

CONTESTACION DEMANDA REIVINDICATORIO SIN RADICACION

CARMEN PLAZA <plazaasociados.cia@gmail.com>

Mié 19/07/2023 16:11

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga <j01cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTACION DEMANDA .pdf;

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA (V.)

E. S. D.

PROCESO: REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GOMEZ

DEMANDADO: MARIA CRISTINA ARENAS SINISTERRA

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

ANGEL MARIO PLAZA SUAREZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 6.321.067 expedida en Guacarí (V.), abogado en ejercicio con tarjeta profesional N° 135.412 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico plazaasociados.cia@gmail.com, actuando en calidad de procurador judicial de la señora **MARIA CRISTINA ARENAS SINISTERRA**, identificada en la cédula de ciudadanía N° 39.784.306 expedida en Usaquén (C.), colombiana de nacimiento, mayor de edad, residente en la Casa N° 5 de la Parcelación El Arbolito, ubicada en Carrera 12 Salida Sur del corregimiento Quebradaseca, jurisdicción de este municipio de Buga (V.), correo electrónico mariacristinaarenas@hotmail.com, teléfono móvil 315-3860346, con el debido respeto acudo ante su Despacho, dentro de la oportunidad legal para hacerlo, para recorrer el traslado del escrito de demanda y su subsanación, recibidos en el correo electrónico de mi representada el día seis (6) de los corrientes, a lo que procedo con base en las siguientes

1 CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 La parte actora confirió poder especial a abogado de su confianza <<... para que inicie y culmine proceso **reivindicatorio** de acuerdo a las voces del Art. **946** de y ss del Código Civil...>>, todo ello con base en lo pactado en contrato de compraventa con pacto de retroventa contenido en escritura pública número ochocientos ochenta y seis (886) del veintitrés (23) de marzo de dos mil veintidós (2022) –Notaría Veintitrés de Cali y que en criterio del actor <<...plazo que se venció para la vendedora y se cumplió para el comprador otorgando a este, todos los derechos que la Ley le faculta para exigir y hacer cumplir la entrega del bien antes descrito...>> (subrayas y negrillas mías).

1.2 Sea lo primero advertir que el poder especial acompañado al traslado como anexo digital, carece de nota de presentación personal especial tal y como lo exige el artículo 74 del Código General de Proceso, al disponer que <<...El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados. El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario...>> (subrayas y negrillas mías).

1.3 El escrito de demanda indica que mediante escritura pública número mil doscientos trece (1213) del veinte (20) de abril de dos mil veintitrés (2023) –Notaría Veintitrés de Cali, el señor MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GÓMEZ, manifestó en el punto <<... **TERCERO: Que haciendo uso del derecho que le concede el Artículo 1943 del Código Civil Colombiano y por haberse extinguido el plazo sin que la vendedora ejerciera su derecho, mediante el presente instrumento declara cancelado el pacto de retroventa constituido en la mencionada escritura pública...**>>

1.4 Falta a la verdad el actor al manifestar que la demandada <<...se ha sustraído de manera injustificada al cumplimiento de la entrega del inmueble pese a los requerimientos por parte de mi poderdante...>>, pues estos requerimientos vía whatsapp no fueron nada amables y, por el contrario, parecían más un indebido constreñimiento de entrega, como demostraré de manera oportuna con transcripción de los mensajes digitales enviados por el comprador, al último de los cuales mi representada se opuso manifestando que no lo haría de manera voluntaria sino sólo el cumplimiento de orden judicial emanada por funcionario competente y tras haberse agotado el debido proceso.

