



Dr. Luís Eduardo Gómez Visbal

ABOGADO

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Tratamos asuntos de carácter Civil, Laboral, Familia, Agrarios, Administrativo y Penal
Especialidad en Derecho Notarial y Registro

Plato, septiembre 20 de 2021

SEÑOR

JUEZ PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PLATO MAGDALENA

E. S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO DE SIMULACIÓN

JOSE AGUSTIN PAEZ BERRIO Y OTROS CONTRA YINA MILENA ROMERO Y WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ

RAD: 2021-00066

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA – EXCEPCIONES DE MERITO

LUIS EDUARDO GOMEZ VISBAL, mayor de edad, abogado titulado en ejercicio, residenciado y domiciliado en Plato Magdalena, Identificado con la cédula de ciudadanía número 12.591.519 expedida en Plato (Magd.), portador de la T. P. No. 76580 del C. S. de la J, obrando en mi condición de apoderado judicial de los señores YINA MILENA ROMERO PALLARES, identificada con cédula de ciudadanía número 1.081.922.411 expedida en Plato Magdalena, residenciada y domiciliada en el municipio de Plato Magdalena y WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 1.065.564.454 expedida en Valledupar Cesar, residenciado y domiciliado en el municipio de Plato Magdalena, haciendo uso de las facultades a mi conferidas , mediante el presente escrito contesto en termino de ley DEMANDA DECLARATIVA DE SIMULACION formulada ante su despacho por los señores José Agustín, Jairo Rafael, Ever Antonio y Javier Del Carmen Páez Berrio de la siguiente manera:

EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto. La finada señora ENILDA BERRIO DE PAEZ manifestó vender a mi poderdante YINA MILENA ROMERO PALLARES el bien objeto de la Litis denominado “Las delicias” en la cláusula primera de la escritura pública de compraventa número 292 del 29 de julio de 2019 otorgada por la Notaria Única del círculo Plato Magdalena, cuya descripciones del bien son como aparecen en el hecho primero de la demanda **excepto** a lo referente al número de matrícula inmobiliaria que se menciona incorrectamente como 226-12294 donde el número de matrícula inmobiliaria correcto es 226-12934 tal y como aparece en el certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Plato Magdalena que se anexa en la demanda.

AL HECHO SEGUNDO: No es cierto. Y no lo es porque se celebró y fue suscrito un contrato de compraventa real , con la comparecencia física, voluntad cierta, el libre consentimiento e independencia mental de las partes, sin pactos diferentes a lo que reza en la escritura pública de compraventa 292 del 29 de julio de 2019 de la Notaria Única del Circulo de Plato Magdalena, cuya suma de dinero de \$170.000.000 fue pagada y entregada en su totalidad en efectivo por parte de mi poderdante la señora YINA MILENA ROMERO PALLARES en manos de la señora ENILDA BERRIO DE PAEZ en la fecha en que se



Dr. Luís Eduardo Gómez Visbal

ABOGADO

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Tratamos asuntos de carácter Civil, Laboral, Familia, Agrarios, Administrativo y Penal
Especialidad en Derecho Notarial y Registro

suscribió la citada escritura , quien esta última hizo entrega material a mi poderdante y esta ha realizado mejoras en el predio objeto de la Litis, poseyéndolo desde el momento que se realizó la compraventa, para convertirlo en un predio productivo, por lo tanto no existe asomo de simulación ni mucho menos que se ha tratado de encubrir una donación, la veracidad del negocio jurídico es la escritura pública de compraventa 292 del 29 de julio de 2019 de la Notaria Única del Círculo de Plato Magdalena.

AL HECHO TERCERO: No es cierto, y no lo es, porque el precio de los predios por hectárea con características similares en la zona donde se encuentra ubicado el bien, oscilaba en el año de la negociación (2019) entre \$2.700.000 y \$3.000.000, lo que no hay lugar a lesión enorme; cuyo valor comercial hoy en día es mayor gracias a las mejoras y adecuaciones realizadas por mi poderdante YINA MILENA ROMERO PALLARES posteriormente a la compraventa.

AL HECHO CUARTO: Es cierto, era su abuela materna.

AL HECHO QUINTO: Es cierto, como es cierto también que es persona de su entera confianza en los negocios y tienen sociedad conyugal vigente.

AL HECHO SEXTO: No es cierto. Mi poderdante el señor WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ visitaba frecuentemente la casa de su abuela la finada señora ENILDA BERRIO DE PAEZ , en compañía de su esposa e hijos ya que tenían excelentes relaciones familiares y afectivas. Desde su niñez era costumbre dichas visitas, mas no eran con el objeto de proyectar y convencer a su abuela sobre “el contrato de compraventa simulado con la compradora YINA MILENA ROMERO PALLARES” como lo manifiestan los demandantes. Tales afirmaciones plasmadas son falsas , acomodadas y simples sospechas.

