

Constancia de contestación de demanda de simulación Rad.2022-00174Rafael Pernet rafael_pernet@hotmail.com

Mar 7/11/2023 2:58 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j05ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos (2 MB)

Solicitud de tener en cuenta notificación con anexos.pdf;

Santa Marta, Noviembre de 2023

SEÑORES**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA****E. S. D.****Ciudad****RAD: 2022-00174****PROCESO: VERBAL****DEMANDANTE: CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO Y OTRO****DEMANDADO: JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA****ASUNTO: Constancia de contestación de demanda de simulación**

RAFAEL LEONARDO PERNETT POLO, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte demandante, por medio de la presente informo al despacho que el día 23 de agosto de 2023, me notifiqué personalmente en calidad de apoderado de los demandados al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Santa Marta, y presenté contestación de la demanda estando dentro del término, esto es el día 12 de septiembre de 2023, dentro de dicha contestación, presente varias solicitudes probatorias que se encuentran pendientes de resolver.

Para lo pertinente adjunto, constancia de notificación personal, constancia de envío de contestación simultaneo a las partes y documento de la contestación que contiene varias solicitudes.

Atentamente;



Rafael Pernet

Abogado Especialista en Derecho Procesal

rafael_pernet@hotmail.com

mobile: (+57) 3007375003



Santa Marta, Magdalena • 470002 Colombia

El contenido de este correo electrónico es confidencial y está destinado únicamente al destinatario especificado en el mensaje. Está estrictamente prohibido compartir cualquier parte de este mensaje con terceros, sin el consentimiento por escrito del remitente. Si recibió este mensaje por error, responda a este mensaje y continúe con su eliminación, para que podamos asegurarnos de que ese error no ocurra en el futuro. // The content of this email is confidential and intended for the recipient specified in message only. It is strictly forbidden to share any part of this message with any third party, without a written consent of the sender. If you received this message by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that we can ensure such a mistake does not occur in the future.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

Santa Marta, Noviembre de 2023

SEÑORES

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

Ciudad

RAD: 2022-00174

PROCESO: VERBAL

DEMANDANTE: CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO Y OTRO

DEMANDADO: JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA

ASUNTO: Constancia de contestación de demanda de simulación

RAFAEL LEONARDO PERNETT POLO, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte demandante, por medio de la presente informo al despacho que el día 23 de agosto de 2023, me notifiqué personalmente en calidad de apoderado de los demandados al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Santa Marta, y presenté contestación de la demanda estando dentro del término, esto es el día 12 de septiembre de 2023, dentro de dicha contestación, presente varias solicitudes probatorias que se encuentran pendientes de resolver.

Para lo pertinente adjunto, constancia de notificación personal, constancia de envío de contestación simultaneo a las partes y documento de la contestación que contiene varias solicitudes.

Atentamente;

RAFAEL LEONARDO PERNETT POLO
C.C. 1.083.570.539 de Ciénaga (Mag.)
T.P. 295.510 del C.S. de la J.



Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Cuarto Civil del Circuito en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta

Santa Marta, Veintitrés (23) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: VERBAL DE SIMULACIÓN
RADICADO: 47001315300420230000900
DEMANDANTE: JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA C.C. 1082.914.567
DEMANDADO: CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO C.C. 13.435.800
DAVID ALFONSO GOMEZ CAMPO C.C. 85.456.314

En el día de hoy, se presentó a las dependencias de este juzgado, el Doctor RAFAEL LEONARDO PERNETT POLO, identificado con la cédula de ciudadanía 1.083.570.539, y portador de la tarjeta profesional 295510 del Consejo Superior de la Judicatura, manifestando que al correo electrónico del Juzgado, remitió el memorial poder otorgado a su favor por los demandados CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO, con cédula de ciudadanía 13.435.800, y DAVID ALFONSO GOMEZ CAMPO, con cédula de ciudadanía número 85.456.314, adosando con ello la trazabilidad electrónica de la remisión a su correo del referido mandato, solicitando ser notificado de la demanda de la referencia, y del auto que la admitió.

Expresa que, para ser notificado, el expediente digital deberá ser remitido a su dirección de correo electrónico, para lo cual proporcionaron la dirección de correo electrónico rafael_pernett@hotmail.com.

La Secretaría del Despacho, le advierte que, si se comprueba la existencia de la notificación en debida forma, y con sus anexos, los días para ejercer sus derechos de defensa, comenzarán a correr a partir del día de la notificación.

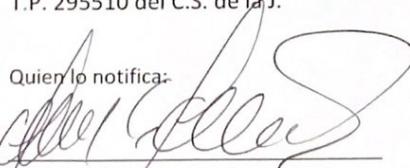
En ese orden de ideas, se procede a remitir el expediente digital de la radicación, al correo anunciado por el abogado, destacándose la providencia adiada 18 de julio de 2022, por medio del cual se admitió la demanda.

