

Popayán- Cauca, septiembre de 2022

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN (CAUCA)

E. S. D

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA- LLAMADO COMO LITISCONSORCIO NECESARIO

RADICADO: 2022-00067-00

DEMANDANTE: TANCREDO URBANO CRUZ

DEMANDADA: JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES Y LISTISCONSORCIO NECESARIO DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH

CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO, abogado en ejercicio, mayor y vecino de la ciudad de Popayán (Cauca), identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado del señor **DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH**, por medio del presente escrito y dentro del término procesal oportuno me permito contestar la **DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** instaurada por el señor **TANCREDO URBANO CRUZ** en contra de la señora **JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES** y donde mi prohijado es llamado como **LITISCONSORTE NECESARIO**, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora de la siguiente manera:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO: NO ME CONSTA- Y eventualmente será un hecho que deberá probar el demandante con la copia autentica del registro civil de nacimiento de la demandada.

SEGUNDO: NO ES CIERTO Y DEBERÁ PROBARSE- Y será un aspecto que el demandante deberá demostrar ya que son afirmaciones sin respaldo probatorio alguno, no sé sabe de las transacciones de la parte demandante con sus hijos (los cuales se desconocen que existen), aunado a lo anterior, respecto a reclamar los cánones prometidos tampoco hay documento alguno que certifique esa deuda, contando además que no es del resorte del proceso esa situación y porque, finalmente, si pretendía esa pregonada negociación con pago de cánones de arrendamiento bien pudo realizar un usufructo que brilla por su ausencia en el presente caso.

TERCERO: NO ME CONSTA. Si se pregona un presunto error a partir de una mentira lo mismo deberá probarse, porque lo que sí es cierto, es que hubo una negociación entre la parte demandante y la hoy demandada en el mes de junio del año 2011 donde efectivamente se realizaron las debidas escrituras aportadas por la parte demandante siendo las mismas específicamente, la escritura pública No. 1991 de 21 de junio del año 2011 expedida por la Notaría Segunda del Círculo de Popayán (Cauca), y lo que demuestra es la intencionalidad diáfana de transmitir la titularidad que estaba en cabeza del hoy demandante a su hija con un valor que refiere haber recibido a satisfacción, es por ello que si hubo un error, mentira o falacia, la misma deberá ser demostrada de manera clara y puntual sin ambages o especulaciones.

CUARTO: ES CIERTO- Pero no es una compraventa presunta, ya que la misma tuvo los elementos constitutivos de la transferencia de la titularidad.

QUINTO: NO ME CONSTA Y DEBERÁ PROBARSE, No solo con afirmaciones las que se deben realizar, sino que serán aspectos objetivos los que determinaran esa situación del no pago, pero llama poderosamente la atención que desde hace más de once (11) años se realizó la negociación y sólo hasta hoy se demande está situación y que sea precisamente cuando sobre el mismo bien reposa una demanda de lesión enorme en contra de mi prohijado, así que desde ya este apoderado de lo que se percata es de una presunta colusión por parte de la parte demandada y demandante con el propósito de generar todo tipo de traumatismo a mi prohijado con este proceso en particular.



SEXTO: NO ME CONSTA Y REQUIERO QUE SE PRUEBE- En primera medida se desconoce el valor del inmueble porque el abogado no es perito para determinar el valor aproximado del bien, ahora bien, hay que considerar que la negociación lo que demuestra es que se realizó una escritura de confianza donde se coloca el valor menor que brinde el catastro en procura de que el pago de escrituración y registro sea reducido, practica constante en las negociaciones de inmuebles y que no denotan simulación absoluta alguna, finalmente, el valor que dice no haber recibido la parte demandante deberá en procura de establecer la veracidad de dicho hecho, demostrarlo.

