la anterior propietaria del predio en cuestión otorgó poder general a mi representado JOSE MESIAS PACHÓN, con el respectivo certificado de vigencia expedido el 28 de febrero de 2023.

ANEXO 6. Copia de la relación de gastos enviada por la demandante a mi representado JOSE MESIAS PACHON a su línea telefónica +1 (845) 394 12 46 a través del aplicativo WhatsApp el día el 24 de febrero de 2022 a las 6:38 P.M.

ANEXO 7. Audio explicativo de la relación de gastos a que hace mención el ANEXO No. 6; enviada por la demandante a mi representado JOSE MESIAS PACHON a su línea telefónica +1 (845) 394 12 46 a través del aplicativo WhatsApp el día el 24 de febrero de 2022 a las 6:40 P.M.

NOTA 1.- Los anexos 6 y 7 fueron tomados directamente del teléfono celular propiedad de mi representado y que responde a las siguientes características: Marca: iPhone 12, modelo: MGFR3LL/A, Serial No. F17DW6EQODXW y reposan actualmente en dicho terminal. (Lo anterior en cumplimiento de lo normado por el artículo 245 del C.G.P.)

NOTA 2.- Para los efectos de lo previsto en el numeral 12 del artículo 78 del Código General del Proceso; declaro que el móvil en cuestión se encuentra en poder del suscrito apoderado y disponible en caso que el despacho requiera su aporte al proceso bien sea para elaborar copia espejo de todos sus archivos o para cualquier otro tipo de verificación o cotejo.

ANEXO 8. Copia del comprobante de pago de los impuestos prediales del inmueble en cuestión, correspondientes a los años 2012 a 2020 por valor de \$7.152.375 de fecha 8 de julio de 2020.

ANEXO 9. Copia del comprobante de pago de los impuestos prediales del inmueble en cuestión, correspondientes a los años 2021 y 2022 de fecha 13 de mayo de 2022, por valor de \$2.585.931.

ANEXO 10. Copia del comprobante de pago de impuesto predial del inmueble en cuestión, correspondiente al año 2023 de fecha 27 de enero de 2023, por valor de \$1.652.280.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

NOTA. - Si bien es cierto que en los HECHOS de la demanda se evita hacer alusión alguna al pago de los impuestos del predio en cuestión; observamos que en los documentos anexos al libelo y para efectos de acreditar la cuantía se incorpora un “paz y salvo” de impuesto predial expedido el 24 de octubre de 2022 donde consta el avalúo catastral del inmueble. Así las cosas y para dejar claramente establecido el punto en cuestión ratificamos que efectivamente dicho inmueble se encuentra a paz y salvo a 2023 en relación con impuestos prediales, y se aporta copia de los pagos realizados desde el año 2012 hasta el año 2023 por dicho concepto.

2. PRUEBA TRASLADADA:

Para que, en los términos del artículo 174 del Código General del Proceso; se tenga como PRUEBA TRASLADADA el testimonio rendido el 21 de abril de 2022 por la acá demandante GLORIA CECILIA LÓPEZ CONTRERAS dentro del proceso verbal abreviado que cursa en la Corregiduría 7° de Villavicencio con radicado No. PVA 080 de 2020 y cuya copia del AUDIO fue entregada directamente a mi poderdante por el despacho que recepcionó la mencionada prueba. Igualmente y en cuanto se considere necesario, se tengan como PRUEBA TRASLADADA el acta de la audiencia y demás piezas procesales que el despacho estime pertinentes. **(ANEXOS Nos. 3 y 4.)**

NOTA. - El AUDIO del testimonio en cita y el ACTA con el desarrollo de las varias sesiones de la audiencia, hacen parte del proceso verbal abreviado que cursa en la Corregiduría 7° de Villavicencio, expediente con radicado No. PVA 080 de 2020, siendo querellante CARMEN SILVA CÓRDOBA y querellado JOSE MESÍAS PACHON RIOS a quien represento en este litigio. **(ANEXOS Nos. 3 y 4.)**

3. INTERROGATORIO DE PARTE:

Para que se absuelva por la demandante, señora GLORIA CECILIA LÓPEZ CONTRERAS mayor e identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.212.861, conforme el cuestionario que verbalmente le formularé en la audiencia que su despacho señale para el efecto, acorde con las previsiones de los artículos 198, 372-7 y 375 del Código General del Proceso.

