



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

Señor

JUEZ CIVIL OCTAVO DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE SIMULACION.

DEMANDANTE: IVAN DARIO ORTIZ OLARTE

DEMANDADO: HERMAN ORTIZ OLARTE Y OTROS

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA

RAD: 2019-0376

CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía N° 91.434.404 de Barrancabermeja, y portador de la T.P N° 83.740 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de **HERMAN ORTIZ OLARTE** identificado con cedula de ciudadanía No. 91.265.132 de Bucaramanga, quien actúa como demandado dentro del proceso declarativo verbal de simulación me permito presentar contestación de la demanda así:

FRENTE A LOS HECHOS

1. Es cierto, consultado el folio de matrícula se puede evidenciar esta actuación.
2. Es cierto, consultado el folio de matrícula se puede evidenciar esta actuación.
3. Es cierto, consultado el folio de matrícula se puede evidenciar esta actuación.
4. No me consta, la existencia de la obligación dineraria entre el señor ALIRIO ORTIZ LEON con garantía personal (dos pagares) con el BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.
5. Es cierto, en consulta de procesos-Rama judicial existe un proceso con este radicado enviado a Juzgados Civiles Municipales de Ejecución.
6. No es cierto, Entre los señores JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE y ALIRIO ORTIZ LEON, se celebró un contrato de promesa de compraventa del inmueble



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO
ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES
JURÍDICO POLÍTICAS
Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO
MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

☎ 301 345 4759

✉ camaqui1969@yahoo.es

📍 Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

APARTAMENTO 2-2 BLOQUE B EDIFICIO SANTA MONICA CON GARAJE No. 32, ubicado en el municipio de Bucaramanga Santander, ante la Notaría Quinta de Bucaramanga el día 6 de junio de 2012, incluido su garaje como se describe en la promesa de compraventa y en la escritura pública 2626 del 12 de junio de 2012, la cual cumple con los parámetros legales exigidos en cuanto al trámite y el cumplimiento del pago por parte del señor JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE quien realizó el pago de CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$45.500.000), es tan cierto, verdadero y legal el negocio jurídico que el señor JUAN CARLOS ORTIZ tuvo que vender el predio identificado con No. de matrícula 300-290426 denominado casa 29 Lote #29 que hace parte de conjunto denominado CLUB HOUSE, ubicado en el municipio de Floridablanca, el cual era de su propiedad, como se evidencia también en el folio de matrícula inmobiliaria en la anotación No. 014 de fecha 23 de mayo de 2012 y en la escritura pública No. 2851 el 4 de mayo de 2012 a la señora EDITH JANETH RINCON FUENTES, para poder solventar la compra que le hizo a su padre ALIRIO ORTIZ LEON, así mismo se puede evidenciar en las declaraciones de renta de mi apoderado el ingreso del bien inmueble a su patrimonio, hasta el año 2018, que es objeto de venta a los señores JAMES VALDEZ GOMEZ y SU ESPOSA JULIA SOLANO ARIAS, mediante escritura Publica 635 de la Notaría Octava de Bucaramanga y en consecuencia sale de su patrimonio y deja de ser declarado.

7. Es cierto que existe un proceso adelantado por el señor IVAN ORTIZ OLARTE, ante el Juzgado Cuarto de Familia de Bucaramanga, de fijación de cuota de alimentos, en el que el demandado era ALIRIO ORTIZ LEON y se encuentra vinculado mediante acta de audiencia de trámite art-392 C.GP de 22 de junio de 2017, al señor JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE y el señor HERMAN ORTIZ OLARTE en calidad de demandados en condición de hermanos legítimos de IVAN DARIO ORTIZ OLARTE de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 411.
8. Frente a los hechos manifestados por la parte demandante en literal 8-a) hecho manifestado por OMAIRA CUETO BARRAGAN apoderada del señor ALIRIO ORTIZ LEON, 8 -b): se manifestó por medio de apoderado JAIME SANCHEZ NAVARRO manifestó frente a la manutención de LILIA ORTIZ OLARTE: "No es cierto, porque los señores ORTIZ OLARTE viven en un inmueble de propiedad del vinculado JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE y que se los entregó a sus padres para el usufructo y disfrute junto con su hermano discapacitado IVAN DARIO ORTIZ OLARTE, además también de manera



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

permanente le suministra medicamentos que el servicio médico no entrega, les dotó de enseres, cortinas y mobiliario del apartamento para un mejor bienestar, igualmente es quien paga los copagos o cuotas de recuperación que cobra la EPS..." 8 -c) Folios 697,698, 699, 700, 701 y 702 manifestación del señor ALIRIO ORTIZ LEON por parte de su apoderada y 8-d) grabación de audios; son hechos objeto de análisis por parte del juzgado de familia de conocimiento, el cual con los medios probatorios decidirá como en derecho corresponda.