SEPTIMO: ES CIERTO PARCIALMENTE. Me permito aclarar que el hecho citado en este numeral refiere a la compraventa mediante la figura de Pacto de Retroventa sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120-45516 y el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120-220672 se desprenden del bien inmueble objeto de la demanda con matrícula inmobiliaria No. 120-1760, lo que sí es cierto. Sin embargo, la afirmación sobre el engaño inducido por parte de la señora JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES como parte compradora del bien inmueble al señor TANCREDO URBANO CRUZ, no me consta, ya que la naturaleza del consentimiento contractual sobre el citado inmueble haya sido inducida mediante el error o el engaño, no siendo suficiente lo anterior, el presunto engaño es una afirmación sin respaldo probatorio alguno y que lo único que pretende es desviar la dinámica contractual en procura del fraude entre las partes demandante y demandada.

OCTAVO: NO ME CONSTA Y COMO LOS HECHOS ANTERIORES DEBERÁ DEMOSTRARLO- El apoderado de la parte demandante refiere que la parte demandante obró con dolo cuando no demuestra ni someramente cual fue dicho comportamiento que se reputa como doloso, ya que en primera medida, cuando se realizó la negociación (año 2011) el demandante si bien era una persona de más de sesenta años (60) en ningún momento se ha demostrado su falta de capacidad negocial, frente a que era el único bien con el que contaba el demandante, el mismo apoderado afirmó que vendió el bien en procura de no entregarle más bienes a sus hijos, es decir, defraudando a los presuntos herederos, es donde se pregunta este apoderado, el demandante entregó todos sus bienes sin dejar para él alguno para su congrua subsistencia, aspecto que no consulta la lógica y el sentido común, es por ello que esta afirmación es del todo falaz.

NOVENO: NO ME CONSTA. Como en todo los hechos expuestos por parte del accionante no hay concreción en los mismos, es más, se habla de la comisión de un



presunto punible sin siquiera haber soportado su decir a la fiscalía, es decir, sin iniciar acción judicial en contra de la presunta infractora de la norma penal, y esto es así puesto que es otro distractor por parte de las partes para evadir la responsabilidad en la negociación y perjudicar con ello a mi representado, ahora bien , además de presentar un trabajo de tesis se habla entre otras cosas del término de Nulidad , así que este apoderado no se referirá este hecho porque el mismo se torna poco claro y desordenado dando al traste con su propia tesis.

A LAS PRETENSIONES Y CONDENAS

Respetuosamente manifiesto señor Juez, que con base en los fundamentos de hecho y derecho que se relacionaran en el presente caso, y como apoderado de la parte demandada en el litigio, me opongo a las pretensiones propuestas por la parte accionante esbozando para lo de su cargo la siguiente excepción:

PRIMERO: INOPONIBILIDAD POR TERCERO RELATIVO

En un análisis consecuente al planteamiento de los hechos, se presentan los siguientes elementos a tratar: (i) el actor de la demanda de nulidad pretende la declaración de la misma sobre el contrato de compraventa del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 120-1760 realizado entre el señor TANCREDO URBANO CRUZ y la señora JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES, que fue mediante la escritura pública No. 1991 del 21 de junio de 2011 de la Notaría Segunda del Círculo de Popayán, registrada el día 11 de octubre de 2017; (ii) El bien inmueble posteriormente abre otras dos matrículas inmobiliarias con No. 120-220672 y No. 120-45516, el cual el primer bien inmueble identificado mediante el contrato de compraventa con pacto de retroventa adquiere mi mandante el derecho real mediante la escritura pública No. 2189 del día 07 de junio de 2019 de la Notaría Tercera del Círculo de Popayán.

Lo anterior permite identificar que mi prohijado es ajeno a la convención en la que han concurrido el señor TANCREDO URBANO CRUZ y la señora JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES mediante la escritura pública No. 1991 del 21 de junio de 2011. La falta de intervención en la celebración del citado contrato hace que



mi poderdante ostente la calidad de tercero relativo, puesto que con posterioridad a la celebración del contrato objeto de litigio, éste adquiere mediante la tradición los derechos reales sobre una cosa corporal inmueble, que es materia del litigio.