JORGE A. CARRASCO MANTILLA
Abogado Consultor

4. PRUEBA TESTIMONIAL:

De conformidad con las previsiones del artículo 212 del C.G.P. solicito se sirva decretar y recepcionar testimonio a la persona relacionada a continuación, capaz, mayor de edad, quien depondrá en todo cuanto le conste sobre los hechos relacionados en la demanda y sus correspondientes replicas.

KAREN ALEJANDRA ROJAS SILVA, domiciliada y residente en Bogotá D.C. en la Carrera 8 No. 80-56 Sur; correo electrónico: kaden1393@hotmail.com

ANEXOS

Me permito adjuntar como tales, los siguientes:

- 1)** Las documentales anunciadas como pruebas (CAPÍTULO 1. **ANEXOS 1 a 10**)
- 2)** Poder a mi otorgado con la respectiva autenticación notarial.

NOTIFICACIONES

A la demandante en la dirección y correo electrónico citados en la demanda.

MI poderdante JOSE MESÍAS PACHON RIOS en: 6004 Portsdale PL RIVERVIEW, Florida (U.S.A.); Código Postal 33578 y Correo electrónico: jp04616@gmail.com

El suscrito apoderado, en la secretaría de su despacho o en mi sede profesional de la Cra. 27 A No. 40 A-53 de Bogotá D.C. Correo electrónico: jorgecar8591@hotmail.com

De la Señora Juez, respetuosamente,



JORGE A. CARRASCO MANTILLA
C.C. 19.351.902 de Bogotá
T.P. 34.035 del C. S. de la J.

ANEXO No. 4

(Copia de la factura de impuesto predial del predio materia de la compraventa, para acreditar el avalúo catastral 2022 del mismo).

Alcaldía de Villavicencio

SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES



MUNICIPIO DE
VILLAVICENCIO

RECIBO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

@harmanfelipe @villavoalcaldia
www.villavicencio.gov.co

22010310205211

CEDULA NACIONAL	000400000043215000000000		
CEDULA CATASTRAL	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	
000400043215000	LOTE VDA ZURIA	230-155980	
NOMBRE	CEDULA/NIT	TASA INT. MORA	CÓDIGO POSTAL
(CLAR*****RIOS)	(*****0532)	27,57	

AÑO	CONCEPTO	AVALUO	TASIFA	IMPUESTO	DESCUENTO	INTERÉS	VALOR TOTAL
2022	PREDIAL UNIFICADO	392.508.000	8.70 MIL	1.365.063	164.000	0	1.201.063
2022	RECARGO BOMBERIL	1.365.063	1.00 %	13.651	0	0	13.651
2021	PREDIAL UNIFICADO	117.759.000	9.20 MIL	1.083.383	0	274.000	1.357.383
2021	RECARGO BOMBERIL	1.083.383	1.00 %	10.834	0	3.000	13.834
TOTALES				2.472.931	164.000	277.000	2.585.931



\$2.585.931=

ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS

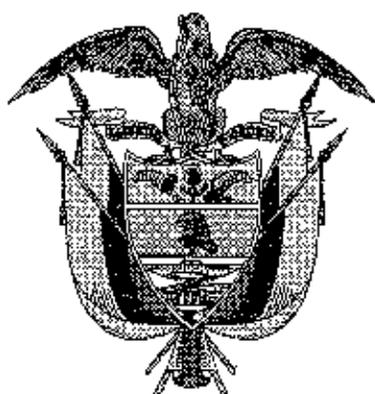
PAGUESE HASTA	FECHA	VALOR
	31/05/2022	2.585.931