1.5 Por ello, la pretensión principal del escrito de demanda se concreta a <<...la entrega de forma pacífica y tranquila con todas sus anexidades del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-91651...>>, además de lasostas procesales, a través de un proceso al que deberá <<...aplicársele las reglas previstas en el título XII, Capítulo I del Código Civil...>>

1.6 Pero resulta señor Juez, que este asunto que nos ocupa tiene más trasfondo del que procesalmente aparenta, pues el famoso contrato de compraventa con pacto de retroventa y la venta sobre otro predio rural de la misma demandada, obedecieron a una hábil maniobra en la cual participaron: **(i)** FACTER GIL PRADO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.727.565 (se ignora lugar de expedición); abogado con tarjeta profesional N° 67.732 del Consejo Superior de la Judicatura; **(ii)** WILLY GIOVANNY PEREZ PICO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 13.871.320 expedida en Bucaramanga; **(iii)** JAIME GUACHETÁ CORREA, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.826.068 expedida en Cali (V.); **(iv)** MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.986.194 expedida en Cali (V.); **(v)** JOHNNY MARIN GIL, apoderado judicial del anterior; **(vi)** MARTHA CECILIA GIRALDO DE VOLKER, identificada en la cédula de ciudadanía N° 66.677.959 expedida en El Zarzal (V.); **(vii)** MILLERLANDY RAMÍREZ QUINTERO, identificada en la cédula de ciudadanía N° 66.803.603 expedida en Andalucía; y **(viii)** DANIEL GIRALDO RENDÓN, quien ejerce como Fiscal en la ciudad de Buga.

1.7 Es de advertir que la señora MARÍA CRISTINA ARENAS SINISTERRA, quien fue víctima inocente de una burda pero hábil maniobra concertada para despojarla de su patrimonio –entre otros bienes, el inmueble que nos ocupa- y que dicha maniobra ya fue puesta en conocimiento de las autoridades penales ante la MESA DE CONTROL GRUPO INTERVENCIÓN TEMPRANA BOGOTÁ bajo radicado BOG-MCGIT N° 202359800 51942 del pasado día dos (2) de junio del corriente año, investigación especial bajo el Número Único de Noticia Criminal –NUNC 110016000050202320328, hoy asignada por la UNIDAD HURTOS Y ESTAFAS en la FISCALIA TREINTA Y TRES (33) LOCAL DE BUGA (V.) y, finalmente, informan nuevo Numero Único De Caso N.U.C. 761116000247202300115 y manifiestan que la investigación criminal será atendida por el GRUPO DE INDAGACIÓN- BUGA- FISCALIA 04 SECCIONAL BUGA (V.).

1.8 En aras de la protección y recuperación de su patrimonio económico, la señora MARIA CRITINA ARENAS SINISTERRA también formulo demanda verbal en contra del aquí demandante MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GOMEZ, tendiente a obtener declaratoria judicial del vicio objetivo de lesión enorme del precio fijado en el contrato de compraventa con pacto de retroventa celebrado entre la demandante y el demandado, contenido en la escritura pública número ochocientos ochenta y seis (886) del once (11) de marzo de dos mil veintidós (2022) -Notaría Veintitrés de Cali (V.), e inscrita bajo matrícula inmobiliaria N° 373-91651, por ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del valor comercial estimado pericialmente dentro del presente proceso; y la consecuencial rescisión del contrato de compraventa con pacto de retroventa ya mencionado, así como la cancelación del pacto de retroventa por escritura pública número mil doscientos trece (1.213) del veinte (20) de marzo de dos mil veintitrés (2023) de la misma Notaría con base en la cual se expidió el Certificado ciento sesenta y tres (163) de la misma fecha e inscritos bajo matrícula inmobiliaria N° 373-91651, como consecuencia de la declaratoria de existencia del vicio objetivo de lesión enorme.

1.9 En principio, esta demanda quedó radicada al N° 76-111-31- 03-003-2023-00075-00 por parte del Juzgado Tercero Civil del circuito de Buga (V.), quien mediante providencia número seiscientos veinticinco (625) del trece (13) de los corrientes mes y año, resolvió rechazarla de plano por falta de competencia en razón de la cuantía y ordenó remitirla a los Juzgados Civiles Municipales de Buga (Reparto), para que asuman su conocimiento y trámite; esta remisión se encuentra pendiente de realizarse.

1.10 Las anteriores gestiones judiciales de carácter penal y civil, que versan sobre el mismo inmueble que aquí nos ocupa, encuadran perfectamente en los lineamientos que contempla el artículo 161 de nuestro ordenamiento procesal que dispone:

<<...Artículo 161. Suspensión del proceso

El juez, a solicitud de parte, formulada antes de la sentencia, decretará la suspensión del proceso en los siguientes casos:

1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción.

