

Popayán, noviembre 5 de 2020

**SEÑORA
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL
DE POPAYÁN
E.S.D.**

**REFERENCIA: PROCESO DE VENTA DE BIEN COMÚN
DEMANDANTE: JESUS REINEL VELASCO ZAMBRANO
DEMANDADOS: ANIBAL VELASCO ZAMBRANO Y OTROS**

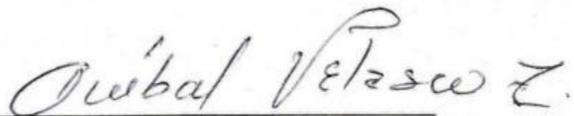
RADICACIÓN: 2020-041-00

Asunto: contestación de la demanda

ANIBAL VELASCO ZAMBRANO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al final al pie de mi firma, en mi condición de demandado, dentro del proceso de la referencia, a usted con todo respeto manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **AUGUSTO TORREJANO FERNANDEZ**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con C. C. No. 12.132.604 de Neiva, abogado en ejercicio mediante T. P. No. 126.730 del C.S. de la J, para que en mi nombre y representación, conteste la demanda y proponga excepciones dentro del referido proceso.

Mi apoderado queda facultado en los términos del artículo 77 del C. G. P., expresamente y en especial para conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir, recibir, solicitar documentos, pruebas, interponer acciones de tutela, incidentes, recursos, llenar los espacios en blanco que contenga este poder y en general para todas las acciones tendientes a la materialización del mandato otorgado. Inclusive para ejercer las facultades especiales, de tal manera que en ningún momento puede decirse que mi apoderado carece de poder suficiente.

De usted con todo respeto,



ANIBAL VELASCO ZAMBRANO
C.C. 10.537.271 de Popayán

Acepto



AUGUSTO TORREJANO FERNÁNDEZ
C.C. 12.132.604 de Neiva
T.P. 126.730 del C.S.J



Popayán, noviembre 5 de 2020

**SEÑORA
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL
DE POPAYÁN
E.S.D.**

REFERENCIA: PROCESO DE VENTA DE BIEN COMÚN
DEMANDANTE: JESUS REINEL VELASCO ZAMBRANO
DEMANDADOS: ANIBAL VELASCO ZAMBRANO Y OTROS
RADICACIÓN: 2020-041-00

Asunto: contestación de la demanda

AUGUSTO TORREJANO FERNANDEZ, mayor y vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma al final, actuando de conformidad con el poder a mí conferido como abogado principal, por el señor ANIBAL VELASCO ZAMBRANO, quien es demandado dentro del proceso de la referencia, con todo respeto me dirijo a usted para dar contestación a la citada demanda y proponer excepciones, en los siguientes términos.

I. A LOS HECHOS PLANTEADOS EN LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto. Pues si bien el inmueble está inscrito como una copropiedad en el registro de instrumentos públicos, lo cierto es que hace más de 20 años, mi poderdante tiene la posesión pública y pacífica del inmueble. Para sanear tal situación, mi poderdante le propuso a sus hermanos la compra de sus derechos en el inmueble. Llegando a un acuerdo con el aquí demandante por la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) valor que mi mandante pagó en su totalidad al demandante, de lo cual quedó firmada una letra de cambio por el mismo valor, mientras se legalizaba la compraventa del derecho.



La cual está pendiente de legalizar. Este mismo negocio de compraventa lo hizo mi poderdante con los demás hermanos copropietarios.

AL HECHO SEGUNDO. Es cierto. Sin embargo se reitera que el demandado ANIBAL VELASZO ZAMBRANO ha tenido la posesión del bien por más de 20 años y le compró el derecho de cuota al aquí demandante, como se demostrará dentro del presente proceso. Adicionalmente debe señalarse que la compraventa realizada por Escritura Pública No. 1485 del 30 de junio de 2004 de la notaría primera de Popayán, es simulada, pues ninguno de los hijos pago suma alguna a nuestros padres por la presunta venta de la nuda propiedad del inmueble.

AL HECHO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO CUARTO: Es cierto, por cuanto mi poderdante le compró los derechos a sus hermanos, entre ellos al demandante.

AL HECHO QUINTO: no es cierto. No es cierto. la parte demandante presentó a mi mandante un avalúo del inmueble por menor valor, el cual se anexa para que forme parte de este proceso.

AL HECHO SEXTO: No es cierto. la parte demandante presentó a mi mandante un avalúo del inmueble por menor valor, el cual se anexa para que forme parte de este proceso.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto.

AL HECHO NOVENO: Es cierto.

AL HECHO DÉCIMO. Debe probarse con el respectivo poder.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO. Es cierto.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO. Debe ser probado con la respectiva certificación.

- II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a que se despachen favorablemente las pretensiones de la demanda inicial.



- **III. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Me permito solicitar se declaren probadas las siguientes excepciones de mérito.

