

← Responder a todos    ✕    🗑 Eliminar    🚫 No deseado    Bloquear    ⋮

## RV: CONTESTACION DE DEMANDA, RADICACION: 0800131500520210023200.

J javith javier almeida ariza <www.javithjavieralmeidaari:  >

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla

Mar 28/06/2022 16:01



PODER.pdf  
566 KB



CONTESTACION DE DEMAN...  
102 KB



2 archivos adjuntos (669 KB)    ☁ Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura    ↓ Descargar todo

**De:** javith javier almeida ariza

**Enviado:** martes, 28 de junio de 2022 3:54 p. m.

**Para:** ccto05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co <ccto05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>; guillermo01abogado@hotmail.com <guillermo01abogado@hotmail.com>; yeinerrodriguez351@gmail.com <yeinerrodriguez351@gmail.com>; maythermolina@gmail.com <maythermolina@gmail.com>

**Asunto:** CONTESTACION DE DEMANDA, RADICACION: 0800131500520210023200.

Buena tarde.

Adjunto en PDF poder y escrito de contestación de demanda.

Atentamente,

JAVITH JAVIER ALMEIDA ARIZA.  
Abogado.

← Responder

→ Reenviar

Señor JUEZ  
QUINTO CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA – ATLANTICO  
E. S. D.

REFERENCIA: VERVAL (DECLARATIVO POR SIMULACION)  
DEMANDANTE: JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ Y OTROS  
DEMANDADO: MIGUEL ARNULFO JIMENEZ MARTINEZ Y OTRO  
RADICACION: 08001315300520210023200.

JAVITH JAVIER ALMEIDA ARIZA, identificado con la C. C. No. 8780.563, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T. P. No. 133. 921 del C.S. de la J, actuando como apoderado judicial de la señora MARCELA STEPHANIE FERNANDEZ VILLAFANE, acudo ante usted para presentar contestación de la demanda de la referencia, la que formulo siguientes términos:

EN CUANTO A LA CONTESTACION DE LAS DECLARACIONES PRINCIPALES.

PRIMERA: Me opongo y me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

SEGUNDA: Me opongo y me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

TERCERA: Me opongo y me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

CUARTA : Me opongo a esta pretensión: La señora MARCELAN STEPHANIE FERNANDEZ VILLAFANE es un tercero que adquirió el apartamento 5 C de buena fe, así como el suscrito lo adquirió de la demandante JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ, razón por la cual no hay razón alguna para que prospere esta pretensión

QUINTA : Me opongo a esta pretensión: Y para hacerlo me apoyo en las razones expuestas en precedencia.

SEXTA: Me opongo a esta pretensión: Y para hacerlo me apoyo en las razones expuestas en precedencia.

SEPTIMA: Me opongo a esta pretensión: Manifestó que, con relación a la Cancelación del Patrimonio de Familia, este fue un trámite realizado por La VENDEDORA Sra. JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ ante la notaría novena de barranquilla.

OCTAVA: Me opongo a esta pretensión: Manifestó que no hay razones para solicitar la nulidad del contrato de Arrendamiento de fecha 15 sep. del 2018, ya que como lo manifiesta el apoderado de la parte demandante la señora siempre estuvo en mora del pago los cánones de arriendo, y fue por este mismo motivo que en sentencia proferida por el juzgado dieciocho de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla el 18 de diciembre del 2019 declaró terminado el Contrato de arrendamiento, y se ordenó la entrega real y material del inmueble.

De igual manera la decisión fue TUTELADA por la señora JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ quien además involucró a la NOTARIA 9 de barranquilla, la alcaldía local metropolitana y al suscrito, pero el juez once civil del circuito de Barranquilla, que en sentencia del 28 de febrero del 2020 exp. 08001-31-03- 011-2020-00036-00, declaró improcedente la TUTELA, y confirmo el fallo de primera instancia.

NOVENA: Me opongo a esta pretensión: No le asiste al demandante ningún fundamento para solicitar la nulidad del acto de cancelación del pacto de retroventa, con fundamento en lo manifestado en respuestas anteriores, a las cuales me remito.

DECIMA: Me opongo a esta pretensión: Señor juez bajo este punto que se proceda conforme a Sentencia.

DECIMA PRIMERA: Me opongo a esta pretensión: No hay ninguna razón para dejar sin efecto el despacho comisorio ordenado en sentencia del juzgado dieciocho de pequeñas causas y ratificado en la TUTELA por el juez once civil del circuito de Barranquilla, despacho comisorio que fue ejecutado con éxito el 16 de septiembre del 2021.