2. Cuando las partes la pidan de común acuerdo, por tiempo determinado. La presentación verbal o escrita de la solicitud suspende inmediatamente el proceso, salvo que las partes hayan convenido otra cosa.

PARÁGRAFO. Si la suspensión recae solamente sobre uno de los procesos acumulados, aquel será excluido de la acumulación para continuar el trámite de los demás.

También se suspenderá el trámite principal del proceso en los demás casos previstos en este código o en disposiciones especiales, sin necesidad de decreto del juez...>>

1.11 Tanto las acciones penales y civiles formuladas por mi representada, tienden a desvirtuar la validez jurídica, entre otros actos, la compraventa con pacto de retroventa que nos ocupa, y en virtud que en ellas actúa como accionante y demandante no puede ventilarse ni como excepción ni en demanda de reconvencción, razón por la cual es viable solicitar la suspensión procesal hasta que se decida la lesión enorme y la consecuencial rescisión judicial de dichos contratos, o la existencia del concierto delictual o sus delitos conexos, lo primero que ocurra.

Con base en las anteriores consideraciones, comedidamente procedo a contestar la demanda, en los siguientes términos:

2 A LOS HECHOS

AL PRIMERO. Si bien es claro el otorgamiento de la escritura, **NO LO ACEPTAMOS** como hecho cierto en virtud de las acciones penales y civiles formuladas para desvirtuar la validez jurídica del contrato de compraventa con pacto de retroventa.

AL SEGUNDO. Es cierto y se acepta en cuanto a la identificación del terreno que constituye la propiedad horizontal-

AL TERCERO. También es claro el otorgamiento de esa segunda escritura, pero **NO LO ACEPTAMOS** por las mismas razones indicadas al contestar el hecho primero.

AL CUARTO. NO LO ACEPTAMOS porque en el derecho procesal civil existe una figura jurídica específica para darle tratamiento especial al interés de reclamar la entrega al tradente por parte del adquirente; y esa vía procesal no es por ejercicio de acción reivindicatoria, lo cual será materia de la correspondiente excepción de fondo.

3 A LAS PRETENSIONES

En nombre de mi representada **ME OPONGO** a que sean atendidas las pretensiones de esta demanda, una vez se declaren probadas las excepciones de fondo que enseguida formulo y se condene en costas a la parte actora.

4 EXCEPCIONES DE FONDO

4.1 CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA. Entendida como la facultad de accionar el poder jurisdiccional del Estado y obtener protección del derecho invocado en la demanda, no tiene asidero jurídica en este caso que nos ocupa pues, en primer lugar, la demandada en ningún momento ha despojado al actor de la posesión material y, en segundo lugar, existe otra vía legal para concretar lo pretendido.

Desde el momento que se otorgó la escritura pública de compraventa con pacto de retroventa, la demandada ARENAS SINISTERRA continuó ocupando, residiendo y viviendo en el inmueble con la aquiescencia y complacencia del presunto comprador, esto es, en ningún momento ingresó a él de manera violenta o clandestina; no es una poseedora de mala fe y, por consiguiente, no está obligada a restituir por acción reivindicatoria algo que ella no le ha quitado o despojado a nadie.

Además, si lo que se pretende es la entrega del inmueble del tradente al adquirente, la acción reivindicatoria no es la vía indicada para ello, pues para eso existe el artículo 378 del Código General del Proceso que dispone:

<<...Artículo 378. Entrega de la cosa por el tradente al adquirente

El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente.

También podrá formular dicha demanda quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1o del artículo 922 del Código de Comercio.

A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado.

Vencido el término de traslado, si el demandado no se opone ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega, la cual se cumplirá con arreglo a los artículos 308 a 310.

Al practicarse la entrega no podrá privarse de la tenencia al arrendatario que pruebe siquiera sumariamente título emanado del tradente, siempre que sea anterior a la tradición del bien al demandante.