Imprimió: Usuario Público - 12/05/2022 - 181.237.148.213

ANEXO No. 5

(Copia de la escritura pública No. 795 del 19 de julio de 2000, otorgada en la Notaría 63 de Bogotá D.C. mediante la cual la anterior propietaria del predio en cuestión otorgó poder general a mi representado JOSE MESIAS PACHÓN, con el respectivo certificado de vigencia expedido el 28 de febrero de 2023.)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Ministerio de Justicia y del Derecho



NOTARÍA SESENTA Y TRES

DEL CÍRCULO DE SANTAFE DE BOGOTA.

DEPTO. CUNDINAMARCA.

COPIA DE LA ESCRITURA No. SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO (795).

DEL DIECINUEVE (19) DE JULIO DE 2.000

CLASE DE ACTO PODER GENERAL DE:CLARA STELLA PACHON RIOS A:JOSE MESIAS

PACHON RIOS.



ESCRITURA PUBLICA NUMERO
SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO (795) ..
FECHA DE OTORGAMIENTO : -----
Diecinueve (19) de Julio del año
dos mil (2000). -----
ACTO: PODER GENERAL ✓

DE : CLARA STELLA PACHON RIOS. -----

A: JOSE MESIAS PACHON RIOS

En la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los Diecinueve (19) días del mes de Julio del año dos mil (2000), en el Despacho de la Notaría Sesenta y Tres ante mi VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA, se otorgó la Escritura Pública de Poder General que se consigno en los siguientes términos: -----

Compareció: CLARA STELLA PACHON RIOS, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.740.532 expedida en Santafé de Bogotá de estado civil soltera sin unión marital de hecho, manifestó: -----

PRIMERO: Que por medio de esta escritura confiere poder general, amplio y suficiente a el señor JOSE MESIAS PACHON RIOS, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.199.344 expedida en Bogotá, para que en su nombre y representación ejecute los siguientes actos y contratos atinentes a sus bienes obligaciones y derechos. a) ADMINISTRACIÓN.- Para que administre todos los bienes del poderdante, muebles e inmuebles. Esta facultad comprende la de recaudar los productos y celebrar los contratos pertinentes a la

Victoria Consuelo Saavedra Saavedra
NOTARIA PUBLICA

administración de dichos bienes. b) **VENTAS.**- Para vender los bienes inmuebles o muebles de propiedad de la poderdante c) **RATIFICAR.**- Para que ratifique en nombre del poderdante, contratos de compraventa o de permuta de inmuebles celebrados por él. d) **SERVIDUMBRES.**- Para que constituya servidumbres, activas o pasivas, a favor o a cargo de los bienes inmuebles del poderdante. e) **GANANCIAS.**- Para que asegure las obligaciones de la poderdante o las que contraiga en nombre de éste, con hipoteca o prenda, según el caso f) **REMATES.**- Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se reconozca a favor de la poderdante admita a los deudores, en pago bienes distintos de los que estén obligados a dar y para que remate tales bienes en proceso. g) **HERENCIAS LEGADOS Y DONACIONES.**- Para que acepte, con o sin beneficio de inventario las herencias deferidas a la poderdante, las repudie y acepte o repudie los legados o donaciones que se le hagan. h) **PAGOS.**- Para que pague a los acreedores de la poderdante y haga con ellos las transacciones que considere convenientes. i) **COBROS.**- Para que judicial o extrajudicialmente cobre y perciba el valor de los créditos que se adeuden a la poderdante, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes. j) **PRESTAMOS.**- Para que reciba y entregue dinero en calidad de mutuo o préstamo con interés por cuenta de la poderdante. k) **CUENTAS.**- Para que exija cuentas, las apruebe o impruebe y perciba o pague el saldo respectivo y extienda el finiquito del caso. l) **REPRESENTACION.**- Para que represente al poderdante ante cualquier corporación, entidad funcionario o empleado de la rama ejecutiva y los organismos vinculados o adscritos de la rama judicial; y de la rama legislativa, del poder público en cualquier petición, actuación, diligencia o procesos sea como



demandante sea como demandado o como coadyudante de cualquiera de las partes, para iniciar o seguir hasta su terminación, los procesos, actos, diligencias y actuaciones respectivas.