Quien se notifica:


RAFAEL LEONARDO PERNETT POLO
C.C. 1.083.570.539
T.P. 295510 del C.S. de la J.



Quien lo notifica:


LUIS CARLOS SANTANDER SOTO
Secretario.

Contestación de demanda Rad. 2023-00090

Rafael Pernet <rafael_pernet@hotmail.com>

Mar 12/09/2023 11:24 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juan Sebastián Guerra Núñez <jsguerra.abogado@gmail.com>; juseme63@gmail.com <juseme63@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

Contestación de demanda con anexos.pdf;

SEÑORES

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

Ciudad

RAD: 2023-00090

PROCESO: VERBAL

DEMANDANTE: JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA

DEMANDADO: CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO Y DAVID GÓMEZ CAMPO

ASUNTO: Contestación de la demanda

RAFAEL LEONARDO PERNETT POLO, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte demandada, señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO**, por medio de la presente, estando dentro del término de traslado otorgado por la ley 2213 de 2022, me permito contestar la demanda presentada por **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA**, de acuerdo con los siguientes presupuestos:



Rafael Pernet

Abogado Especialista en Derecho Procesal

rafael_pernet@hotmail.com

mobile: (+57) 3007375003



Santa Marta, Magdalena • 470002 Colombia

El contenido de este correo electrónico es confidencial y está destinado únicamente al destinatario especificado en el mensaje. Está estrictamente prohibido compartir cualquier parte de este mensaje con terceros, sin el consentimiento por escrito del remitente. Si recibió este mensaje por error, responda a este mensaje y continúe con su eliminación, para que podamos asegurarnos de que ese error no ocurra en el futuro. // The content of this email is confidential and intended for the recipient specified in

message only. It is strictly forbidden to share any part of this message with any third party, without a written consent of the sender. If you received this message by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that we can ensure such a mistake does not occur in the future.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

Santa Marta, Septiembre de 2023

SEÑORES

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

Ciudad

RAD: 2023-00009

PROCESO: VERBAL

DEMANDANTE: JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA

DEMANDADO: CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO Y DAVID GÓMEZ CAMPO

ASUNTO: Contestación de la demanda

RAFAEL LEONARDO PERNETT POLO, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte demandada, señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO**, por medio de la presente, estando dentro del término de traslado otorgado por la ley 2213 de 2022, me permito contestar la demanda presentada por **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA**, de acuerdo con los siguientes presupuestos:

DE LAS PRETENSIONES DELCARATIVAS PRINCIPALES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, debido a que carecen de fundamento legal, toda vez que el contrato de compraventa consignado en la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021 no fue simulado, así como tampoco se configura una lesión enorme sobre el precio de venta acordado voluntariamente por las partes.

De acuerdo con lo expresado, solicito al Despacho declarar probadas las excepciones de mérito formuladas en este escrito de contestación de la demanda, se condene en costas y agencias en derecho al extremo demandante.

DE LAS PRETENSIONES DELCARATIVAS CONSECUENCIALES PRINCIPALES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, debido a que carecen de fundamento legal, toda vez que el contrato de compraventa consignado en la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021 no fue simulado, así como tampoco se configura una lesión enorme sobre el precio de venta acordado voluntariamente por las partes.

De acuerdo con lo expresado, solicito al Despacho declarar probadas las excepciones de mérito formuladas en este escrito de contestación de la demanda, se condene en costas y agencias en derecho al extremo demandante.

DE LAS PRETENSIONES DELCARATIVAS SUBSIDIARIAS:



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, debido a que carecen de fundamento legal, toda vez que el contrato de compraventa consignado en la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021 no fue simulado, así como tampoco se configura una lesión enorme sobre el precio de venta acordado voluntariamente por las partes.

De acuerdo con lo expresado, solicito al Despacho declarar probadas las excepciones de mérito formuladas en este escrito de contestación de la demanda, se condene en costas y agencias en derecho al extremo demandante.

DE LAS PRETENSIONES CONSECUENCIALES PRINCIPALES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, debido a que carecen de fundamento legal, toda vez que el contrato de compraventa consignado en la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021 no fue simulado, así como tampoco se configura una lesión enorme sobre el precio de venta acordado voluntariamente por las partes.

De acuerdo con lo expresado, solicito al Despacho declarar probadas las excepciones de mérito formuladas en este escrito de contestación de la demanda, se condene en costas y agencias en derecho al extremo demandante.