En este caso la entrega se hará mediante la notificación al arrendatario para que en lo sucesivo tenga al demandante como su arrendador, conforme al respectivo contrato; a falta de documento, el acta servirá de prueba del contrato...>>

4.2 INEPTA DEMANDA. Esta excepción queda constituida por dos (2) razones fundamentales: la primera, como ya lo deje anotado, el hecho que el poder especial carece de nota de presentación personal ante juez, oficina judicial de apoyo o notario, como lo exige el artículo 74 del Código General de Proceso.

La segunda, que el escrito de demanda fue **indebidamente subsanado** en lo que respecta a la cuantía, pues, aunque al traslado electrónico no se acompañó copia simple del auto inadmisorio, si se anexó escrito por el cual se indica como cuantía la suma de \$ 406'000.000, como resultado de multiplicar un supuesto capital de \$ 350'000.000 por equis número de meses correspondientes tasa de intereses moratorios, en confusa manifestación al indicar:

a. – el literal a quedara así: Capital base de la ejecución \$350.000.000

Interés 2% mes vencido desde 30 octubre de 2022 x 8 meses desde el mes de noviembre = \$7.000.000 millones mes vencido de acuerdo al contrato de arrendamiento que anexo x 8 meses atrasados \$56.000.000 millones. Liquidación al día de hoy así:

Capital \$350.000.000

Interés x 8 meses 56.000.000

Total \$406.000.000

Y reitero que confusa subsanación, porque el escrito de demanda habla de acción reivindicatoria, pero en ningún aparte menciona existencia de contrato de arrendamiento entre las partes: el escrito que subsana habla como si se tratase de un proceso ejecutivo; esta incongruencia se manifiesta de la sola lectura de ambos escritos.

En los procesos reivindicatorios como en los de entrega del tradente al adquirente, la cuantía debe estimarse por el valor de la cosa, esto es, el valor comercial del inmueble, no de la forma confusa, imprecisa e incongruente como lo realizó el actor.

Como MEDIOS DE PRUEBA de estas excepciones sírvase tener en cuenta el escrito de demanda, el auto inadmisorio, el escrito que subsana y el auto que admite la demanda.

5 SUSPENSION PROCESAL

Sírvase ordenar la SUSPENSION del presente proceso, por todo el término necesario mientras las jurisdicciones penal y civil desaten los asuntos que ya fueron puestos en conocimiento, relativos al mismo inmueble que aquí nos ocupa, todo ello de acuerdo con lo consignado en las consideraciones generales del presente escrito.

Si lo estima conveniente, sírvase librar sendos oficios a dichas autoridades penal y civil, para que expidan certificación de existencia y trámite en que se encuentran dichas actuaciones, indicando las partes intervinientes y los números de radicación respectivos.

En los anteriores términos dejo descorrido el traslado, para que le imparta el trámite que legalmente corresponde,

Del Señor Juez,

Buga (V.), 19 de julio de 2023

ANGEL MARIO PLAZA SUAREZ

C.C. N° 6.321.067 de Guacarí (V.)

T.P N° 135.412 del Consejo Superior de la Judicatura



Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA (V.)

E. S. D.

PROCESO: REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GOMEZ

DEMANDADO: MARIA CRISTINA ARENAS SINISTERRA

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

MARIA CRISTINA ARENAS SINISTERRA, identificada en la cédula de ciudadanía N° 39.784.306 expedida en Usaquén (C.), colombiana de nacimiento, mayor de edad, residente en la Casa N° 5 de la Parcelación El Arbolito, ubicada en Carrera 12 Salida Sur del corregimiento Quebradaseca, jurisdicción de este municipio de Buga (V.), correo electrónico mariacristinaarenas@hotmail.com, teléfono móvil 315-3860346, confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor **ANGEL MARIO PLAZA SUAREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 6.321.067 expedida en Guacarí (V.), abogado en ejercicio con tarjeta profesional N° 135.412 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico plazaasociados.cia@gmail.com, para que en mi nombre y representación se ponga a derecho, defienda mis intereses, conteste la demanda de la referencia y formule las excepciones previas y de fondo que estime necesarias.

Mi apoderado queda especialmente facultado para para recibir, conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir y para todo aquello que en derecho redunde en beneficio de mis intereses.