AL HECHO SEPTIMO: No es cierto. No hubo donación, lo que celebraron la finada señora ENILDA BERRIO DE PAEZ y mi poderdante YINA MILENA ROMERO PALLARES fue un contrato de compraventa el cual fue realizado de acuerdo a las solemnidades establecidas por la ley, plasmado en una escritura pública otorgada por una notaría la cual goza de presunción de veracidad e integridad, legalidad, capacidad y legitimación.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto, carece de veracidad las manifestaciones de los demandantes, puesto que es un indicio de poco peso (sospecha). Lo pactado se cumplió, que fue la entrega total del dinero (\$170.000.000), la entrega real y material del bien y la firma de la respectiva escritura de compraventa, lo mismo que el registro en la oficina de Instrumentos Públicos Seccional Plato Magdalena. Cabe resaltar que mis poderdantes y en especial la señora YINA MILENA ROMERO PALLARES contaba y aun cuenta con la solvencia económica para realizar negocios de cuantías de este tipo, como se puede demostrar en los documentos que se aportan en el acápite de pruebas de esta contestación.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas las declaraciones y condenas solicitadas en el pétitum de la demanda, por tratarse de un contrato de compraventa legal con el lleno de los requisitos, entre mi poderdante YINA MILENA ROMERO PALLARES y la finada señora ENILDA BERRIO DE PAEZ , cuyo pago fue abonado en su totalidad y



Dr. Luis Eduardo Gómez Visbal

ABOGADO

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Tratamos asuntos de carácter Civil, Laboral, Familia, Agrarios, Administrativo y Penal
Especialidad en Derecho Notarial y Registro

hubo entrega real y material del inmueble, tal como se expondrá en las excepciones de mérito.

EXCEPCIONES

Pido al Señor Juez se sirva declarar probadas las siguientes excepciones de mérito a favor de la parte demandada.

PRIMERA EXCEPCIÓN: SERIEDAD DEL NEGOCIO JURIDICO

Mi poderdante, YINA MILENA ROMERO PALLARES, mediante escritura pública de compraventa número 292 del 29 de julio de 2019, otorgada por la Notaria Única del círculo Plato Magdalena y debidamente registrada bajo número de matrícula inmobiliaria 226-12934 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Plato Magdalena, adquirió el bien inmueble rural denominado “Las delicias” el cual mi poderdante denominó “AGUA AZUL” constante de 60 hectáreas y 6.276,57 M2, compra realizada a la finada señora ENILDA BERRIO DE PAEZ, quien era la legítima propietaria del bien; negocio jurídico en el cual predominó la voluntad, libre consentimiento y buena fe de las partes, fue un acto público sin ningún tipo de presiones y de pleno conocimiento por las personas que hoy en día pretenden que por medio de este proceso se decrete en sentencia que el conocido contrato de compraventa fue simulado, ya que el ánimo de enajenar el inmueble por parte de la vendedora era conocido por todos los demandantes en este proceso. Los argumentos en que se fundamentan los demandantes no dejan de ser simples sospechas donde estos por si solos no prueban ni deben catalogar que exista simulación, tales como manifestar que “el precio de \$170.000.000.00 consignado en la compraventa es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento del negocio” (hecho tercero de la demanda), en el caso hipotético que fuese así respecto al valor comercial no configura esto que se trate de un acto de simulación, ni constituye mucho menos una donación siempre y cuando exista el precio, la venta y el pago del precio acordado, como lo es en nuestro caso se trata de una **legítima venta**; lo mismo que el hecho de existir un vínculo de consanguinidad o de afinidad cercano no quiere decir que la negociación o venta sea prohibida entre ellos o fingida, así como lo ha manifestado en reiteradas ocasiones las altas cortes en particular sentencia del 15 de febrero de 2000 rad 5438 de la Corte Suprema de Justicia : (...) en la actualidad por fuerza de movisimos mandatos constitucionales (arts 42 y 83) el parentesco entre los contratantes, no puede convertirse por si solo, esto es, ayuno de otro soporte adecuado de estirpe probatorio, en un indicio eficaz para deducir simulación (...)

La entrega del inmueble a la compradora, la evidencia de la explotación económica por parte de la compradora del bien y el pago del precio acordado son hechos que ratifican la seriedad del negocio jurídico.