#### EN CUANTO LAS PRETENCIONES PRINCIPALES

PRIMERO. Por carecer de todo fundamento fáctico, jurídico y probatorio, además de estar por fuera de cualquier contexto jurídico razonable, me opongo expresamente a los perjuicios materiales de daño emergente, lucro cesante, y morales reclamadas en esta pretensión por los demandantes.

SEGUNDO. Por carecer de todo fundamento fáctico, jurídico y probatorio, además de estar por fuera de cualquier contexto jurídico razonable, me opongo expresamente a el pago de los frutos civiles reclamados en esta pretensión por los demandantes.

TERCERO. Me opongo a esta pretensión por las razones expuestas en precedencia.

#### EN CUANTO A LAS DECLARACIONES SUBSIDIARIAS

ME OPONGO A LA PRETENSIÓN DE RESICIÓN POR LESION ENORME, ya que no existe lesión enorme en el contrato de compra y venta materializado en la escritura pública 1.834 del 12 de octubre del 2018, toda vez que el precio pagado por el inmueble objeto de la litis fue la suma de \$45.000.000 (cuarenta y cinco millones de pesos), tal cual se puede evidenciar en la promesa de compra y venta firmada y autenticada por la vendedora JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ, y 2 recibos firmados con su huella, los cuales acreditan recibido a satisfacción de dicha suma, cuando el avalúo catastral del inmueble era de \$24,368,000 para el año 2018. Además, en la cláusula quinta de dicha escritura la Vendedora manifiesta que RENUNCIA a la acción rescisoria por lesión enorme, después de la celebración del contrato de retroventa por causa del precio pactado en la presente escritura Pública.

SEGUNDA: Me opongo a esta pretensión, por lo manifestado en el punto anterior.

TERCERA: Me opongo a esta pretensión; ya que al momento de la venta a la señora MARCELAN STEPHANIE HERNANDEZ VILLAFANE el avalúo catastral del inmueble era \$29.692.000, motivo por el cual se aproximó a \$30.000.000, sin embargo, el valor real de la venta pactado entre las partes fue de \$48.000.000.

CUARTA: Me opongo a esta pretensión, por lo manifestado en el punto once A LA CONTESTACION DE LAS DECLARACIONES PRINCIPALES.

EN CUANTO LAS PRETENCIONES SUBSIDIARIAS.

PRIMERO. Por carecer de fundamento fáctico, jurídico y probatorio, me opongo expresamente a esta pretensión, por no existir pruebas.

SEGUNDO. Por carecer de fundamento fáctico, jurídico y probatorio, me opongo expresamente a esta pretensión, por no existir pruebas contra el demandado

a. Me opongo a los perjuicios Materiales a título de daño emergente por \$13.000.000 Por ser falsa esta petición.

b. me opongo a lo perjuicios materiales del Justu Precio reclamado por carecer de fundamento fáctico, jurídico y probatorio.

c. Me opongo a la petición de perjuicios morales por valor de \$78.124.200 en favor de Jeinner del Carmen Rodríguez Cardona por carecer de fundamento fáctico, jurídico y probatorio

d. Me opongo a la petición de perjuicios morales por valor de \$46.874.520 en favor de Andry Rafael Fontalvo Rodríguez por carecer de fundamento fáctico, jurídico y probatorio e. Me opongo a la petición de perjuicios morales por valor de \$46.874.520 en favor de Sheyla Sharlt Fontalvo Rodríguez por carecer de fundamento fáctico, jurídico y probatorio.

f. Me opongo a la petición de perjuicios morales por valor de \$46.874.520 en favor de Mayther Yorline Molina Rodríguez por carecer de fundamento fáctico, jurídico y probatorio.

TERCERO. Me opongo a esta pretensión, por las razones ya descritas anteriormente.

CUARTO. Me opongo a esta pretensión, por las descdritas anteriormente.

EN CUANTO AL MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENDER LA ORDEN DE ENTREGA.

La diligencia de desalojo ordenada en el despacho comisorio ya fue ejecutada el 16 de septiembre del 2021 con éxito, por lo tanto, existe en esa causa cosa juzgada y hecho superado.

#### CON RELACION A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO. Es cierto

SEGUNDO. Es cierto

TERCERO, al TREINTA. No me consta y me atengo a lo que resulte probado.