Sírvase reconocerle la debida personería para actuar.

Del Señor Juez,

Buga (V.), 17 de julio de 2023

Maria Cristina Arenas
MARÍA CRISTINA ARENAS SINISTERRA

C.C. N° 39.784.306 de Usaquén (C.)

Acepto,

ANGEL MARIO PLAZA SUAREZ

C.C. N° 6.321.067 de Guacarí (V.)

T.P N° 135.412 del Consejo Superior de la Judicatura

39

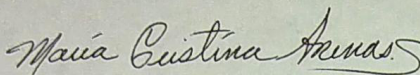
6202

DILIGENCIA DE
RECONOCIMIENTO DE FIRMA, HUELLA Y CONTENIDO
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUGA
en BUGA el 18/07/2023 a las 10:01:05

NOTARIA

2
BUGA

Al despacho notarial se presentó:



Maria Cristina Arenas Sinisterra
C.C. No 39.784.306



Y declaró que la firma y huella que aparece en el presente
documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Juan Manuel Puentes Galvis
Notario

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUGA - Colombia

PIN DE SEGURIDAD L23999379799739

Usted puede verificar este PIN en nuestra página
WEB www.notariasegundadebuga.com



Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA (V.)

E. S. D.

PROCESO: REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GOMEZ

DEMANDADO: MARIA CRISTINA ARENAS SINISTERRA

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

ANGEL MARIO PLAZA SUAREZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 6.321.067 expedida en Guacarí (V.), abogado en ejercicio con tarjeta profesional N° 135.412 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico plazaasociados.cia@gmail.com, actuando en calidad de procurador judicial de la señora **MARIA CRISTINA ARENAS SINISTERRA**, identificada en la cédula de ciudadanía N° 39.784.306 expedida en Usaqué (C.), colombiana de nacimiento, mayor de edad, residente en la Casa N° 5 de la Parcelación El Arbolito, ubicada en Carrera 12 Salida Sur del corregimiento Quebradaseca, jurisdicción de este municipio de Buga (V.), correo electrónico mariacristinaarenas@hotmail.com, teléfono móvil 315-3860346, con el debido respeto acudo ante su Despacho, dentro de la oportunidad legal para hacerlo, para recorrer el traslado del escrito de demanda y su subsanación, recibidos en el correo electrónico de mi representada el día seis (6) de los corrientes, a lo que procedo con base en las siguientes

1 CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 La parte actora confirió poder especial a abogado de su confianza <<... para que inicie y culmine proceso **reivindicadorio** de acuerdo a las voces del Art. **946** de y ss del Código Civil...>>, todo ello con base en lo pactado en contrato de compraventa con pacto de retroventa contenido en escritura pública número ochocientos ochenta y seis (886) del veintitrés (23) de marzo de dos mil veintidós (2022) –Notaría Veintitrés de Cali y que en criterio del actor <<...plazo que se venció para la vendedora y se cumplió para el comprador otorgando a este, todos los derechos que la Ley le



faculta para **exigir y hacer cumplir la entrega del bien** antes descrito...>> (subrayas y negrillas mías).

1.2 Sea lo primero advertir que el poder especial acompañado al traslado como anexo digital, carece de nota de presentación personal especial tal y como lo exige el artículo 74 del Código General de Proceso, al disponer que <<...*El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados. El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario...*>> (subrayas y negrillas mías).

1.3 El escrito de demanda indica que mediante escritura pública número mil doscientos trece (1213) del veinte (20) de abril de dos mil veintitrés (2023) –Notaría Veintitrés de Cali, el señor MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GÓMEZ, manifestó en el punto <<...*TERCERO: Que haciendo uso del derecho que le concede el Artículo 1943 del Código Civil Colombiano y por haberse extinguido el plazo sin que la vendedora ejerciera su derecho, mediante el presente instrumento **declara cancelado el pacto de retroventa** constituido en la mencionada escritura pública...*>>

1.4 Falta a la verdad el actor al manifestar que la demandada <<...*se ha sustraído de manera injustificada al cumplimiento de la entrega del inmueble pese a los requerimientos por parte de mi poderdante...*>>, pues estos requerimientos vía whatsapp no fueron nada amables y, por el contrario, parecían más un indebido constreñimiento de entrega, como demostraré de manera oportuna con transcripción de los mensajes digitales enviados por el comprador, al último de los cuales mi representada se opuso manifestando que no lo haría de manera voluntaria sino sólo el cumplimiento de orden judicial emanada por funcionario competente y tras haberse agotado el debido proceso.