SEGUNDA EXCEPCION: PAGO DEL PRECIO DE LA NEGOCIACION.

En la cláusula tercera de la escritura de compraventa número 292 del 29 de julio de 2019 otorgada por la Notaria Única del círculo Plato Magdalena, reza que la vendedora recibió a su estera satisfacción la suma de \$170.000.000 de manos de la compradora, en efectivo y de contado como precio convenido en



Dr. Luís Eduardo Gómez Visbal

ABOGADO

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Tratamos asuntos de carácter Civil, Laboral, Familia, Agrarios, Administrativo y Penal
Especialidad en Derecho Notarial y Registro

la negociación, ya que no es estrictamente necesario un recibo de pago ya que la misma escritura en la mencionada cláusula especifica la forma y entrega del dinero. Con relación a esto el artículo 1934 del código civil expresa:

Artículo 1934. Clausula sobre pago del precio en la escritura de venta

Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores. Además el “indicio” de que el valor no ha sido efectivamente pagado como se menciona en el hecho segundo de la demanda y en caso de la no existencia de un recibo, tal indicio no se construye ya que la condición de parentesco o afinidad entre las partes permite justificar la no utilización de documentos adicionales a la escritura, ya que las relaciones entre la vendedora y su nieto y la cónyuge de este quien es la compradora, eran excelentes fraternalmente.

TERCERA EXCEPCION : ENTREGA MATERIAL Y MEJORAS EN EL BIEN NEGOCIADO.

A la fecha de suscripción de la escritura de compraventa conocida dentro del proceso, en la cláusula sexta se expresa que la vendedora hace entrega real y material del inmueble a la compradora y ésta lo recibe a satisfacción en dicha fecha (29 de julio de 2019). Desde que se realizó el negocio jurídico mi poderdante la señora YINA MILENA ROMERO PALLARES ha tenido la posesión quieta y pacífica e ininterrumpida ejerciendo actos de señora y dueña en el bien inmueble objeto de la Litis y precisamente siendo muy reciente el fallecimiento de la vendedora, ósea en menos de dos meses interponen demanda declarativa de simulación, lo cual es una actitud sospechosa que implica mala fe.

Mi poderdante YINA ROMERO con recursos propios ha realizado los siguientes actos: Mantenimiento de los potreros concerniente a la eliminación de maleza y sembrado de pastos para la producción ganadera; arreglo de cercas en cuanto a la madera y alambrado de las mismas las cuales se utilizan para la división de las huertas; construcción de pozo profundo con tubos de alta presión para el suministro de agua, tanque elevado y tuberías para el acueducto de la finca; construcción de 2 baños y cocina con enchapado en cerámica y sus respectivos inodoros, tuberías y demás accesorios; electrificación de la finca con la cual el inmueble no contaba y consta de postería, transformador de voltaje, cableado y demás accesorios; pastoreo de semovientes propios para producción de leche y ceba; y entre otros actos de posesión y mejora que ha realizado mi poderdante como legítima propietaria. Todo esto se puede corroborar con una inspección judicial en el inmueble.

La regla de la experiencia nos indica que cuando se hace un negocio simulado casi nunca hay entrega real y material del bien, en los casos en que ha existido entrega material tampoco realizan mejoras, adecuaciones, mantenimientos o reparaciones. No hay que hacer mayor esfuerzo mental para dilucidar que se ha realizado un negocio jurídico con el lleno de las formalidades legales sin ocultamiento alguno ni maniobras engañosas, dándole seriedad y veracidad al negocio jurídico.



Dr. Luis Eduardo Gómez Visbal

ABOGADO

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Tratamos asuntos de carácter Civil, Laboral, Familia, Agrarios, Administrativo y Penal
Especialidad en Derecho Notarial y Registro

CUARTA EXCEPCION: LIQUIDEZ Y SOLVENCIA ECONÓMICA.

Mis poderdantes y en especial la señora YINA MILENA ROMERO PALLARES quien adquiere por medio de compraventa el bien objeto de la Litis, para el momento de tal negociación contaban con la liquidez y solvencia suficiente para llevar a cabo el mismo. En otras palabras la señora YINA ROMERO en el año 2019 tenía el efectivo disponible y activos apreciables en dinero como semovientes, para hacer frente a los compromisos u obligaciones de pago inmediato.