9. No es cierto. El precio que se estipuló en la escritura pública 2626 del 12 de junio de 2012 es de CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$45.500.000), escritura en la cual se identifica el predio y su avalúo en un valor de CUARENTA Y UN MILLONES CUATROSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS (\$41.482.000) superior al avalúo determinado para la época como se evidencia también en los pagos de impuesto predial, adicional a ello el demandante no aportó prueba de informe pericial para determinar el avalúo comercial como lo indica en el hecho 9no en setenta millones de pesos aproximadamente siendo una mera manifestación de lo que supone o considera como valor comercial para el año del negocio jurídico de compraventa contenido en la escritura 2626 del 12 de junio de 2012.
10. Es cierto. Si bien es cierto que se realizó venta al señor JAMES VALDEZ GOMEZ por valor de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$84.000.000) discriminados así: por valor de SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$75.900.000) el inmueble y del garaje por (\$8.100.000) como se evidencia en escritura pública 635 de 2018 de fecha 24 de abril de 2018, ante la notaria Octava del Círculo Notarial de Bucaramanga, EL PRECIO DE LA COMPRA Y LA VENTA DE UN BIEN se puede calcular con base a muchos aspectos, apreciando el estado del bien, ubicación, significado sentimental, si lo tiene etc, y sobre todo la autonomía la voluntad de las partes, dentro del marco legal permitido en el contrato a celebrar el demandante de nuevo se está basando en suposiciones sobre el avalúo comercial que no acredita como es debido mediante dictamen de un perito evaluador y como se puede evidenciar en el soporte de pago de impuestos para el año 2018 fecha de la venta del inmueble al señor JAMES VALDEZ GOMEZ y JULIA SOLANO ARIAS, el avalúo para la fecha de la venta del inmueble se encontraba así: inmueble por valor de SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$75.264.000) y el garaje por un valor de OCHO MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$8.058.000).



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO
ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común
301 345 4759
camaqui1969@yahoo.es
Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

11. Es parcialmente cierto. Se pactó una forma de pago como lo describe el demandante, pero no encuentro afectación, pues se trata de la voluntad de las partes y esta no se encuentra en oposición a la ley y tampoco afectando a un tercero, simplemente como se hace en todo negocio jurídico se acordaron unas condiciones las cuales fueron aceptadas.
12. Es parcialmente cierto. Nunca se trató de falta de intención de tradición del inmueble, como se pudo manifestar en los hechos que la parte de mandante trae a colación en el hecho 8-b) el señor JUAN CARLOS ORTIZ, siempre estuvo muy atento de sus padres sobre todo de su madre quien se encontraba enferma y necesitaba atención médica en casa, por esta razón él decidió que el inmueble quedaría para su usufructo, de igual forma como un buen hijo le debe alimentos a sus padres, estaba a cargo de la manutención de su madre y le colaboraba económicamente a su padre y en este inmueble también vivía el señor IVAN ORTIZ OLARTE.
13. No es cierto. Si bien el señor ALIRIO ORTIZ LEON estuvo viviendo en el inmueble mencionado objeto de la supuesta simulación ubicado en la calle 101 No. 22 a -92 Edificio Santa Mónica Bloque B Apto 2-2 Ubicado en el barrio Provenza de la ciudad de Bucaramanga, siempre reconoció que su hijo era el dueño y él se encontraba disfrutando el bien con su esposa y el aquí demandante pues alegó siempre no tener la capacidad para sostenerse por sí mismo; de igual forma siempre tuvo conocimiento de la intención de venta y antes de que se protocolizara el acto con los señores JAMES VALDEZ GOMEZ y JULIA SOLANO ARIAS, -actuación que se puede evidenciar en la escritura pública 635- él se fue con su pareja sentimental con la que vivió hasta noviembre de 2019 en Zapamanga; de haberse tratado de un contrato simulado o que por algún motivo se hubiese realizado negocios a espaldas del señor ALIRIO ORTIZ LEON, se habría iniciado la acción pertinente inmediata al conocimiento de la puesta en venta del inmueble o posterior a la celebración del contrato de compraventa de escritura pública 635 del 24 de abril de 2018 con el señor JAMES VALDEZ y la señora JULIA SOLANO ARIAS, pues para realizar la entrega del inmueble quien se encontraba viviendo en él y debía entregar era el señor ALIRIO ORTIZ LEON, quien con pleno conocimiento de que el inmueble iba a ser vendido decide mudarse con su compañera sentimental en esa época, 2018.