1.5 Por ello, la pretensión principal del escrito de demanda se

concreta a <<...la entrega de forma pacífica y tranquila con todas sus anexidades del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-91651...>>, además de las ostas procesales, a través de un proceso al que deberá <<...aplicársele las reglas previstas en el título XII, Capítulo I del Código Civil...>>

1.6 Pero resulta señor Juez, que este asunto que nos ocupa tiene más trasfondo del que procesalmente aparenta, pues el famoso contrato de compraventa con pacto de retroventa y la venta sobre otro predio rural de la misma demandada, obedecieron a una hábil maniobra en la cual participaron: **(i)** FACTER GIL PRADO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.727.565 (se ignora lugar de expedición); abogado con tarjeta profesional N° 67.732 del Consejo Superior de la Judicatura; **(ii)** WILLY GIOVANNY PEREZ PICO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 13.871.320 expedida en Bucaramanga; **(iii)** JAIME GUACHETÁ CORREA, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.826.068 expedida en Cali (V.); **(iv)** MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.986.194 expedida en Cali (V.); **(v)** JOHNNY MARIN GIL, apoderado judicial del anterior; **(vi)** MARTHA CECILIA GIRALDO DE VOLKER, identificada en la cédula de ciudadanía N° 66.677.959 expedida en El Zarzal (V.); **(vii)** MILLERLANDY RAMÍREZ QUINTERO, identificada en la cédula de ciudadanía N° 66.803.603 expedida en Andalucía; y **(viii)** DANIEL GIRALDO RENDÓN, quien ejerce como Fiscal en la ciudad de Buga.

1.7 Es de advertir que la señora MARÍA CRISTINA ARENAS SINISTERRA, quien fue víctima inocente de una burda pero hábil maniobra concertada para despojarla de su patrimonio –entre otros bienes, el inmueble que nos ocupa- y que dicha maniobra ya fue puesta en conocimiento de las autoridades penales ante la MESA DE CONTROL GRUPO INTERVENCIÓN TEMPRANA BOGOTÁ bajo radicado BOG-MCGIT N° 202359800 51942 del pasado día dos (2) de junio del corriente año, investigación especial bajo el Número Único de Noticia Criminal –NUNC 110016000050202320328, hoy asignada por la UNIDAD HURTOS Y ESTAFAS en la FISCALIA TREINTA Y TRES (33) LOCAL DE BUGA (V.) y, finalmente, informan nuevo Numero Único De Caso

N.U.C. 761116000247202300115 y manifiestan que la investigación criminal será atendida por el GRUPO DE INDAGACIÓN- BUGA-FISCALIA 04 SECCIONAL BUGA (V.).

1.8 En aras de la protección y recuperación de su patrimonio económico, la señora MARIA CRITINA ARENAS SINISTERRA también formulo demanda verbal en contra del aquí demandante MIGUEL EDUARDO ECHEVERRY GOMEZ, tendiente a obtener declaratoria judicial del vicio objetivo de lesión enorme del precio fijado en el contrato de compraventa con pacto de retroventa celebrado entre la demandante y el demandado, contenido en la escritura pública número ochocientos ochenta y seis (886) del once (11) de marzo de dos mil veintidós (2022) -Notaría Veintitrés de Cali (V.), e inscrita bajo matrícula inmobiliaria N° 373-91651, por ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del valor comercial estimado pericialmente dentro del presente proceso; y la consecuencial rescisión del contrato de compraventa con pacto de retroventa ya mencionado, así como la cancelación del pacto de retroventa por escritura pública número mil doscientos trece (1.213) del veinte (20) de marzo de dos mil veintitrés (2023) de la misma Notaría con base en la cual se expidió el Certificado ciento sesenta y tres (163) de la misma fecha e inscritos bajo matrícula inmobiliaria N° 373-91651, como consecuencia de la declaratoria de existencia del vicio objetivo de lesión enorme.