DE LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto. Las partes celebraron contrato de compraventa -con pacto de retroventa y condición resolutoria expresa- a través de escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021, sobre el bien inmueble distinguido como lote de terreno junto con la casa en el construida, identificado con el número 221 de la manzana "P" en el plano de la urbanización manzanares y en la nomenclatura del distrito de Santa Marta como calle 25 No. 15-84.

SEGUNDO: Parcialmente cierto. Las partes celebraron contrato de compraventa -con pacto de retroventa y condición resolutoria expresa- a través de escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021.

La apreciación del apoderado en la cual indica que aquellas figuras se pactaron "*en caso no cumplirse por los contratantes lo pactado*" no resulta ser cierta ni veraz, por cuanto las partes celebraron única y exclusivamente un contrato de compraventa. Pacto en el cual, los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO** le dieron la oportunidad, o mejor aún, le concedieron beneficios a la vendedora tendientes a que en un determinado tiempo podía volver a comprar el bien. Hecho que, no implica que existieran otras voluntades ocultas.

TERCERO: Es cierto. Actuaciones que reposan en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 080 – 11693.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

CUARTO: Es cierto. Dicho inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria No. 080-11693.

QUINTO: Es cierto, de acuerdo con los linderos y medidas que reposan en la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021.

SEXTO: No es cierto. Los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO** celebraron única y exclusivamente con la demandada **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** contrato de compraventa -con pacto de retroventa y condición resolutoria expresa-.

Entre las partes no existió la celebración de un contrato de mutuo con garantía real, pues la única intención de los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO** fue comprar el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 080-11693, y el de la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** venderlo.

SÉPTIMO: No es cierto. La señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** desde el inicio de la relación contractual demostró que su intención era única y exclusivamente vender el inmueble, por lo que los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO** aceptaron celebrar el contrato de compraventa, pues se dedican a la compra, venta y arriendo de bienes.

Sin embargo, teniendo en cuenta que el señor **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** no reside en Santa Marta y que por motivos de salud -con ocasión de su avanzada edad que no le permite transportarse seguidamente a esta ciudad-, le pidió a su familiar **AUGUSTO RAÚL HENRÍQUEZ BERDUGO** suscribir el contrato de promesa de compraventa para iniciar las etapas precontractuales correspondientes al negocio jurídico. Hecho que, fue aceptado voluntariamente por la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA**, quien también sabía que la escritura de compraventa sería firmada por los aquí demandados.

OCTAVO: Es cierto, de acuerdo con lo consignado en el contrato de promesa de compraventa.

NOVENO: Parcialmente cierto. Durante la entrega del dinero, estuvieron presentes los señores **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA**, **AUGUSTO RAÚL HENRÍQUEZ BERDUGO** y **MARÍA DEL ROSARIO LÓPEZ FERNÁNDEZ**.

Es necesario precisar que, la señora **MARÍA DEL ROSARIO LÓPEZ FERNÁNDEZ** a lo largo de todo el trámite contractual, se identificó como comisionista y asesora de la aquí demandante.

DECIMO: Es cierto. La escritura pública de compraventa fue celebrada por los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO**, en calidad de compradores. Hecho conocido y aceptado por la demandante desde el inicio de la relación contractual.

A la firma de dicho documento, éstos entregaron a la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** la suma de \$180.000.000.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

Aquella cantidad de dinero, junto con los \$70.000.000 que le entregó el señor **AUGUSTO RAÚL HENRÍQUEZ BERDUGO** a la firma del contrato de promesa de compraventa, arrojó un total de \$250.000.000 por concepto de compra del predio.

DECIMO PRIMERO: No es cierto. La única cantidad de dinero que fue descontada fue por concepto de gastos notariales y de registro.

Valga la pena precisar que, una vez el dinero fue entregado a la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA**, ésta le entregó a la señora **MARÍA DEL ROSARIO LÓPEZ FERNÁNDEZ** lo correspondiente a su comisión por fungir como comisionista. Hecho del cual mis poderdantes no fueron partícipes.

DECIMO SEGUNDO: No es cierto. Entre las partes no se celebró un contrato de mutuo, solo suscribieron uno de compraventa.

DECIMO TERCERO: No es cierto. Una vez se llevó a cabo el contrato de compraventa del predio, la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** le pidió a los aquí demandados suscribir un contrato de arrendamiento, como quiera que en el inmueble ella tiene un negocio de tratamiento de agua potable para la venta pública, el cual no tenía a donde trasladar.

Los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO** en aras de ayudarla, aceptaron celebrar el contrato de arrendamiento verbal, cuyo canon de arrendamiento fue la suma de \$7.500.000. Es necesario precisar que, éstos se dedican a la compra, venta y arriendo de bienes, por lo que no tuvieron inconveniente alguno en dárselo en arriendo.