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

14. No es cierto. La compraventa protocolizada en escritura pública 2626 de fecha 12 de junio, no se trata de un acto simulado tal es así que el señor JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE tuvo que vender el predio identificado con No. de matrícula 300-290426 denominado casa 29 Lote #29 que hace parte de conjunto denominado CLUB HOUSE, ubicado en el municipio de Floridablanca, el cual era de su propiedad, como se evidencia también en el folio de matrícula inmobiliaria en la anotación No. 014 de fecha 23 de mayo de 2012 y en la escritura pública No. 2851 el 4 de mayo de 2012 a la señora EDITH JANETH RINCON FUENTES, para poder solventar la compra que le hizo a su padre ALIRIO ORTIZ LEON, así mismo mediante escritura 635 de fecha 24 de abril de 2018 vende a los señores JAMES VALDEZ GOMES y JULIA SOLANO ARIAS el APARTAMENTO 2-2 BLOQUE B EDIFICIO SANTA MONICA CON GARAJE No. 32, ubicado en el barrio Provenza, municipio de Bucaramanga Santander, acto público y de pleno conocimiento por las partes, legítimo y solemne pues en escritura 2626 se acredita la calidad de propietario del bien, mediante compraventa a ALIRIO ORTIZ LEON, anotación visible en folio de matrícula inmobiliaria.
15. Es cierto.
16. Es cierto.
17. No es cierto. El apartamento 2-2 bloque B ubicado en la calle 101 – 22 A 92 y su respectivo parqueadero no pueden estar dentro del haber de la sociedad conyugal, porque fue vendido mediante acto legítimo protocolizado mediante escritura No 2626 fecha 12 de junio, el cual cumple con los elementos esenciales de un contrato de compraventa; sin embargo, si entraría en el haber de la sociedad conyugal el bien o bienes muebles o inmuebles adquiridos por el señor ALIRIO ORTIZ LEON en vida y vigencia de la sociedad conyugal, como subrogados en consecuencia de la venta del inmueble objeto del pleito.
18. No es cierto. El señor IVAN ORTIZ OLARTE, siempre estuvo enterado de todas las actuaciones relacionadas con el inmueble, desde la dotación de muebles y enseres, mantenimientos y hasta la compraventa porque siempre fue un predio del señor ALIRIO ORTIZ LEON en el que él estuvo viviendo hasta que fue desalojado por orden de la fiscalía por motivos de violencia intrafamiliar pues ante las constantes agresiones físicas, verbales incluidas amenazas de muerte por parte de IVAN DARIO ORTIZ OLARTE hacia sus



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

progenitores se radicó por parte del señor ALIRIO ORTIZ LEON la respectiva denuncia ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN con No. 6800160002582015501793, en su momento el fiscal encargada procedió de inmediato y ordenó una medida de protección en favor de los padres del aquí demandante, por su avanzada edad con el fin de garantizar su seguridad frente a las agresiones, así mismo garantizar la seguridad del personal de salud que debía atender a la señora LILIA OLARTE DE ORTIZ y las demás personas que ingresaban al hogar; el señor IVAN OLARTE estaba tan enterado de la venta del inmueble que frecuentemente amenaza de muerte a su padre pidiéndole el dinero de la venta, frente a las agresiones verbales y físicas cuando el señor ALIRIO ORTIZ dejó el apartamento decidió no comunicarle su nuevo domicilio a IVAN su hijo por miedo a que lo persiguiera y atentara contra su integridad también cambió de número de celular en esa época para que IVAN no lograra localizarlo.

19. Me atengo a lo que decida el señor Juez.

20. Me atengo a lo que decida el señor Juez.

EXCEPCIONES PREVIAS.

Indebida representación del demandante.