En los documentos aportados en el acápite de pruebas de esta contestación, se evidencia la siguiente información financiera relevante de la señora YINA MILENA ROMERO PALLARES para el año 2019:

- Patrimonio Líquido de \$310.455.000 (Declaración de renta y complementarios año gravable 2019).
- Ingresos Brutos por \$225.410.000 (Declaración de renta y complementarios año gravable 2019).
- Número de Cabezas de Ganado Vacuno **214** (Registro de vacuna FEDEGAN) “Finca la Esperanza” sin incluir inventarios de otras especies de animales.
- Número de Cabezas de Ganado Vacuno **459** (Registro de vacuna FEDEGAN) “**FINCA AGUA AZUL**” sin incluir inventarios de otras especies de animales.
- Saldo cuenta de ahorros Bancolombia número 512-456717-37..... \$97.202.130 y movimientos por \$318.072.833 (información exógena de terceros DIAN)

En cuanto al año 2018, se puede apreciar que a fecha de corte 31 de diciembre de 2018, meses antes que se suscribiera el negocio jurídico, mi cliente YINA ROMERO poseía un Patrimonio líquido por \$285.640.000 y obtuvo ingresos brutos por \$213.118.000 información que aparece en la declaración de renta año gravable 2018 que se anexa.

Cabe resaltar señor juez, que a menos de cuatro(4) meses después de haber celebrado y suscrito la compraventa del bien objeto de la Litis (29 de julio de 2019), más precisamente el día 05 de noviembre de 2019, mi cliente la señora YINA MILENA ROMERO PALLARES adquirió por medio de compraventa otro inmueble rural constante aproximadamente de 25 hectáreas, por un valor de \$35.000.000, tal y como consta en el certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Plato Magdalena, Número de matrícula inmobiliaria 226-7022 del cual se aporta copia en esta contestación, lo cual indica que es una persona activa en los negocios de la ganadería y requiere de extensiones de predios rurales para la explotación de su actividad económica.

Por otra parte la misma finada señora ENILDA BERRIO DE PAEZ manifestó a mi poderdante WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ que a pesar de ella tener lucidez mental para los negocios, por razones de su avanzada edad no podía tener control de dos fincas y por ello optó a ofrecer en venta el inmueble ya referenciado, donde primeramente ofreció en venta al señor José Agustín Páez Berrio (demandante) y éste último después de haber analizado la propuesta de venta no se decidió a comprar el predio por no



Dr. Luís Eduardo Gómez Visbal

ABOGADO

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Tratamos asuntos de carácter Civil, Laboral, Familia, Agrarios, Administrativo y Penal
Especialidad en Derecho Notarial y Registro

contar en el momento con los recursos suficientes para ello, por tal motivo sugirió a ella que lo vendiera a otra persona; y es cuando la señora ENILDA BERRIO DE PAEZ entra en comunicación con mi cliente el señor WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ y le ofrece el predio. Mi cliente consulta a su cónyuge YINA MILENA ROMERO PALLARES y a ésta le gustó la idea y como contaba con recursos y disponibilidad, decide iniciar conversaciones con la vendedora para acordar precio y cerrar la negociación.

En ese orden de ideas señor Juez podemos discernir que mi cliente contaba con la liquidez y solvencia económica más que suficiente para realizar el negocio jurídico, sin necesidad de acudir al encubrimiento de una donación simulado en una compraventa.

QUINTA EXCEPCION: BUENA FE DE LA PARTE DEMANDADA.

Se demostrará en este proceso que mis mandantes, actuaron de muy buena fe durante la negociación y formalización del negocio jurídico, nunca procedieron de manera mal intencionada contra la vendedora del inmueble por el vínculo familiar existente y las excelentes relaciones entre ellos, ya que son personas con principios morales y cristianos; así como nunca tuvieron la intención de causar daños morales, emocionales y económicos a la vendedora del bien, como tampoco a los demandantes.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

Invoco fundamento en derecho los Artículo 96 de la ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Decreto 806 de 2020,

PRUEBAS

Documentales:

1. Copia de escritura pública de compraventa número 292 del 29 de julio de 2019 otorgada por la Notaria Única del círculo Plato Magdalena aportada en la demanda.
2. Certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Plato Magdalena aportada en la demanda. Número de matrícula inmobiliaria 226-12934.
3. Certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Plato Magdalena. Número de matrícula inmobiliaria 226-7022.
4. Copia de la declaración de renta y complementarios de YINA MILENA ROMERO PALLARES, año gravable 2018 y 2019.
5. Copia de información exógena (DIAN) año gravable 2019, donde se evidencia movimientos, saldos de cuentas bancarias y más información financiera de YINA MILENA ROMERO PALLARES y WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ.
6. Copia de la declaración de renta y complementarios de WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ, año gravable 2019.
7. Copia de registro único de vacunación número 01-176930-219 y 01-176941-219, emitido por FEDEGAN donde consta el inventario de semovientes vacunados de propiedad de YINA MILENA ROMERO PALLARES, en el segundo semestre de 2019, en dos predios de su propiedad.