A. SER SIMULADA LA COMPRAVENTA EN LA CUAL EL DEMANDANTE ADQUIRIÓ EL DERECHO CUYA VENTA PRETENDE EN ESTE PROCESO

Se sustenta esta excepción en que la compraventa realizada por Escritura Pública No. 1485 del 30 de junio de 2004 de la notaría primera de Popayán, es simulada, pues ninguno de los hijos pago suma alguna a nuestros padres por la presunta venta de la nuda propiedad del inmueble. En consecuencia, una vez probado que no hubo pago del precio de compra, se impone la declaratoria de esta excepción de mérito de haberse simulado la compraventa, con lo cual el demandante no tiene la condición de copropietario del inmueble en la que sustenta su demanda.

B. HABERSE ADQUIRIDO POR PARTE DEL DEMANDADO EL DERECHO HEREDITARIO DEL DEMANDANTE EN EL BIE INMUEBLE

Se sustenta esta excepción en que el demandante vendió a mi poderdante su derecho hereditario sobre el inmueble objeto del proceso, por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) los cuales pagó y se firmó una letra de cambio como soporte del pago, mientras se legalizaba la compraventa. Por tanto, solicito se declare probada esta excepción de mérito.

C. HABER ADQUIRIDO EL DEMANDADO EL BIEN POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Se sustenta esta excepción en que mi mandante cuenta más de 20 años de posesión pública y pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño del bien inmueble objeto de este proceso, por lo cual ha operado a su favor la prescripción adquisitiva de dominio. Solicito que se declare probada esta excepción de mérito.

D. FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA

Para el presente caso, debe tenerse en cuenta que en el proceso divisorios es de estricto cumplimiento lo consagrado en el artículo 406 del Código General del



Proceso, el cual establece: " Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama."

Para el presente asunto el demandante, no acompaña el tipo de división de que es susceptible el bien inmueble, ni tampoco la posible partición. Por tal razón la excepción plantea esta llamada prosperar.

E. EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE AVALUO

El dictamen presentado no cumple con los requisitos legales exigidos para ser tenido en cuenta.

La excepción plantea esta llamada a prosperar

F. MALA FE DEL DEMANDANTE.

Teniendo en cuenta que el demandante solicita la venta del bien inmueble argumentando ser comunero, sin tener en cuenta que como ya se manifestó vendió sus derechos **ANIBAL VELASCO**. Esto constituye la mala fe del demandante pretendiendo obtener doble venta.

Por lo que, con todo comedimiento se solicita al despacho, declarar probada la excepción de mérito denominada: Mala Fe de los demandantes. En su lugar se condene en costas y agencias en derecho a los demandantes.

G. LA INNOMINADA.

Solicito se declare probada cualquier excepción de mérito que resulte probada del debate que se dé en este proceso.



IV. A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

En el presente caso, como quiera que el título de adquisición del derecho de dominio del demandante fue simulado, creemos que una vez probado ello, debe desestimarse la aplicación de las normas invocadas en la demanda y en su lugar aplicar las disposiciones que regulan la nulidad por simulación, en los términos de los Artículos 1741 y subsiguientes del C.C. la prescripción adquisitiva de dominio, en los términos de los artículos 2527 y subsiguientes del C.C. y la compraventa acordada entre las partes y no perfeccionada.

V. PRUEBAS

DOCUMENTALES:

Se allega:

- Copia de la letra de cambio firmada por el demandante como garantía del pago de los \$10.000.000 acordados por el derecho del actor en el inmueble objeto de este proceso en favor de mi mandante.
- Copia del avalúo presentado por la parte demandante al demandado.

➤ **TESTIMONIALES**

Se solicita recibir la declaración de parte o testimonial de los señores DEMETRIO VELASCO ZAMBRANO, OLMEDO VELASCO ZAMBRANO Y WILSON VELASCO ZAMBRANO demandados en este proceso, para que declaren sobre los hechos de la demanda y esta contestación.

➤ **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito se fije fecha y hora para que el demandante absuelva el interrogatorio que le formularé sobre los hechos de la demanda y la contestación.

➤ **INSPECCIÓN OCULAR**

Solicito al despacho decretar una inspección ocular al inmueble objeto del presente proceso, para verificar lo afirmado en la presente contestación de la demanda.



➤ **DICTAMEN PERICIAL**

Solicito de considerarse necesario, se decrete un dictamen pericial de un AVALUADOR inscrito en la lista de auxiliares de la justicia, a efecto de conocer el valor comercial real del bien inmueble que motiva este proceso.

VI. DIRECCIONES

Las notificaciones del suscrito apoderado y del demandado las puedo recibir en la Calle 5 No. 2-41 piso 2 de Popayán, teléfono 8241867, línea celular 3113195918, Expresamente solicito notificaciones al correo electrónico: atorrejanofernandez@yahoo.es.

Juez (a), Con todo respeto,

AUGUSTO TORREJANO FERNANDEZ

CC. No. 12. 132.604 de Neiva – Huila

T. P. No. 126730 el C. S. de la J.