A través de apoderado CARLOS ALFREDO JIMENEZ BRAVO, el señor LUCIO FERNANDO GOMEZ CARRILLO inicia acción de simulación en calidad de curador dativo de IVAN DARIO ORTIZ OLARTE, pues fue designado así en sentencia de fecha 7 de diciembre de 2017 proferida por el Juzgado Cuarto de Familia de Bucaramanga, sin embargo, no se tiene en cuenta lo previsto en la Ley 1996 del 26 de agosto de 2019. *“Por medio de la cual se establece el régimen para el ejercicio de la capacidad legal de las personas con discapacidad mayores de edad”*, a partir de la cual, se reconoce a las personas mayores de edad con discapacidad y suspende los efectos del fallo de interdicción del Juzgado Cuarto de Familia de Bucaramanga.

La “presunción general de capacidad”, es decir, que acepta o se les considera como “sujetos plenos, con potencialidades y un Proyecto de vida personal que pueden desarrollar, entendiendo que están facultadas para decidir autónomamente, entre otros aspectos, sobre sus negocios jurídicos, situaciones médicas, personales y familiares que las afecten”. Así lo precisó y explicó en



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO
ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común
301 345 4759
camaqui1969@yahoo.es
Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

extenso la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en el fallo de tutela SCT-1392-2019, RADICADO No 11001-02-03-000-2019-03411-00 del 4 de diciembre de 2019, M.P Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

En el art. 6 de la citada ley, admite lo siguiente:

“PRESUNSION DE CAPACIDAD. Todas las personas con discapacidad son sujetos de derecho y obligaciones, y tienen capacidad legal en igualdad de condiciones, sin distinción alguna e independientemente de si usan o no apoyos para la realización de actos jurídicos.

“en ningún caso la existencia de la discapacidad podrá ser motivo para la restricción de la capacidad ejercicio de una persona...”

En esa medida el facultado o legitimado para instaurar la acción lo es el señor IVAN ORTIZ OLARTE, ante dicha presunción, la cual opera desde la vigencia de la norma en comento.

Adicional a ello el señor IVAN DARIO ORTIZ OLARTE es ingeniero de mercados con tarjeta profesional vigente como se certifica en COPNIA. Pendiente verificar porque el certificado allegado ES DE 2017.

Mediante sentencia de tutela de segunda instancia con radicado 2019-00074-01, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA DE DECISIÓN DE ASUNTOS PENALES PARA ADOLESCENTES, confirma y adiciona fallo de primera instancia en donde se deniega por improcedente la acción de tutela interpuesta por el señor LUCIO FERNANDO GOMEZ CARRILLO como agente oficioso de IVAN DARIO ORTIZ OLARTE, pues desconoce que la normativa vigente Ley 1996 del 26 de agosto de 2019. “Por medio de la cual se establece el régimen para el ejercicio de la capacidad legal de las personas con discapacidad mayores de edad”

Frente a la capacidad de pronuncia de la siguiente forma:

“4.4. Así, la referida Ley 1996 de 2019 constituye un notable avance legislativo en el ámbito patrio respecto a las personas mayores de edad con presunción general de discapacidad, al optar por el aludido modelo regulatorio social, edificado en la presunción general de capacidad, rompiendo el paradigma en punto de confundir su capacidad legal con la intelectual para reconocerles como sujetos plenos, con potencialidades y un proyecto de vida personal que pueden desarrollar, entendiendo que están facultados para decidir autónomamente, entre otros aspectos, sobre sus negocios jurídicos, situaciones médicas, personales y familiares que los afecten.



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

Bajo tal criterio conviene resaltar que la capacidad legal plena que les atribuye el canon 6° es patente que tal disposición constituye para su individualidad un componente con claro cariz iusfundamental, al garantizar absolutamente uno de los atributos de la personalidad, a saber, la admisión de su capacidad jurídica, con respaldo, como quedo visto, no solo en la reglamentación interna que en el artículo 14 de la Constitución Política a toda persona el <<derecho al reconocimiento de su personalidad jurídica>> sino por aquellos instrumentos internacionales afectos a la denominada figura del <<bloque de constitucionalidad>>.

Ergo debido a esa naturaleza de garantía especial, de primera generación y, por ende, fundamenta, que le corresponde al reconocimiento en comento, se muestra incuestionable que para su resguardo puede hacerse uso del mecanismo previsto en el canon 86 ibídem, según el cual <<[t] toda persona tendrá acción de tutela para garantizar la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales

En este orden ante la improcedencia de la acción por incumplimiento de uno de los presupuestos de procedibilidad de la acción – legitimación en la cauda por activa-, el fallo de primer grado se revocará, y en su lugar se deniega por improcedente la acción”.