1.9 En principio, esta demanda quedó radicada al N° 76-111-31-03-003-2023-00075-00 por parte del Juzgado Tercero Civil del circuito de Buga (V.), quien mediante providencia número seiscientos veinticinco (625) del trece (13) de los corrientes mes y año, resolvió rechazarla de plano por falta de competencia en razón de la cuantía y ordenó remitirla a los Juzgados Civiles Municipales de Buga (Reparto), para que asuman su conocimiento y trámite; esta remisión se encuentra pendiente de realizarse.

1.10 Las anteriores gestiones judiciales de carácter penal y civil, que versan sobre el mismo inmueble que aquí nos ocupa, encuadran perfectamente en los lineamientos que contempla el artículo 161 de nuestro ordenamiento procesal que dispone:



<<...Artículo 161. Suspensión del proceso

El juez, a solicitud de parte, formulada antes de la sentencia, decretará la suspensión del proceso en los siguientes casos:

1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción.

2. Cuando las partes la pidan de común acuerdo, por tiempo determinado. La presentación verbal o escrita de la solicitud suspende inmediatamente el proceso, salvo que las partes hayan convenido otra cosa.

PARÁGRAFO. Si la suspensión recae solamente sobre uno de los procesos acumulados, aquel será excluido de la acumulación para continuar el trámite de los demás.

También se suspenderá el trámite principal del proceso en los demás casos previstos en este código o en disposiciones especiales, sin necesidad de decreto del juez...>>

1.11 Tanto las acciones penales y civiles formuladas por mi representada, tienden a desvirtuar la validez jurídica, entre otros actos, la compraventa con pacto de retroventa que nos ocupa, y en virtud que en ellas actúa como accionante y demandante no puede ventilarse ni como excepción ni en demanda de reconvencción, razón por la cual es viable solicitar la suspensión procesal hasta que se decida la lesión enorme y la consecuencial rescisión judicial de dichos contratos, o la existencia del concierto delictual o sus delitos conexos, lo primero que ocurra.

Con base en las anteriores consideraciones, comedidamente procedo a contestar la demanda, en los siguientes términos:

2 A LOS HECHOS

AL PRIMERO. Si bien es claro el otorgamiento de la escritura, **NO LO ACEPTAMOS** como hecho cierto en virtud de las acciones penales y civiles formuladas para desvirtuar la validez jurídica del



contrato de compraventa con pacto de retroventa.

AL SEGUNDO. Es cierto y se acepta en cuanto a la identificación del terreno que constituye la propiedad horizontal-

AL TERCERO. También es claro el otorgamiento de esa segunda escritura, pero **NO LO ACEPTAMOS** por las mismas razones indicadas al contestar el hecho primero.

AL CUARTO. **NO LO ACEPTAMOS** porque en el derecho procesal civil existe una figura jurídica específica para darle tratamiento especial al interés de reclamar la entrega al tradente por parte del adquirente; y esa vía procesal no es por ejercicio de acción reivindicatoria, lo cual será materia de la correspondiente excepción de fondo.

3 A LAS PRETENSIONES

En nombre de mi representada **ME OPONGO** a que sean atendidas las pretensiones de esta demanda, una vez se declaren probadas las excepciones de fondo que enseguida formulo y se condene en costas a la parte actora.

4 EXCEPCIONES DE FONDO

4.1 CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA. Entendida como la facultad de accionar el poder jurisdiccional del Estado y obtener protección del derecho invocado en la demanda, no tiene asidero jurídica en este caso que nos ocupa pues, en primer lugar, la demandada en ningún momento ha despojado al actor de la posesión material y, en segundo lugar, existe otra vía legal para concretar lo pretendido.