DECIMO CUARTO: No es cierto. El contrato de arrendamiento fue celebrado por las partes desde el 23 de febrero de 2021 hasta la fecha. Sin embargo, fue hasta el 15 de septiembre de ese año que la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** decidió no continuar pagando los cánones de arriendo.

DECIMO QUINTO: No es cierto. Es una apreciación del apoderado.

Desde la celebración de la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021, el inmueble pertenece a los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO**, por lo que no es cierto que éste pertenezca al patrimonio de la aquí demandante.

El contrato de compraventa se celebró con pacto de retroventa, por lo que la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** se reservó el derecho de recobrar el inmueble en un plazo de 12 meses, contados a partir del 23 de febrero de 2021 -calenda de la escritura pública No. 416-. En ese orden de ideas, el precio fijado para la retroventa fue la suma de \$250.000.000, es decir que, al constituirse dicha condición resolutoria expresa la vendedora podría retrotraerla y adquirir nuevamente la propiedad del bien; sin embargo, no lo hizo, es decir, reafirmó su decisión de venderlo, motivo por el que decidió levantar voluntariamente aquella condición.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

Es importante poner de presente que, su voluntad de vender también se ve reflejada en el pago del impuesto predial, pues desde entonces quienes lo pagan son los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO**.

DECIMO SEXTO: No es cierto. Los aquí demandados jamás afirmaron que realizarían las gestiones pertinentes ante una entidad financiera para que la demandante accediera a un crédito hipotecario, toda vez que, fue ésta quien contrato los servicios de **DAVID ALFONSO GÓMEZ CAMPO** para que le llevara a cabo un soporte de información financiera.

DECIMO SÉPTIMO: Parcialmente cierto.

Desde el 23 de febrero de 2021 la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** habita en el predio en calidad de arrendataria, con ocasión al contrato de arrendamiento verbal suscrito entre los aquí demandados, por lo que solo ejerce actos de uso, goce y disfrute de la cosa y no como señora y dueña.

Bajo ese entendido, los contratos de arrendamiento que aquélla ha celebrado sobre el inmueble constituyen arriendo de cosa ajena, por ende, no deben ser considerados como actos de poseedora.

DECIMO OCTAVO: Parcialmente cierto. No es cierto que el contrato fue simulado entre las partes, pues sus intenciones sí fueron la de vender y comprar, respectivamente.

El contrato de compraventa fue suscrito por la suma de \$250.000.000. Dinero que, fue pagado por los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO** de la siguiente manera: \$70.000.000 a la firma del contrato de promesa de compraventa y \$180.000.000 a la firma del contrato de compraventa.

DECIMO NOVENO: No es cierto, el dictamen pericial ha sido objetado por contener incongruencias, valores inexactos y no estar sometido a las reglas del Código General del Proceso.

VIGÉSIMO: No es cierto. El precio de venta fue acordado de común acuerdo entre las partes, sin que existiera objeción alguna por parte de la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA**, quien tampoco se valió de un dictamen pericial para venderlo, sino que solo hizo alusión al valor catastral.

VIGÉSIMO PRIMERO: No es cierto. Es una apreciación del abogado.

El precio de venta fue acordado de común acuerdo entre las partes, sin que existiera objeción alguna por parte de la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA**.

VIGÉSIMO SEGUNDO: No es cierto. El pacto de retroventa y la condición resolutoria expresa pactados en la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021 fueron cancelados voluntariamente por **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** mediante escritura pública No. 184 de fecha 2 de febrero de



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

2022, pese a no haberse cumplido el término fijado para el recobro del inmueble.

La señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** no reembolsó el dinero fijado para hacer efectivo el recobro del inmueble, esto es, la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000)**.

VIGÉSIMO TERCERO: Es cierto, de acuerdo con lo consignado en escritura pública No. 184 de fecha 2 de febrero de 2022.

VIGÉSIMO CUARTO: Es cierto, tal como consta en la constancia de imposibilidad de acuerdo No. 702-22 de 2022.

VIGÉSIMO QUINTO: Es cierto, según la información que reposa en el poder aportado.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. INEXISTENCIA DE LA SIMULACIÓN

En primer lugar, es importante precisar y destacar que, el contrato de compraventa celebrado entre las partes se llevó a cabo bajo las ritualidades de la ley, de ahí que, el contenido de que trata la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta, fue acordado voluntariamente por los señores Conrado Alberto Jaramillo Restrepo, David Alfonso Gómez Campo y Julia Edith Sevilla Mendoza.

El acuerdo de voluntades pactado en la escritura pública en cita no es simulado, por cuanto la intención de la demandante sí fue vender la casa, y el de los demandados comprar la casa. Frente a ello, es necesario recordar que el contrato de compraventa se celebró con pacto de retroventa, por lo que la señora Julia Edith Sevilla Mendoza se reservó el derecho de recobrar el inmueble en un plazo de 12 meses, contados a partir del 23 de febrero de 2021 -calenda de la escritura pública No. 416-.