En conclusión, el señor LUCIO FERNANDO GOMEZ no acreditó su calidad de curador debido a la entrada en vigencia de la Ley 1996 del 26 de agosto de 2019. “Por medio de la cual se establece el régimen para el ejercicio de la capacidad legal de las personas con discapacidad mayores de edad” debió iniciar de nuevo el proceso de interdicción judicial del señor IVAN ORTIZ OLARTE, para de esta forma con un fallo posterior acreditar la calidad de curador y encontrarse legitimado para representarlo.

EXCEPCIONES DE MERITO.

EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ES LEGAL.

La promesa de compraventa es un contrato en que una parte promete comprar y la otra promete vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor.

En este contrato se promete hacer algo: comprar y vender una cosa, como puede ser inmueble, un vehículo, etc., y cada una de las partes quiere asegurarse que la



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO
ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común
301 345 4759
camaqui1969@yahoo.es
Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

otra cumpla con lo que ha prometido; en consecuencia, la promesa de compraventa introduce una garantía de cumplimiento que otorga confianza a las partes que participan en el negocio.

Código Civil

Artículo 1611. Requisitos de la promesa.

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte

la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

La promesa debe constar por escrito.

El segundo requisito tiene que ver con que quienes firman la promesa de compraventa sean capaces legalmente para obligarse, y que se trate de negocios lícitos.

No sólo hay que verificar que la persona que firma no es un interdicto o un menor incapaz, sino que quien firma puede efectivamente obligarse a cumplir lo prometido, puesto que luego la obligación no es oponible porque quien se comprometió no podría hacer lo que dijo que haría.

El tercer requisito es muy importante por cuanto la promesa de compraventa debe contener la fecha en que se debe cumplir el negocio prometido, pues de no ser así, no es posible determinar su cumplimiento o incumplimiento.



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

Si no se fija fecha para cumplir con lo prometido, no hay forma de obligar su cumplimiento, pues no es posible constituir en mora al incumplido debido que no existe el elemento principal para determinar la mora en el cumplimiento de una obligación que es la fecha en que debió cumplirse.

El cuarto requisito es un tanto abstracto, por cuanto supone la existencia de muchas particularidades, debido a que para la realización del contrato que cumple lo prometido sólo deben faltar las formalidades de ley, como el otorgamiento de una escritura en el caso de bienes raíces.

Esto supone la necesidad de incluir todo lo necesario para que luego de firmada la promesa no falte más que las formalidades del negocio.

Un ejemplo claro de lo anterior lo encontramos en la sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, de la sala civil de la Corte Suprema de Justicia:

«El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que "la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales".

Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que "no le bastó al legislador que en la convención promisorio se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula" (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968).»



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

Esto implica que el inmueble a negociar debe estar identificado e individualizado claramente en la promesa de compraventa, y para ello se requiere la dirección exacta con su nomenclatura respectiva.

El caso en concreto:

Se aporta en esta contestación escrito en dos folios de PROMESA DE COMPRAVENTA, contrato firmado entre JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE y ALIRIO ORTIZ OLARTE, e día 6 de junio de 2012 firmado y autenticado ante Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga, en el marco de la autonomía de la voluntad de las partes, donde se promete en venta el inmueble identificado en la cláusula primera: "APARTAMENTO 2-2, BLOQUE B, EDIFICIO SANTA MONICA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA- SANTANDER, CON ACCESO POR LA PORTERIA COMUN CUYA NOMENCLATURA ES CALLE 101 No. 21 A-92..." se identifica también el número de matrícula inmobiliaria del apartamento 300-105316 y el garaje 300-105376, se pactó un valor, se pacta una obligación de entrega del inmueble, se pacta un precio de cuarenta y cinco millones quinientos mil pesos (\$45.500.000) en efectivo los cuales serían entregados a la fecha de firma del contrato y se pacta como fecha para la solemnidad requerida, es decir la escritura pública el día 8 de junio ante la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga.

La entrega del inmueble se pacta para el 29 de junio de 2012, sin embargo, tratándose de los padres del comprador, él les informa que el inmueble será para uso comercial y continúan viviendo hasta que se logre vender.