#### EXCEPCIONES DE FONDO INEXISTENCIA DE SIMULACIÓN.

La parte demandante en su demanda solicita que se declare la simulación del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública 1834 del 12 de octubre de 2018 en la Notaría Novena de Barranquilla. Según el falso dicho de la demandante, el verdadero contrato celebrado lo fue un contrato de mutuo o préstamo. En el caso que nos ocupa, cuando la demandante JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA, vendió el apartamento 5 C del Bloque 27, de la Urbanización la Cayenas, mediante escritura pública debidamente celebrada y autenticada ante Notario, nunca acordó que frente a este acto jurídico existía otro diferente, pues en mi real entender lo que se celebro fue un contrato de compraventa. Y es tan cierto ello, que con posterioridad el anterior dueño vendió ese inmueble a la señora MARCELA STEPHANIE FERNANDEZ VILLAFANE, acto que representa pleno ejercicio del derecho de dominio, el cual es la facultad de disponer del bien entregado en venta. Bajo esta premisa, solo un verdadero propietario es quien se comporta así, y no quien finge un negocio, pues en la conciencia de quien se cree dueño de una cosa, cree tener la firme convicción de que puede disponer de ella, hasta el punto de enajenarla. La acción de simulación pretendida por los demandantes es una acción rescisoria con la que se busca dilucidar la existencia de contratos ocultos, que, en el sentir de los demandantes, lo fue un contrato de mutuo con intereses, apreciación que solo se encuentra en su imaginario; Bajo esta premisa, la señora JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA en su calidad vendedora, es consciente del negocio que ha celebrado, y con su demanda, solo pretende de mala fe sacar beneficios económicos, alegando malintencionadamente su propia culpa, tal como lo señala la honorable Corte Constitucional en sentencia T-122/17 cuando manifiesta: "PRINCIPIO NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA-Contenido y naturaleza Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante, lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris. Por ello, cuando el juez

aplica dicha regla, se ha señalado que el mismo no hace otra cosa que actuar con fundamento en la legislación”. El contrato cuya supuesta simulación se demanda, se encuentra regulado en el Artículo 1849 del Código Civil Colombiano el cual define la compraventa así: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. Por su parte el Artículo 1857 de la misma codificación preceptúa “PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”. Ahora bien, conforme a las anteriores normas tenemos que los elementos esenciales de un contrato de compraventa son la cosa vendida, que en caso que nos ocupa lo fue el apartamento 5 C del Bloque 27, de la Urbanización la Cayenas, y el precio. Entiéndase el precio como: “el valor en dinero en que se estima el costo de algo, sea un producto, bien o servicio. Como tal, proviene del latín pretĭum, que significa ‘precio’, ‘recompensa’. En los negocios simulados o fingidos el precio es inexistente, y las partes inmersas en dicho negocio no tienen forma alguna de demostrar que este se pagó, ni mucho menos existen precontratos como el de promesa de venta.

## INEXISTENCIA DE LESION ENORME

La lesión enorme es una figura consagrada en el Artículo 1947 el cual estipula: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella”. Bajo estos lineamientos de derecho positivo, podemos entender la figura de la lesión enorme como una figura jurídica que permite rescindir un contrato de compraventa cuando una de las partes ha sufrido un perjuicio desproporcionado en el negocio. Dentro del caso que nos ocupa el apartamento 5 C del Bloque 27, de la Urbanización la Cayenas, a la fecha de la venta contaba con avalúo catastral de \$24.368.000. Según certificación de avalúo comercial aportado por la parte demandante, el inmueble objeto de controversia para el año 2018 tenía un avalúo comercial de \$54.103.229, para lo cual cito dictamen pericial de avalúo comercial del bien aportado por los mismos demandantes, sin que ello implique aceptación del mismo.

En aplicación del artículo 1947 del código Civil Colombiano, conforme a la prueba documental antes citada, la mitad del justo precio comercial correspondería a la suma de \$27.051.614, la lesión enorme de forma objetiva se configuraría si el precio real pagado está por debajo de ese valor.

GENÉRICA.

De conformidad con el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, muy respetuosamente, solicito a su Despacho declarar en la sentencia la excepción que, fuera de las propuestas, resulte probada.

OBJECCIÓN A LOS PERJUICIOS EN CUANTO A LOS PERJUICIOS.

MATERIALES: La suma solicitada como daño emergente esto es TRECE MILLONES DE PESOS (\$ 13.000.000) es falsa, y no tiene la demandante prueba de la misma, así como el perjuicio material del Justo Precio por \$30.000.00, el cual se cae con las pruebas documentales que aportó con la demanda, y que dan fe de lo que verdaderamente se pagó por la venta. En cuanto a los perjuicios Morales alegados por Jeinner del Carmen Rodríguez Cardona por valor de \$78.124.200, Andry Rafael Fontalvo Rodríguez por valor de \$46.874.520 Sheyla Sharlt Fontalvo Rodríguez por valor de \$46.874.520 y Mayther Yorline Molina Rodríguez por valor de \$46.874.520 solo sirven para probar la mala fe de con la que actúan los demandantes en la presente causa, y lo que pretenden con los mismos es un enriquecimiento sin causa alguna, razón por la cual los OBJETO por ser improcedentes e INEXISTENTES.