En ese orden de ideas, el precio fijado para la retroventa fue la suma de \$250.000.000, es decir que, al constituirse dicha condición resolutoria expresa la vendedora podría retrotraerla y adquirir nuevamente la propiedad del bien; sin embargo, no lo hizo, reafirmando su voluntad de vender.

Sobre el tema, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 27 de julio del 2000, con ponencia del doctor Jorge Santos Ballesteros, expresó que:

“De lo dicho fluye entonces que tanto puede presentarse la compraventa con pacto de retroventa como negocio realmente querido por las partes, así ellas tengan entendido que las mueve un fin diferente, como también darse la presentación simulada de estos contratos para esconder un mutuo con garantía. Pero lo cierto, y en esto debe existir claridad, es que la venta con pacto de retroventa “no puede, por sí sola, reflejar un negocio simulado, puesto que éste se



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

ofrece, tal como lo tiene estipulado la doctrina, cuando se enderezan las voluntades, de manera distinta a lo que en verdad quieren las partes, para hacer producir efectos externos completamente apartados del propósito negocial”.

Bajo ese derrotero, la Alta Corte reiteró dicha postura en el entendido que en la sentencia SC3792-2021¹ expuso que:

“4.5.2.1. El "pacto de retomo", si bien resulta extraño a la dación en pago, insularmente, no es indicativo de simulación. La Corte; refiriéndose a la cláusula de retroventa en la compraventa, lo dejó sentado:

"La venta con pacto de retracto no puede, por sí sola, reflejar un negocio simulado, puesto que éste se ofrece, tal como lo tiene entendido la doctrina, cuando se enderezan las voluntades, de manera distinta a lo que en verdad quieren las partes, para hacer producir efectos externos completamente apartados del propósito negocial.

«No se puede hablar de simulación en una venta con pacto de retracto por el hecho de que se requiera de un dinero, y ser éste el interés inmediato en el vendedor. No. El que vende con retroventa más que un propósito de disposición persigue un dinero, que al no alcanzarlo mediante el mutuo acude al pacto de retro como una manera ágil y rápida de lograr el objetivo. Empero, la voluntad cuando se expresa en sentido de vender sí es real o, mejor, querida, bajo la especial circunstancia de poder readquirir el bien con el pago de lo pactado o de lo consignado como precio de venta. No le es dable, entonces, al vendedor argüir, luego, que no deseaba enajenar la cosa sino de manera simple recibir un dinero y entregar la cosa en garantía, porque esto se presenta con otros actos jurídicos inconfundibles como es, precisamente, el mutuo con hipoteca, que, por tanto, debe ser consignado en exacto sentido”4.

Aunque la retroventa es un acuerdo accesorio a la compraventa, nada impide incluirla en negocios jurídicos afines. Mientras la institución no se desnaturalice y se ajuste a normas imperativas, la autonomía de la voluntad y libertad contractual la hace posible en asuntos compatibles.”

De acuerdo con lo transcrito, no se puede perder de vista que a través de la escritura pública No. No. 184 de fecha 2 de febrero de 2022, pese a no haberse cumplido el término fijado para el recobro del inmueble, aquélla voluntariamente decidió y declaró cancelar el pacto de retroventa consignado en la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021. Hecho que, consolidó la propiedad del inmueble en cabeza de los aquí demandados.

¹ Radicación: 73268-31-03-001-2006-00126-01. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

Ahora bien, es necesario indicar que, los señores Conrado Alberto Jaramillo Restrepo y David Alfonso Gómez Campo son inversionistas en el mercado inmobiliario, es decir, se dedican a la compra, venta y arriendo de inmuebles, por lo que sí salta a la vista su plena intención de adquirir el predio, de ahí que éstos, poseen numerosos y diferentes bienes a lo largo de todo el país. Circunstancia que, rompe con la presunción de engaño que alega la demandante.

Así pues, contrario a lo invocado por la parte demandante en el escrito de demanda, no se observa la configuración de un acuerdo simulado, por el contrario, de los elementos de prueba relacionados se advierte una real intención de vender y comprar por cada uno de los extremos convencionales.

En ese sentido, es necesario precisar que, solo hasta la presentación de esta demanda, la señora Julia Edith Sevilla Mendoza buscó la manera de controvertir los contratos celebrados entre las partes, pues si mis poderdantes no invocan las herramientas legales que tienen bajo su poder para hacer efectivo el contrato de compraventa celebrado, aquélla seguiría insistiendo en rehusarse a hacer entrega del predio.