El señor **DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH** es un comprador de buena fe porque su actuar fue adecuado con la ley y el acto jurídico en el que no participó (escritura pública No. 1991 del 21 de junio de 2011) no puede causarles alguna afectación a sus intereses legítimos porque la figura de la inoponibilidad sirve como protección a la buena fe contractual.

El negocio jurídico celebrado entre mi poderdante **DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH y JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES** se celebró con el fin de producir determinados efectos jurídicos que son intencionalmente queridos por las partes. Es necesario resaltar que, lo aducido en la demanda por el señor TANCREDO URBANO CRUZ no hace parte de la esfera del conocimiento de mi mandante, en tanto que, se reitera que el punto álgido y competente con relación jurídica- procesal de la parte demandada, versa sobre el perfeccionamiento del contrato de compraventa con pacto de retroventa de conformidad con los requisitos esenciales para la producción de efectos y la existencia plena del acto jurídico celebrado entre las partes antedichas.

En los términos consignados en CSJ SC9184-2017 expone que la inoponibilidad:

(...) es la ineptitud frente a terceros de buena fe, de un negocio jurídico válido entre las partes, o de su declaración de invalidez.

Es decir que la inoponibilidad es una garantía que tiene los terceros adquirentes de buena fe para que un negocio de que no hicieron parte no los afecte cuando no se cumplió el requisito de publicidad; de suerte que ni su celebración ni su eventual nulidad pueden perjudicarlos, por lo que la declaración judicial que se haga respecto de la validez de aquel acto no tiene la aptitud de afectar su propio derecho legítimamente conseguido. La inoponibilidad valora la confianza razonable de los terceros de buena fe en aquellos negocios que se presentan objetivamente como válidamente celebrados.



"En términos generales, terceros con todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte es tercera" (Raúl Diez Duarte. La simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957, p.64). Son terceros relativos quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato, ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna de las partes, de suerte que el acto en el que no participaron podría acarrearles alguna lesión a sus intereses (...).

Para que una persona pueda beneficiarse de la invocación de la inoponibilidad, tiene que ser un tercero relativo al que la celebración del contrato, su nulidad, simulación, o cualquier efecto entre las partes, no pueda degradar su posición jurídica por ser un adquirente in loco domini, es decir que su derecho deriva legítimamente del dominus; de manera que la suerte que corra el acto ajeno (válido o inválido entre las partes) en virtud de una declaración judicial, tendrá que respetar y reafirmar el carácter incuestionable de su propio derecho.

Esta institución que puede presentarse en múltiples eventos, lo que pretende es que, pese a producir consecuencias directamente sobre quienes celebraron el contrato de compraventa que puede ser declarado nulo, este genera repercusiones frente a los derechos del señor DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH, quien es un tercero que salvaguarda la ley. En este orden de ideas, y retomando la citada sentencia, el adquirente de buena fe es legítimo en su derecho real de dominio frente al bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120-220672.

Es propio observar que el negocio jurídico acordado entre los demandados de este litigio que aparece en la indicada escritura pública cumple con los requisitos para obligarse de acuerdo con el artículo 1502 del Código Civil que son: (1) que sea legalmente capaz; (2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; (3) que recaiga sobre un objeto lícito; (4) que tenga una causa lícita.

Deviene de lo anterior y claramente se puede determinar, que esta maniobra entre parte demandante y demandada es en procura de perjudicar los intereses



de mi cliente, desconociendo la buena fe de su actuar al momento de adquirir el inmueble, aunado a que el vínculo de familiaridad (Padre e Hija) presupone- por lo menos- la mala fe de su actuar en aras del prejuicio que acarrearía declarar dicha nulidad.