SEGUNDO: TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO Para que someta a decisión de árbitros conforme a la ley.

TERCERO: DESISTIMIENTO. Para que desista de los procesos, reclamaciones o gestiones en que intervenga a nombre del poderdante de los recursos que en ellos interponga y de los incidentes que promueva.

CUARTO: TRANSIGIR. Para que transija pleitos y diferencias que ocurran respecto de los derechos y obligaciones del poderdante.

QUINTO: SUSTITUCION Y REVOCACION. Para que sustituya total o parcialmente el presente poder y revoque sustituciones.

SEXTO: En general para que asuma la personería del poderdante cuando lo estime conveniente y necesario de tal modo que en ningún caso quede sin representación en sus negocios.

SEPTIMO: Podrá el mandatario girar, sobregirar, aceptar, pagar, protestar, cancelar letras de cambio, abrir y cerrar cuentas bancarias en mi nombre, emitir, endosar cheques, pagares, libranzas, y toda clase de documentos bancarios y mercantiles y ejercitar todas las acciones que me correspondan ante los tribunales de la República.

LEIDO Y AUTORIZACION, Leído el presente instrumento público por el otorgante se hicieron las advertencias pertinentes siendo aprobado en su totalidad y firmado por, ante mi y conmigo la notaria que lo autorizó y doy fe. Al otorgante se les advirtió finalmente que una vez firmado este instrumento la notaria no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la ley.

Notario Catalina G. ...
ENCARGADO

Derechos notariales los del decreto cinco mil trescientos treinta y ocho (5338) del veintiocho (28) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999). /

EXTENDIDO, el presente instrumento público en las hojas de papel notarial No. AA16680896, AA16680894 ✓

ENMENDADO. SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO (795), AA16680896. SI VALE ✓

DERECHOS: \$ 8.730.00 ✓

SUPERINTENDENCIA: \$2.160.= ✓

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO \$2.160. ✓

CLARA STELLA Pachón RIOS

CLARA STELLA PACHON RIOS

C.C. 51760-532 Btu

TEL 2523756.



INDICE DERECHO

Victoria C. Saavedra
VICTORIA CONSEJO SAAVEDRA SAAVEDRA
NOTARIA SESENTA Y TRES (63) DE BOGOTÁ



NOTARIA SESENTA Y TRES DE SANTAFE DE BOGOTA
 VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA
 NIT 51.562.376-7
 NOTARIO

CENTRO COMERCIAL MAZUREN TRANSVERSAL 40 No. 150-46 LOCAL 2-72 Y 2-73
 TEL.: 6150552/74/77

FACTURA DE VENTA No. 00007

ESCRITURA No. 0000795

FECHA: 2.0000719
 A.8AAMHDD

CONTRATO : POBRO GENERAL CANTIDAD : \$ 0
 0
 0

CONTRATANTE : PACHON KIOO CLARA STELLA NIT:1760532

LIQUIDACION
 CUENTAS DE ORDEN :

Superintendencia : \$ 2,160
 Fondo Nat. Notar : \$ 2,160
 Aporte espt. Estado : \$ 0 \$ 4,320

DERECHOS NOTARIALES

Derechos	\$	2,730		
hojas	\$	5,840		
Certificados	\$	0		
Reposiciones	\$	0		
Autenticaciones	\$	0		
Allegancia	\$	0		
Notas	\$	0		
Fotografias	\$	0		
Grupos	\$	0		
Hojas Registro	\$	0	\$	13,570
IVA	\$		\$	2,035
TOTAL			\$	15,605

