



César Díaz Aguirre

Abogado

Doctora:
LYDA ASTRID MUÑOZ APONTE
JUEZ SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL
Pacho-Cundinamarca
E. S. D.

REF. PROCESO: VERBAL

2020-00022

DEMANDANTE: DOMINGO GUEVARA DIAZ

DEMANDADOS: MARISOL MARTIN HUERTAS Y OTRO

CESAR ALFONSO DÍAZ AGUIRRE, mayor de edad y de ésta vecindad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en representación del extremo pasivo, Señores **MARISOL MARTIN HUERTAS** y **ÁLVARO AHUMADA CASTILLO**, acorde a los memoriales poderes adjuntos conferidos por los citados y en mi favor, a usted, con respeto me dirijo a fin de dar contestación a la demanda presentada por el señor **DOMINGO GUEVARA DIAZ**, lo cual hago en los siguientes términos:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

De conformidad con las manifestaciones de mis mandantes, se oponen a la totalidad de las pretensiones de la demanda, habida cuenta, que no le asiste razón válida jurídica o de facto al demandante para que a su favor se decrete la declaración de simulación relativa de la escritura pública a que hace alusión en su pedimento, así como tampoco habría resolución contractual conforme a los pactos celebrados entre los contendientes como se acreditará en las probanzas que se incorporarán y pedirán en ésta réplica. Igualmente, y en legal forma, se enarbolará la excepción de prescripción acorde a la data de ocurrencia de los hechos indicados y la presentación del libelo de demanda por parte de la activa. Puede verificarse que mis mandantes, son los propietarios inscritos del bien inmueble conforme a la solemnidad del título

Carrera 17 No. 6 – 50 Of. 201/202 Edificio R, Sarmiento

Teléfonos 310 417 20 00 / 312 428 29 29

E-Mail: diazaguirre1966@hotmail.com

Pacho - Cundinamarca



translativo de dominio, ejerciendo todas y cada una de las actividades propias de señor y dueño, sin reconocimiento de dominio ajeno, ni posesión de terceros, cancelando los impuestos y demás cargas administrativas e impositivas sobre el predio desde el día en que se realizó la compra y honró el pago a quien demanda acorde a la documentación que se aporta como pruebas documentales para acreditar tal evento.

EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO: ES CIERTO. Así se hizo protocolariamente y con las solemnidades entradas en la Norma 1849 y 1857 del Ordenamiento Civil, y el Decreto 960 de 1970 por tratarse de un bien inmueble sujeto a registro.

SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO; En cuadra a la verdad lo concerniente a la identificación catastral e inmobiliaria a que se hace alusión, pero la extensión que alude quien demanda no está acorde con la realidad ya que si bien es cierto que en la E.P. 253 de 2010 se tazaba un área general del resto adquirido por el demandado de 4.613,75 M2, y derivado de un trámite administrativo que hizo el propietario demandado ÁLVARO AHUMADA CASTILLO, para licencia de urbanismo ante la Oficina de Planeación hubo de aclarar tal área ante la oficina del "IGAC", lo que derivó la resolución 25-513-0264-2018 debidamente ejecutoriada y registrada ante las dependencias de Tesorería, Planeación Municipal, e IIPP, y que arrojó un área precisa de 3.789 M2, por cuanto quien demanda había efectuado tanto a mi mandante como a otros terceros algunas ventas parciales como consta en el folio de matrícula del inmueble.

TERCERO: ES CIERTO. Así se indicó en la escritura de marras, pero se reitera que la extensión indicada en la Escritura era diferente a la real que fue objeto de corrección por trámite del real propietario y demandado AHUMADA CASTILLO.

CUARTO: NO ES CIERTO, Es de aclarar que no existe ningún pacto secreto como hace alusión el actor en su dicho y el precio en tal ocasión fue de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9'000.000.00) como consta en el contrato celebrado, suma ésta que se honró a cabalidad y con exagerada suficiencia ya que quien demanda continuamente



exigía dinero para el pago del feudo vendido y AHUMADA CASTILLO canceló a GUEVARA DIAZ aproximadamente unos DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$17'000.000.00), tanto por dineros prestados anticipadamente a la compra efectuada, como con posterioridad a la celebración del pacto; y la compra que se hizo fue de la totalidad del resto del inmueble como así se convino, derivado de otras negociaciones de partes del mismo inmueble objeto de acción celebradas, entre los años 2006 a 2009, y que algunos de los rescatados o existentes se aportaran como pruebas, donde GUEVARA DIAZ efectuaba ventas parciales a los ahora demandados.

QUINTO: NO ES CIERTO. Se reitera que no existe o existió ningún pacto secreto y la compra se hizo con las solemnidades del caso tal y como se enervó en el acto solemne registral que hoy pretenden desconocer, igualmente el contrato de venta a que hace referencia quien demanda no fue suscrito en la fecha, por demás errónea y confusa a que alude el apoderado actor.

SEXTO: ES CIERTO. Así está impuesto en la anotación 009 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de propiedad de la pasiva N° 170-27115.

SÉPTIMO: NO ES CIERTO en lo que alude respecto de los motivos de confianza para transferir la totalidad del resto de la propiedad del bien inmueble; la compra se hizo, se verificó el pago y por ende se hizo solemnemente la transferencia del bien en favor de AHUMADA CASTILLO y fue su deseo afectar el mismo como patrimonio de familia en favor de su cónyuge. Lo que manifiesta respecto de los problemas afectivos de GUEVARA DIAZ con su otrora pareja, problemas económicos y demás, no son de resorte de los demandados y en nada infiere para que se declare la simulación que pretende de suyo el demandante.