SEGUNDA: PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE

La acción tiene un plazo perentorio que deviene de la institución de la prescripción extraordinaria de la acción de nulidad absoluta por un término de 10 años contados desde la suscripción del contrato, constitución en la disposición 2535 del Código Civil. Por la naturaleza del artículo 1742 del Código Civil y por la suerte de la prescripción extraordinaria declarada exequible por la Corte Constitucional en la sentencia C-597 de 1998, la nulidad absoluta se puede sanear por el transcurso del tiempo puesto que esta satisfacción de la no restitución de las cosas a su estado anterior en derecho corresponde al abandono del ejercicio de su derecho, es la razón subjetiva de la falta de realizar su interés legítimo.

Como lo expresa la sentencia citada C-597-98:

En él se relieves, con toda nitidez, el conflicto que enfrenta el legislador (cualquier legislador, en principio) al instituir la prescripción extintiva: entre persistir ab aeternum en sancionar una conducta jurídicamente reprochable, en salvaguarda del ordenamiento y la moral social que él ampara, y cubrirla con un manto de olvido en aras de la paz y la seguridad, bienes sociales cuya tutela también es de su incumbencia.

Lo que hace el derecho objetivo al recoger la prescripción extintiva no es otra cosa que asociar consecuencias jurídicas a un fenómeno indiscutible: el efecto psicológico y sociológico que determina el paso del tiempo. Aún los regímenes originados en un hecho de fuerza, pugnante con la legitimidad vigente, crean su propio curso de legitimidad, olvidado su origen.



De manera análoga al proceso de curación personal por el olvido, el transcurso del tiempo también obra efectos benéficos en el organismo social, con respecto a las transgresiones, no sólo de obligaciones morales, no siempre fáciles de identificar, especialmente dentro de una sociedad pluralista, sino aún de los más claros deberes jurídicos. En otros términos: en beneficio de la paz social y de la seguridad jurídica, el derecho objetivo no únicamente convalida situaciones que ab initio puedan considerarse censurables en virtud de una perspectiva moral compartida por un gran número de miembros de la comunidad, sino que renuncia a sancionar, transcurrido un tiempo fijado por el legislador, a quien ha incurrido en una conducta inequívocamente delictiva, contenida en una norma cuya capacidad vinculante no está condicionada por la aceptación social o psicológica de que goce. Es el caso de la prescripción de la acción penal y de la pena misma.¹

El bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120-1760 que desprende las matrículas inmobiliarias No. 120-45516 y No. 120-220672 y que fue suscrito entre el señor TANCREDO URBANO CRUZ y la señora JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES mediante escritura pública No. 1991 el día 21 de junio de 2011 y registrado el día 11 de octubre de 2017; la subsanación de demanda se presentó el día 08 de junio de 2022, esto es, 11 años después de la celebración del contrato. Lo anterior, demuestra que, para esa data, el término de 10 años estaba superado, por lo que la nulidad absoluta que pretende su declaración judicial esta saneada por prescripción extraordinaria, pues el señor TANCREDO URBANO CURZ suscribió el contrato y pese a alegar en el presente litigio el vicio del consentimiento, él contó con las herramientas para incoar la acción civil que alega.

Se estima que la facultad potestativa para ejercitar el derecho de activar la vía judicial y la falta de hacerlo, la ley determina el momento a partir del cual empieza a correr ese término y concerniente al contrato de compraventa frente al señor TANCREDO URBANO CRUZ, se toma como punto para el efecto de la prescripción extraordinaria, la fecha de suscripción del contrato. Por lo que la

¹ Sentencia C 597 DE 1998 M.P Carlos Gaviria Díaz



posibilidad de controvertir la validez del contrato carece de término legal y, por lo tanto, enfrenta las consecuencias desfavorables de su inactividad, ahora bien, lo particular del caso es que en este momento habla de incumplimiento por parte de la demandada cuando bien sabe que este honorable despacho se está ventilando un proceso incoado por la misma demandada y respecto al mismo bien, lo que denota claramente la mala fe del hoy demandante que entendiendo el riesgo que genera el otro proceso de radicado 2021-177-00 por Lesión enorme, hoy de manera concertada con la parte demandada pretende distraer la atención del despacho en un proceso prescrito por la referida inoperancia de la parte, pero que no es casual sino que se hace en procura de generar traumatismo a mi defendido, tanto así que está casi seguro este apoderado que o la parte demandada no contestará o no hará mayor oposición a la presente demanda en aras de beneficiarse con la presente declaratoria.