Es así, que mediante escritura pública 2626 de fecha 12 de junio de 2012 ante la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga se perfecciona el negocio jurídico, con la solemnidad requerida y habiéndose realizado el pago como se acordó en la promesa, se inscribe la actuación en el folio de matrícula, cumpliendo así con los requisitos estipulados en la Ley.

Posterior a ello pasados más de 5 años, de la compra del bien, el señor JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE decide vender el inmueble a JAMES VALDES GOMEZ y JULIA SOLANO ARIAS, acto protocolizado mediante escritura pública No 635 de fecha 24 de abril de 2018 en Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga, actuación legítima, que se realizó dentro del marco de la autonomía de la voluntad de las partes, no contraria a derecho y sin ocultamiento de un negocio a tercero que pudieren ser afectados como lo alega la parte demandante, pues se elevó a



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

escritura pública en mención, contrario a lo manifestado por la parte actora este negocio fue de total conocimiento del señor ALIRIO ORTIZ quien en el momento de la venta aún usufructuaba el bien que su hijo JUAN CARLOS ORTIZ le había dejado para ello desde el 2012, actuación que también fue registrada en el folio de matrícula (Escritura anexa).

Adicional a lo anterior, es necesario señor Juez que dentro del análisis del caso en cuestión se tenga en cuenta:

- El ingreso del inmueble apartamento identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-105316 y el garaje 300-105376, dentro del patrimonio del señor JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE como se evidencia en la declaración de renta adjunta, así como la salida del mismo al momento de la venta en el año 2018.
- Los pagos de impuesto predial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-105316 y el garaje 300-105376 realizados por parte de mi poderdante.
- Los pagos de administración al conjunto Santa Mónica del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-105316 y el garaje 300-105376 realizados por parte de mi prohijado.
- Los movimientos financieros que no son aportados, pero fueron solicitados mediante derechos de petición a los bancos BBVA y Banco de Bogotá del señor JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE.

Todo lo anterior presentado en la contestación del hermano Juan Carlos Ortiz Olarte.

La simulación de contratos.

Un acto simulado consiste en el acuerdo de voluntades de los contratantes quienes dan a conocer un a intención diferente a su propósito real, con la finalidad de obtener un beneficio querido por ambos, de ahí que el negocio sea sólo aparente, con e l interés, se itera, de ocultar un querer distinto. Se trata de una divergencia consciente de la voluntad, en el sentido de que una es la que se muestra al público general y otra es la que realmente subyace a la operación negocial. Ahora, la Corte Suprema de Justicia al respecto de la naturaleza y los efectos de la simulación, ha señalado que es una acción: (...) meramente declarativa encaminada a obtener el reconocimiento de una situación jurídica determinada que causa una amenaza a los intereses del actor, quien, en ese orden de ideas, busca ponerse a salvo de la apariencia negocial, sin que, subsecuentemente, su ejercicio apareje un juicio negativo a la validez del contrato, esto es, que en virtud



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

☎ 301 345 4759

✉ camaqui1969@yahoo.es

📍 Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

de que la simulación no presupone, per se, la existencia de una anomalía contractual, la aludida acción no puede concebirse como un instrumento destinado a demostrar la existencia de un vicio de los contratos, puesto que el fingimiento negocial, lejos de tener ese talante, es, simplemente, una forma especial de concertar los actos jurídicos, vale decir, "una modalidad de contratación conforme a la cual se permite conservar una situación jurídica que las partes no quieren ver modificada en nada - simulación absoluta -, o se oculta otra realmente modificativa de una situación anterior -simulación relativa-, acordándose emplear para ello un mecanismo que consciente y deliberadamente permite disfrazar la voluntad real de los estipulantes, bien sea haciendo aparecer algo que ninguna realidad tiene, o que la tiene pero distinta" (G.J. No. 2455 pág. 249).

En ese orden de ideas, la acción de simulación o de prevalencia, como también se le ha dado en llamar, no se endereza a deshacer una determinada relación jurídica preexistente, sino a que se constate su verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde bajo esa falsa apariencia.

(CSJ SO 30 oct. 1998, rad. 4920; reiterada en 80837-2019, 19 mar., rad. 2007-00618 02.