NOTARIA SESENTA Y TRES
 ENTREGADO

SON: DIEZ Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS MILE:

EFFECTIVO _____ CHEQUE _____ BANCO _____

CLARA STELLA Pachon
 FIRMA CONTRATANTE

[Signature]
 FIRMA ENDOSO

NO ES VALIDO SIN EL SELLO DE CAJA

NOTARIA SESENTA Y TRES	
CANCELADO	
CHEQUE	BCO.
No.	\$
EFFECTIVO	\$ 19925
TOTAL	\$ 19925

19 JUL 2000

ES FIEL Y PRIMERA (1a) FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA
PUBLICA No: 795 DE FECHA 19 DE JULIO
DE 2.000 TOMADA DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO EN
TRES (03) HOJAS UTILES DE PAPEL
COMUN AUTORIZADO (DECRETO 1343 DE 1970) CON DESTINO
A, JOSE MESTAS PACHON RIOS.

DADO EN BOGOTA, D.C. a 21 DE JULIO DEL 2.000

EL NOTARIO SESENTA Y TRES DE BOGOTA ENCARGADO:



Gustavo Adriano S.
NOTARIO SESENTA Y TRES
ENCARGADO



200795

000051

0A - 2000



Página: 1

AA 16680896

ESCRITURA PUBLICA NUMERO
SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO (795)

FECHA DE OTORGAMIENTO :
Diecinueve (19) de Julio del año
dos mil (2000).

ACTO: PODER GENERAL

DE : CLARA STELLA PACHON RIOS.

A: JOSE MEGIAS PACHON RIOS

En la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los Diecinueve (19) días del mes de Julio del año dos mil (2000), en el Despacho de la Notaría Sesenta y Tres ante mi VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA, se otorgó la Escritura Pública de Poder General que así consigna en los siguientes términos:

Compareció: CLARA STELLA PACHON RIOS, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 51.766.532 expedida en Santafé de Bogotá de estado civil soltera sin unión marital de hecho, manifestó:

República de Colombia

Notaría pública inscrita en el Registro Público de Cundinamarca, No. 63 de Bogotá D.C.



Notaría 63

Bogotá D.C.

Orlando Muñoz Neira Notario

CONSTANCIA DE VIGENCIA DE ESCRITURA

Certificación # 294

28 de febrero de 2023 11:08:10 a.m. Bogotá D. C.

Escritura: 795/2000

El presente instrumento público integra el protocolo notarial Y se relaciona con la información arriba indicada.

CERTIFICO

A la fecha NO se encuentra REVOCADO



NOTARIA 63 CO



Orlando Muñoz Neira
Orlando Notario 63 de Bogotá D.C.



FC073005323

17-11-22 FC073005323

MAXZOWTSG
TACUAS 3FEG 2 20V8

**REGISTRADURIA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL****EL GRUPO DE ATENCION E INFORMACION CIUDADANA DE LA REGISTRADURIA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
CERTIFICA:**

Que a la fecha en el archivo nacional de identificación el documento de identificación relacionado presenta la siguiente información y estado:

Cédula de Ciudadanía	51-760-532
Fecha de Expedición	29 DE ABRIL DE 1983
Lugar de Expedición	BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA
A nombre de	CLARA STELLA PACHON RIOS
Estado	VIGENTE

COLOMBIANO

**ESTA CERTIFICACION NO ES VALIDA COMO DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
LA EXPEDICION DE ESTA CERTIFICACION ES GRATUITA**

Esta certificación es válida en todo el territorio nacional hasta el 30 de Marzo de 2023

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica aquí plasmada tiene validez para todos los efectos legales.

Expedida el 28 de febrero de 2023

RAFAEL ROZO BONILLA

Coordinador Centro de Atención e Información Ciudadana