En conclusión, señora Juez le ruego acceder y declarar probada esta excepción, por cuanto la obligación de entrega material que se invocó en el escrito genitor, cuyo origen proviene de la compraventa con pacto de retroventa contenida en la escritura pública No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021, se encuentra vigente, al no hacerse uso de la recompra, ni haberse entregado el bien, quedando en firme la plena intención de vender el inmueble por parte señora Julia Edith Sevilla Mendoza y el de comprar por parte de los aquí demandados.

2. INEXISTENCIA DE LA LESIÓN ENORME

Al inicio del negocio jurídico, el precio inicial que exigía la señora Julia Edith Sevilla Mendoza por la venta del predio era de la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000.00)**; sin embargo, luego de algunas conversaciones con los demandados, se pactó de común acuerdo el valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00)**.

Es preciso advertir que, sobre dicha suma, la señora Julia Edith Sevilla Mendoza -así como su asesora María Del Rosario López Fernández, quien la asesoró durante todo el proceso de compraventa y fungió al mismo tiempo como comisionista-, estuvo de acuerdo, pues expresó que con el dinero podría saldar las deudas que tenía hasta la fecha, incluyendo la contraída con ésta, es decir, la señora María Del Rosario López Fernández.

Al hablarse de lesión enorme, se hace énfasis a “*un justo precio*”, el cual se refiere al valor comercial del bien al tiempo de la celebración del contrato. Precio frente al cual no se tiene precisión alguna, por cuanto en ese entonces las partes no se valieron de un peritaje para establecer dicha suma de dinero, así como tampoco la señora Julia Edith Sevilla Mendoza hizo alusión a ello, pues la suma de dinero que fue pactada de común acuerdo por las partes y recibida por ella a satisfacción.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

No obstante lo anterior, con respecto al dictamen pericial presentado junto con la demanda, la parte demandante intenta hacer caer en error a la Juez cuando manifiesta que "el bien inmueble objeto del negocio jurídico, para la fecha de celebración del contrato, tenía un valor por la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$753.472.000)**, de conformidad con la valoración contenida en el dictamen pericial realizado sobre el mismo...". Dicha circunstancia, en el entendido que la elaboración de aquél tenía como fin ser presentado ante alguna entidad financiera para que la señora Julia Edith Sevilla Mendoza pudiera acceder a un préstamo por un valor superior al pactado en la compraventa con los demandantes, y poder de tal manera, ofrecer una recompra a éstos -pese a la cancelación del pacto de retroventa antes de la fecha convenida- y lucrarse con el excedente del dinero dado en préstamo.

Cabe anotar que, la suma antes señalada resulta ser exorbitante, el cual no aplica a la realidad del inmueble, tal como se demostrará con el avalúo que se presentará para debatir lo afirmado por la parte demandante. Ello, además de que, dicho extremo pretende catalogar el inmueble como comercial, como lo indica el recibo de energía pública que fue anexado junto con la demanda, cuando en realidad corresponde a uno habitacional.

En conclusión, señora Juez le ruego acceder y declarar probada esta excepción, por cuanto no se configura la figura de lesión enorme.

3. Mala fe.

La actuación desplegada por la señora Julia Edith Sevilla Mendoza tiene como finalidad que el predio que vendió voluntaria y legalmente a los señores Conrado Alberto Jaramillo Restrepo y David Gómez Campo vuelva a su propiedad, además de, quedarse con el valor entregado por éstos por concepto de la compra, es decir, \$250.000.000.

Lo anterior, bajo el entendido que, a lo largo de las pretensiones invocadas en la demanda, jamás mencionó que devolvería el dinero que recibió a satisfacción por la compra del bien, por el contrario, solo desea que le entreguen más.

En ese orden de ideas, es claro que la demandante pretende utilizar el proceso judicial para fines claramente fraudulentos, pues sí existió la voluntad inequívoca de vender y la de comprar el predio.

4. Deslealtad en el negocio jurídico

La señora Julia Edith Sevilla Mendoza pretende desconocer un negocio jurídico, en el cual no hay una voluntad distinta a la declarada. En el presente asunto, existió una verdadera compra, en donde los señores los señores Conrado Alberto Jaramillo Restrepo y David Gómez Campo en uso de la buena fe le dieron la oportunidad, o mejor aún, le concedieron beneficios a la vendedora tendientes a que en un determinado tiempo



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

podía volver a comprar el bien. Hecho que, no implica que existieran otras voluntades ocultas, pues, por el contrario, voluntariamente renunció a ejercerlas al momento de levantarlas a través de escritura pública.

Bajo ese aspecto, ahora de manera desleal la aquí demandante pretende, con la única finalidad de satisfacer sus intereses económicos y personales, desconocer el negocio que válidamente reposa en la escritura No. 416 de fecha 23 de febrero de 2021.