En punto a la simulación de contratos, bien sea absoluta o relativa, es necesario recordar lo dicho por esta Sala en reciente pronunciamiento, donde reiteró los criterios jurisprudenciales sobre la materia, resaltando la carga probatoria para esta clase de asuntos: (...) tratándose de la simulación contractual, es bien sabido que quienes acuden a ella despliegan su mayor esfuerzo por ocultar o destruir todo rastro que sirva para develar dicha apariencia, de suerte que para demostrar cabalmente la verdad de las cosas la prueba indiciaría presta una enorme utilidad, pues a partir de la acreditación de determinados hechos podrá inferirse la irrealidad del negocio celebrado, llegándose así al convencimiento de que el acuerdo que se exteriorizó no era un reflejo fiel de la voluntad de los contratantes (CS J SC, 17 ju L 2006, rad. 1992-00315-01; reiterada en SC837-2019, 19 mar., rad. 2007-00618-02).

Por ello: La Corte a partir del artículo 1766 del Código Civil, desarrolló la teoría de la «simulación de los contratos» en virtud de la cuál, quien se ve seriamente lesionado con el negocio aparente, tiene acción para que salga a la luz su genuino alcance, con el fin de que desaparezca la fachada que impide hacer efectivos los derechos del afectado, siendo un medio tendiente a que se revele la esencia de



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO

ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común

301 345 4759

camaqui1969@yahoo.es

Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

lo que resulta ajeno a la realidad, ya sea por mera suposición o por desfiguración y prevalezca la verdad.

Así se recordó en C S J S C 9072-2014 al precisar que: *lo usual en los contratos escritos es que lo consignado en ellos corresponda al querer de los pactantes, sirviendo como un registro de los deberes y derechos recíprocos convenidos, a más de un medio idóneo para hacerlos valer (...) No obstante lo anterior, casos hay en que las estipulaciones expresadas disfrazan la voluntad de los intervinientes. Es así como la Corte ha desarrollado la figura de la simulación, con base en el artículo 1766 del Código Civil, diferenciándola en dos clases: De un lado la relativa, que sucede cuando a un acuerdo se le da un aspecto contrario al real, por ejemplo, si se hace pasar por una venta lo que es una donación. Por otra parte, la absoluta, en el evento de que no exista ningún ánimo obligacional entre los actores, *verbi gratia* si se aparenta una insolvencia para afrontar reveses económicos. Itérese, la simulación consiste en aparentar un negocio jurídico, hallando, entonces, que la voluntad de los contratantes es diferente a la declaración pública que éstos hacen.*

En este caso el contrato de promesa de venta, y posterior solemnidad- escritura pública 2626 de compraventa, firmados entre JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE, como se puede evidenciar cumplió con los requisitos exigidos para tales fines y se hizo oponible, elevándose a escritura pública y su respectiva anotación en el certificado de libertad y tradición del inmueble, tal es cierto y legítimo este hecho que el demandante conoció las actuaciones de compra y posterior venta del inmueble.

FRENTE A LAS PRETENSIONES.

PRIMERA: Me opongo, toda vez que el contrato que la parte actora pretende se declare simulado, contiene todos los elementos que lo hacen legítimo y la solemnidad que requiere para su perfeccionamiento, encontrándose dentro del marco de la legalidad como se expuso y como se puede evidenciar en las pruebas adjuntas.

De igual forma me opongo a todas las demás pretensiones, que son secundarias y se desprenden de una principal.



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO
ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
ESP. INSTITUCIONES JURÍDICO POLÍTICAS Y DERECHO PÚBLICO
ASUNTOS EN DERECHO MUNICIPAL Y CONTRATACIÓN ESTATAL

NIT. 91.434.404-6 - Régimen Común
301 345 4759
camaqui1969@yahoo.es
Calle 35 No. 18 - 21
Oficina 702 Edificio Surabic
Bucaramanga - Colombia

MEDIOS DE PRUEBA

DOCUMENTALES.

- Todas las presentadas por el hermano de mi cliente Juan Carlos Ortiz Olarte

ANEXOS:

Poder

NOTIFICACIONES

Al suscrito en la Calle 35 No. 18-21 Oficina 702, Edificio Surabic, Bucaramanga-Santander.

Correo electrónico: camaqui1969@yahoo.es

Mi cliente en el correo electrónico: hortizolarte2014@gmail.com

De la Señora Jueza, atentamente,

CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ QUINTERO

CC N° 91.434.404 de Barrancabermeja

T.P N° 83.740 del Consejo Superior de la Judicatura