Dr. Luis Eduardo Gómez Visbal

ABOGADO

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Tratamos asuntos de carácter Civil, Laboral, Familia, Agrarios, Administrativo y Penal
Especialidad en Derecho Notarial y Registro

8. Copias de registro único de vacunación números 01-178338-219, 01-178341-219 y 01-178348-219, emitidos por FEDEGAN donde consta el inventario de semovientes vacunados de propiedad de WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ en el segundo semestre de 2019.
9. Copia tarjeta de propiedad de camioneta Toyota Prado VXA modelo 2003 de placas BMG169, número de motor 1638388, servicio particular color Gris Plutón, de propiedad de mi poderdante YINA MILENA ROMERO PALLARES.

INTERROGATORIO DE PARTE: Señor Juez, solicito que decrete y practique en la hora y fecha que tenga usted a bien señalar, el interrogatorio que formularé el día de la diligencia.

TESTIMONIAL: Sírvase Señor Juez disponer que se reciba el testimonio de las siguientes personas quienes deberán declarar sobre lo que les conste como sigue:

- Al Señor Gilton José Arrieta Torres, cédula de ciudadanía No. 85.488.607, dirección: carrera 24 #14-06 barrio 7 de agosto- Plato Magdalena, Whatsapp 3126543663, e-mail: publiexitogat@gmail.com , quien depondrá sobre lo que le conste en cuanto a los actos de propietaria y mejoras realizadas por la demandada en el inmueble.
- Dailene Romero Pallares, cedula de ciudadanía No. 1.081.926.957, dirección: calle 12 A # 17-20 barrio El progreso- Plato Magdalena, Whatsapp 3114031864, e-mail: daileromero94@gmail.com quien depondrá sobre lo que le conste en cuanto al pago en la negociación.
- William Romero Padilla cédula de ciudadanía No. 12.592.652, dirección: Vereda Betel corregimiento El bajo – Nueva Granada Magdalena, Whatsapp 3117845775, e-mail: wromeropadilla00@gmail.com quien depondrá sobre lo que le conste en cuanto al pago en la negociación.
- Ahmad Mohamad Eljabal, cedula de ciudadanía No. 12.595.052, dirección: calle 12 # 14 A -39 Granero Mariela barrio Los Guayacanes- Plato Magdalena, celular 3157740128, e-mail: eljabalahmad52@gmail.com quien depondrá sobre lo que le conste en cuanto a la solvencia económica de la demandada y actos de propietaria.

INSPECCIÓN JUDICIAL: Sírvase Señor Juez decretar la práctica de inspección judicial en el inmueble objeto de la Litis, para constatar los hechos en que se fundamenta la defensa.

ANEXOS

- Las pruebas documentales relacionadas.
- Poder conferido por los demandados YINA MILENA ROMERO PALLARES y WILFRIDO JOSE GAMEZ PAEZ.



Dr. *Luís Eduardo Gómez Visbal*

ABOGADO

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Tratamos asuntos de carácter Civil, Laboral, Familia, Agrarios, Administrativo y Penal
Especialidad en Derecho Notarial y Registro

- Fotocopia de cédula de mis poderdantes.

NOTIFICACIONES

- Mis representados YINA MILENA ROMERO PALLARES y WILFRIDO JOSE GAMEZ reciben notificaciones en la calle 12 A No. 17-61 barrio el progreso - Plato Magdalena, Whatsapp 3113432190 y 3205075284 e-mail: gromeropallares@gmail.com, wilfridogamezpaiez@gmail.com en su orden respectivamente.
- El suscrito en calidad de apoderado judicial de los demandados, recibo notificaciones en la carrera 13 # 7-91 barrio Los Guayacanes- Plato Magdalena, Whatsapp: 3215862133, e-mail: luegovi.16@hotmail.com
- A los demandantes en las direcciones físicas y electrónicas incorporadas por estos en la demanda.

Nota: De conformidad al Decreto 806 de 2020, me permito manifestarle señor Juez bajo la gravedad del juramento, que los documentos originales como poder autenticado ante notaria y las demás aportadas como pruebas y anexos de esta contestación, reposan en mis manos y están bajo mi custodia hasta tanto se ordenen que sean allegados a la secretaria de su despacho.

Del señor Juez,

Atentamente,

LUIS EDUARDO GÓMEZ VISBAL
C.C 12.591.519 de Plato Magd.
T.P. 76580 del C. S de la J.