TERCERA: POSIBLE COLUSIÓN Y / O FRAUDE PROCESAL

Esta excepción está fincada en la particularidad de que si bien -de vieja data- la Corte Constitucional consideró loable los negocios entre familiares – entiéndase padres e hijos como en el caso sub lite- no es menos cierto que en el presente proceso se ve la particularidad de un reclamo totalmente extemporáneo, y no es que no se pueda reclamar por un derecho que se tiene sino simple y llanamente que solo ahora que la demandada podría perder la titularidad del proceso en el proceso de lesión enorme es que el señor TANCREDO URBANO activa el aparato jurisdiccional planteando lo presunta mala hija que es la demandada y el incumplimiento que ha realizado desde hace más de 10 años que se realizó la negociación, demostrando por ello la suspicacia que genera todo este entuerto referenciado, es más, se denota claramente la mala fe de las partes al circunscribirse a un proceso que eventualmente tiene todos los elementos de una eventual colusión y / o en hacer caer en errores al juez de instancia, presunto punible que se conoce como fraude procesal, y esto deviene claro de que se pretende que los efectos de esta declaratoria de nulidad retrotraiga los efectos de la negociación entre demandante y demandado con lo cual perjudicaría la adquisición que hizo de manera legítima y legal mi prohijado del inmueble objeto de la litis.



INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito comedidamente que se realice interrogatorio de parte al señor TANCREDO URBANO CRUZ y a la señora JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES sobre los siguientes hechos que versan adecuada y útilmente para el asunto del proceso.

Los acontecimientos objeto de aclaración son: relación familiar entre el demandante y la demandada; razones de la suscripción del contrato de compraventa plasmada en la escritura pública No. 1991 del 21 de junio de 2011; pago y forma de pago del mismo; clarificar los hechos de la actuación pública de la compraventa 6 años después de la suscripción en la escritura pública.

La señora JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES evidencie los hechos de la suscripción del contrato de compraventa y correspondiente registro de la escritura pública No. 2189 de 07 de junio de 2019 con DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH; precisión sobre el pago y la forma del pago por el comprador DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH y todos los aspectos que sean de vital importancia para el esclarecimiento de los hechos objeto de la litis.

TESTIGOS SOLICITADOS POR LA PARTE

Este apoderado se opone a la recepción de los testigo solicitados por parte de la parte demandante, todo ello en que no puede dejar al arbitrio de su despacho “ lo que se estime pertinente” ya que nuestra norma adjetiva en su artículo 212 refiere que deberá “ enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba, es decir que es una carga probatoria y justificante de quien solicita el testimonio y en el casi sub examine este aspecto brilla por su ausencia porque deja en la indeterminación los hechos objeto de prueba.



DOCUMENTOS APORTADOS

PRIMERO: Poder suscrito por el demandado y el respectivo pantallazo.

SEGUNDO: Copia de la escritura pública No. 2.189 en la Notaría Tercera del Círculo de Popayán.

TERCERO: Copia del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 120-220672 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Agradezco la atención dispensada,



CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO

Apoderado del litis consorte necesario.

C.C. No. 1.061.694.131 de Popayán

T.P. No 222.647 del C.S. de la J.

Dirección de Notificaciones Calle 3 # 5-56 Oficina 103 Edificio Colonial

Correo Electrónico: abogados.ccg.pop@gmail.com