5. Deslealtad procesal.

La señora Julia Edith Sevilla Mendoza y su apoderado judicial, pudiendo haber propuesto la simulación y la lesión enorme como demanda de reconvencción por economía procesal, decidieron iniciar otro proceso para luego solicitar acumulación, generando un desgaste en el aparato judicial con el único fin de no realizar las diligencias procesales dentro de los términos otorgados por el CGP. Además, de acarrearle al Juez de instancia una carga laboral mayor e innecesaria para inducirlo en error y desconocimiento de la realidad de los hechos.

SOLICITUDES ESPECIALES

- **Objeción al juramento estimatorio**

El apoderado de la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** expone que, ésta ha pagado por concepto de intereses corrientes la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia; sin embargo, se echa de menos prueba alguna que acredite de forma cierta y concreta la operación bancaria insinuada por el extremo activo, máxime cuando lo que se está debatiendo en el presente asunto es la inexistencia de un contrato de mutuo.

En ese orden de ideas, no se observa que la razón dada para pretender la presunta “sanción” ni siquiera tiene la categoría de daño, y menos que sea imputable a los señores **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO** y **DAVID GÓMEZ CAMPO**.

Se objeta la cuantía, por cuanto la misma es subjetiva, en tanto que en su estructura ni siquiera se hace una relación al porqué del periodo de fechas allí estipulado, es decir, 15 de marzo al 15 de septiembre de 2021. Circunstancia que resulta ser relevante, por cuanto ese tiempo es el que toma de base la parte demandante para determinar la presunta configuración de la sanción, y a raíz de ello, realizar una supuesta diferencia de pagos.

Tampoco se evidencia prueba documental que permita acreditar sin lugar a duda, que efectivamente los presuntos intereses deprecados fueron causados, hecho que genera una inexactitud acerca de la veracidad de la información indicada, por cuanto no es cierto que las partes hayan celebrado un contrato de mutuo.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

- **Objeción al Dictamen Pericial**

Con respecto al dictamen pericial presentado por la parte demandada, se puede avizorar que no cumple con los requisitos mínimos del artículo 226 del Código General del Proceso. Los aspectos incumplidos son los siguientes:

1. No cumple con el numeral 3 del artículo en cita, puesto el profesional no aporta los títulos académicos ni los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística; solo se limita a mencionarlos.

2. No cumple con el numeral 5 del artículo en cita, que estipula que deben ser los casos en que haya participado o designado como perito en los últimos cuatro años. El perito solo se limita a citar unos cuantos casos de más de 6 años, por lo que puede estar incurriendo en algún error técnico al no estar actualizado con las normativas o reglas de su profesión.

Lo anterior, además que, en dicha lista omitió indicar la materia sobre la cual versó el dictamen, limitándose a exponer el radicado de los procesos judiciales en lo que participó.

3. No cumple con el numeral 7 del artículo en cita, en el entendido que omitió manifestar si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP. Es de resaltar que, en el dictamen solo se limitó a indicar que no se encontraba impedido para realizar la labor encomendada por el Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples.

4. No cumple con el numeral 8 y 9 del artículo en cita, puesto no declara la diferencia de las metodologías usadas en sus demás peritajes o en su profesión, así como tampoco dentro del dictamen explica de manera clara y concisa la metodología empleada.

5. No cumple con el numeral 10 del artículo en cita, debido a que no adjuntó los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. Ello, en el sentido que, solo se limitó a expresar la fuente, sin aportar la encuesta practicada a peritos evaluadores, así como las transacciones realizadas en el sector, ni tampoco el Método Comparativo del IGAC.

En ese orden, se echa de menos la manifestación por parte del perito que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

Señora Juez, le solicito comedidamente que, de fijar audiencia se cite al perito **FRANCISCO RIASCOS JIMENEZ**, para que justifique el contenido del dictamen pericial.

- **Solicitud ingreso al predio para llevar a cabo un dictamen pericial.**

Teniendo en cuenta que, la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** no les permite a mis poderdantes ingresar al predio, le solicito muy amablemente al Despacho en consonancia con lo normado en el artículo 229 del C.G. del P., ordenarle a aquélla prestar colaboración para la práctica de un dictamen pericial, el cual será llevado a cabo por el señor **EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA**, quien se identifica así:

Cédula de ciudadanía: 85.456.460 de Santa Marta.
Matricula profesional de arquitecto: 0870047163 Atl.
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) Aval: 85456460 Era Anav.
Dirección: Avenida Ferrocarril No. 21-104 Conjunto Residencial Villa Lucy
Manzana D casa No. 6
Correo electrónico: eduardtellerf@gmail.com

El perito funge como miembro de la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA) y miembro del Colegio Nacional de Avaluadores (CNA).