Desde el momento que se otorgó la escritura pública de compraventa con pacto de retroventa, la demandada ARENAS SINISTERRA continuó ocupando, residiendo y viviendo en el inmueble con la aquiescencia y complacencia del presunto comprador, esto es, en ningún momento ingresó a él de manera



violenta o clandestina; no es una poseedora de mala fe y, por consiguiente, no está obligada a restituir por acción reivindicatoria algo que ella no le ha quitado o despojado a nadie.

Además, si lo que se pretende es la entrega del inmueble del tradente al adquirente, la acción reivindicatoria no es la vía indicada para ello, pues para eso existe el artículo 378 del Código General del Proceso que dispone:

<<...Artículo 378. Entrega de la cosa por el tradente al adquirente

El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente.

También podrá formular dicha demanda quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1o del artículo 922 del Código de Comercio.

A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado.

Vencido el término de traslado, si el demandado no se opone ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega, la cual se cumplirá con arreglo a los artículos 308 a 310.

Al practicarse la entrega no podrá privarse de la tenencia al arrendatario que pruebe siquiera sumariamente título emanado del tradente, siempre que sea anterior a la tradición del bien al demandante.

En este caso la entrega se hará mediante la notificación al arrendatario para que en lo sucesivo tenga al demandante como su arrendador, conforme al respectivo contrato; a falta de documento, el acta servirá de prueba del contrato...>>

4.2 INEPTA DEMANDA. Esta excepción queda constituida por dos (2) razones fundamentales: la primera, como ya lo deje anotado, el hecho que el poder especial carece de nota de presentación personal ante juez, oficina judicial de apoyo o notario, como lo exige el artículo 74 del Código General de Proceso.

La segunda, que el escrito de demanda fue **indebidamente**

subsanado en lo que respecta a la cuantía, pues, aunque al traslado electrónico no se acompañó copia simple del auto inadmisorio, si se anexó escrito por el cual se indica como cuantía la suma de \$ 406'000.000, como resultado de multiplicar un supuesto capital de \$ 350'000.000 por equis número de meses correspondientes tasa de intereses moratorios, en confusa manifestación al indicar:

*a. – el literal a quedara así: **Capital base de la ejecución \$350.000.000**
Interés 2% mes vencido desde 30 octubre de 2022 x 8 meses desde el mes de noviembre = \$7.000.000 millones mes vencido de acuerdo al **contrato de arrendamiento que anexo x 8 meses atrasados \$56.000.000 millones.**
Liquidación al día de hoy así:
Capital \$350.000.000
Interés x 8 meses 56.000.000
Total \$406.000.000*

Y reitero que confusa subsanación, porque el escrito de demanda habla de acción reivindicatoria, pero en ningún aparte menciona existencia de contrato de arrendamiento entre las partes: el escrito que subsana habla como si se tratase de un proceso ejecutivo; esta incongruencia se manifiesta de la sola lectura de ambos escritos.

En los procesos reivindicatorios como en los de entrega del tradente al adquirente, la cuantía debe estimarse por el valor de la cosa, esto es, el valor comercial del inmueble, no de la forma confusa, imprecisa e incongruente como lo realizó el actor.

Como MEDIOS DE PRUEBA de estas excepciones sírvase tener en cuenta el escrito de demanda, el auto inadmisorio, el escrito que subsana y el auto que admite la demanda.

5 SUSPENSION PROCESAL

Sírvase ordenar la SUSPENSION del presente proceso, por todo el término necesario mientras las jurisdicciones penal y civil desaten los asuntos que ya fueron puestos en conocimiento, relativos al mismo inmueble que aquí nos

ocupa, todo ello de acuerdo con lo consignado en las consideraciones generales del presente escrito.

Si lo estima conveniente, sírvase librar sendos oficios a dichas autoridades penal y civil, para que expidan certificación de existencia y trámite en que se encuentran dichas actuaciones, indicando las partes intervinientes y los números de radicación respectivos.

En los anteriores términos dejo descorrido el traslado, para que le imparta el trámite que legalmente corresponde,

Del Señor Juez,
Buga (V.), 19 de julio de 2023

ANGEL MARIO PLAZA SUAREZ
C.C. N° 6.321.067 de Guacarí (V.)
T.P N° 135.412 del Consejo Superior de la Judicatura