DECLARACIONES Y CONDENAS.

Con petición de súplicas depreco al señor juez que decida previo trámite legal correspondiente con citación y audiencia de la parte demandante proceda este despacho judicial a efectuar las siguientes declaraciones y condenas.

PRIMERA: Declarar probadas todas las excepciones propuestas en esta contestación de la demanda.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, dar por terminado o poner fin al presente proceso, sírvase ordenar LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES QUE PESAN SOBRE EL BIEN IMUEBLE objeto de la litis ordenadas en el auto admisorio de la demanda.

TERCERA: Condenar en costas y en perjuicio a la parte demandante.

PRUEBAS DE LA DEMANDA:

PRIMERA. Solicito se me conceda el término adicional de 10 días que consagra el Artículo 227 del Código General del Proceso para aportar prueba pericial consistente en avalúo comercial que determine el justo precio que para el año 2018, tenía el apartamento 5 C, Bloque 27 I Etapa de la urbanización las Cayenas.

SEGUNDA. Interrogatorio De Parte A La Demandante; Para que absuelvan el interrogatorio que, respecto de los hechos de la demanda, les haré.

FRENTE A LAS PRUEBAS TESTIMONIALES SOLICITADAS POR LA DEMANDADA.

Manifiesta mi mandante que no los testigos Carlos Andrés Cáceres avilés- Elkin Beltrán Beltrán no los conoce, no estuvieron durante la celebración del contrato de compra venta celebrado entre el señor MIGUEL ARNULFO JIMENEZ MARTINEZ y MARCELA STEPHANIE FERNANDEZ VILLAFANE

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito se cite y se haga comparecer a su despacho en hora y fecha que se señale, al señor EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA al correo perez\_edris@hotmail.com telf. 3152609695, para que rinda interrogatorio de parte que formulare el día, mes, año y hora que su despacho señale para tal fin.

NOTIFICACION.

Para efectos de notificaciones, se me puede notificar a mi correo electrónico: [www.javithjavieralmeidaariza@outlook.es](mailto:www.javithjavieralmeidaariza@outlook.es), carrera dos No. 45 D – 80 de Barranquilla, Celular 301 564 25 10

A la parte demandante y demandadas en los correos y direcciones relacionados en la demanda. De usted atentamente,

En estos términos doy por contestada la presente demanda,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Javith Javier Almeida Ariza', with a horizontal line underneath. Below the signature, the text 'C.C. No. 8.780.563' and 'T.P. No. 133.921 del C.S. de la J.' is written in smaller handwriting.

JAVITH JAVIER ALMEIDA ARIZA.  
C.C. No. 8.780.563 expedida en Soledad-Atl.  
T.P. No. 133. 921 del C.S. de la J.

SEÑOR.

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA.



REFERENCIA: PODER.

RADICACION: 08001315300520210023200

PROCESO: VERBAL (Declarativo por Simulación).

DEMANDANTE: JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA.

DEMANDADO: MIGUEL ARNULFO JIMENEZ MARTINEZ y Otro.

MARCELA STEPHANIE FERNANDEZ VILLAFANE, identificada con la C.C. No. 1.129.534.731 expedida en Barranquilla, comedidamente manifiesto a usted que otorgo poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiera al abogado titulado, inscrito y en ejercicio doctor JAVITH JAVIER ALMEIDA ARIZA, quien es mayor de edad, con domicilio y residencia en Barranquilla, cedulado bajo el número 8.780.563 expedida en Soledad-Atlántico, portador de la Tarjeta Profesional número 133.921 del C.S. de la J., para que en mi nombre y representación presente dentro del término legal correspondiente presente escrito de contestación de demanda.

Quedando mi apoderado con facultades amplias para asumir el presente mandato, transigir, desistir, renunciar, notificarse, sustituir el presente mandato y reasumirlo, solicitar copias autenticadas e informales de todo el proceso y demás facultades conferidas en al artículo 70 del C.P.C y artículo 77 del C.G. del P.

Ruego a usted reconocerle personería jurídica para actuar a mi apoderado.

Atentamente,

MARCELA STEPHANIE FERNANDEZ VILLAFANE.  
C.C. No. 1.129.534.731 expedida en Barranquilla

Acepto.

JAVITH JAVIER ALMEIDA ARIZA.  
C.C. No. 8.780.563 expedida en Soledad-Atlántico.  
T.P. No. 133.921 del C.S. de la J.