Lo anterior solicitud, tiene como finalidad de que aquél pueda realizar un dictamen pericial sobre el predio distinguido con matrícula inmobiliaria No. 080-11693, para determinar el avalúo comercial del inmueble en febrero de 2021. Dicha medida, permitirá facilitar la actividad del perito.

Así mismo, de acceder al requerimiento, le solicito prevenir a la señora **JULIA EDITH SEVILLA MENDOZA** sobre las consecuencias de su renuencia, y además conceder un término que considere oportuno para aportar el dictamen pericial, de acuerdo con lo normado en el artículo 227 del C.G. del P.

PRUEBAS

- Consulta de índice de propietarios del señor **DAVID GÓMEZ CAMPO.**
- Consulta de índice de propietarios del señor **CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO.**

Atentamente;

RAFAEL LEONARDO PERNETT POLO
C.C. 1.083.570.539 de Ciénaga (Mag.)
T.P. 295.510 del C.S. de la J.



Pernet De La Rosa
Law Firm
Experiencia y compromiso.

Recibo Número: 84152837
CUS Seguimiento: 81162327
Documento CC-1083570539
Usuario Sistema: RAFAEL PERNETT
Fecha 11/09/2023 3.04 PM
Convenio Boton de Pago
PIN 230911685782306252



Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondepago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 230911685782306252

A continuacion puede ver el resultado de la transaccion para la consulta por parametros Documento: [Cedula de Ciudadania - 13435800]

Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a
080	105444	KR 17 B # 17 - 54 CO CASADIANA PROPIEDAD HORIZONTAL CASA UNO 1	Documento
040	53083	KR 28 # 28 - 7	Documento
080	107135	KR 33 # 21 - 40 CO SANTA LUCIA PROPIEDAD HORIZONTAL CASA TRES 3	Documento
040	210623	CARRERA 21C #27B-01 URB. LOS TRUPILOS	Documento
080	115114	CL 38 # 37 - 38 UDAD CERRADA MIRACAMPESTRE PROPIEDAD HORIZONTAL UDAD 1 F ESQUINERA	Documento
080	57160	CARRERA 33 # 21-40	Documento
040	36150	KR 28 # 28 - 10	Documento
080	24980	KR 31 # 15 - 18	Documento
080	106134	DIRECCION NO REGISTRADA	Documento
080	13475	KR 17 B # 17 - 54	Documento
040	338772	SIN DIRECCION LT 4 MIDE 628 35 MTS 2	Documento
080	107138	KR 33 # 21 - 40 CO SANTA LUCIA PROPIEDAD HORIZONTAL CASA SEIS 6	Documento
080	11693	CL 25 # 15 - 84 LT 221 MZ P URB LOS ALCAZARES	Documento

Esta consulta refleja lo contenido en el sistema de información registral en la fecha y hora de su realización y NO constituye un certificado

La columna <<Vinculado a>> corresponde a el parámetro de búsqueda con el que fue obtenido el registro, puede ser por Tipo y Numero de Documento, Nombres, y Apellidos, Razón social, Numero CHIP o Matricula catastral, si desea obtener información de los propietarios actuales ingresa a certificados.supernotariado.gov.co opción validación consultas y allí ingresando el número de recibo en la parte superior podrá ver la información de los propietarios actuales por cada registro encontrado.

Recibo Número: **84153129**
CUS Seguimiento: **81162585**
Documento **CC-1083570539**
Usuario Sistema: **RAFAEL PERNETT**
Fecha **11/09/2023 3.06 PM**
Convenio **Boton de Pago**
PIN **230911882082306536**



Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondepago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 230911882082306536

A continuacion puede ver el resultado de la transaccion para la consulta por parametros Documento: [Cedula de Ciudadania - 85456314]

Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a
080	161393	DIRECCION NO REGISTRADA	Documento
040	60663	SIN DIRECCION APTO 4 B ED MONTECARLO	Documento
080	11693	CL 25 # 15 - 84 LT 221 MZ P URB LOS ALCAZARES	Documento

Esta consulta refleja lo contenido en el sistema de información registral en la fecha y hora de su realización y NO constituye un certificado

La columna <<Vinculado a>> corresponde a el parámetro de búsqueda con el que fue obtenido el registro, puede ser por Tipo y Numero de Documento, Nombres, y Apellidos, Razón social, Numero CHIP o Matricula catastral, si desea obtener información de los propietarios actuales ingresa a certificados.supernotariado.gov.co opción validación consultas y allí ingresando el número de recibo en la parte superior podrá ver la información de los propietarios actuales por cada registro encontrado.