SÉPTIMO PUNTO UNO (7.1): ES CIERTO. Así se pactó y obviamente la consecuencia del acto jurídico totalmente válido se solemnizó con la Escritura Pública 253 del 16 de Abril de 2010 y por ende fue registrada ante la oficina de IIPP de Pacho Cundinamarca conforme a las exigencias que establece la Norma 1857 del CC, y en armonía con el Decreto 960 de 1970 (Estatuto del Notariado) como así se hizo.



SÉPTIMO PUNTO DOS (7.2): ES CIERTO y como se dijo en el numeral anterior cumplió con las exigencias de las Normas citadas y con los protocolos indicados para ello.

OCTAVO: NO ES CIERTO. No existe ningún pacto privado como alude el apoderado actor y si bien ha tenido como acto de bondad y de otrora amistad entre demandante y demandado éste último ha seguido habitando la casa de habitación únicamente y como cuidador a efectos de evitar invasiones o daños que puedan causarse al inmueble. Igualmente, manifiestan mis poderdantes que alguna vez el señor GUEVARA DIAZ le suplicó que no dejaran desamparado a un menor hijo suyo y en acto de generosidad AHUMADA CASTILLO le indicó a GUEVARA DIAZ que estaba presto a escriturarle derechos de cuota equivalentes al 2.12% de su inmueble y que era un lote correspondiente a un área de aproximadamente de 90 M2 donde esta erigida la construcción que habita GUEVARA DIAZ y un pequeño solar; pero cuando se cumplió la fecha para elevar solemnemente tal compromiso el señor GUEVARA DIAZ no acudió a la Notaria Única de este Círculo y por tal razón no se pudo honrar el compromiso como consta en la certificación expedida por el respectivo Notario.

NOVENO: NO ES CIERTO, según manifestaciones de mis mandantes GUEVARA DIAZ y su hijo solo habitan el inmueble construido en la propiedad de mis mandantes y AHUMADA CASTILLO junto con su cónyuge son los reconocidos como propietarios y quienes al iniciar trámites de urbanismo fueron los únicos beneficiarios de tales decisiones municipales para ejercer el loteo de su heredad, lo que generó la indisposición y envidia de GUEVARA DIAZ, que si bien pudo haber hecho según su interpretación un mal negocio no puede ahora alegar su propio descuido o su propia incuria en su defensa, toda vez que como se ha manifestado el negocio culminó con solemnidad con la rúbrica de la Escritura Pública que ahora pretende desconocer en esta demanda.

DÉCIMO: NO ES CIERTO. El señor GUEVARA DIAZ es mero tenedor, y si dio permiso a su hermana para alguna servidumbre ésta cometiendo un acto que habrá que ser investigado, toda vez que para ese tipo de servidumbres deben ejercerse conforme a las Reglas 879 y s.s., del Ordenamiento Civil y con inscripción tanto al predio sirviente



como al predio servido en sus folios de matrícula respectivos y como puede verificarse en el folio del inmueble objeto de Litis no existe ninguna anotación al respecto.

DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO. La Escritura culminó con solemnidad y en su cuerpo se precisó el modo forma pago y demás características y precisiones del inmueble adquirido. Y se acota que se sigue con el yerro de la data del documento privado.

DÉCIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO como lo indica el actor. Si bien en la data indicada y en un acto de generosidad y amparo en favor de GUEVARA DIAZ y su hijo se pactó que a GUEVARA DIAZ le escriturarían el día 13 de Septiembre del citado año 2019 el 2.12% del predio en cuota correspondiente y que consistía en un área aproximada de un lote de terreno de 90 M2 donde se encuentra construida la casa de habitación de residencia de GUEVARA DIAZ y su hijo, éste no asistió a la confección de la escritura pública en su favor como consta en la certificación emanada de la Notaría Única de Pacho, en lo que respecta al estado y condición de la casa de habitación y el mejoramiento de la misma, no es de responsabilidad o resorte de los demandados.

DÉCIMO TERCERO: NO ES CIERTO en lo que se indica “pacto secreto”; esto jamás ha ocurrido lo que si reitera mis mandantes es que están en disposición de escriturar el lote correspondiente a la casa de habitación que habita GUEVARA DIAZ y efectuar solemnemente el título traslativo, las demás pretensiones de mayores áreas que deprecia el actor no le son de recibo o aceptación por parte de mis mandantes en calidad de propietarios y titulares del derecho real de dominio sobre el predio adquirido conforme a derecho.

DÉCIMO CUARTO: ES CIERTO lo que aduce el actor respecto de la conciliación presentada por GUEVARA DIAZ, asunto que no fue acatado por mis mandantes toda vez que no era admisible tal situación como lo pretende GUEVARA DIAZ y por ende no asistieron a tal cita en la Ciudad de Bogotá. Lo que respecta a los actos de señorío y dominio por parte de quien demanda deberá ser acreditado en debida forma.



EN CUANTO A LAS DECLARACIONES

Me opongo a la totalidad de las declaraciones de la demanda habida cuenta, que no le asiste razón válida jurídica o de facto a la demandante para que a su favor se decrete la nulidad o la inexistencia del contrato de compraventa y mucho menos la Escritura Pública 253 de 16 Abril de 2010.

AL Nº 1: No puede suplicarse la inexistencia de lo que existe y está plasmado en un documento solemne y notariado en oportunidad anterior como lo indica el actor; aunado a ello téngase en cuenta que no se trató de ningún negocio jurídico simulado o ficto; es una pretensión temeraria del demandante y que se itera que no le es de recibo a quien demanda alegar su propia culpa o torpeza para accionar de tal manera ya que el principio “*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*”, ya que es natural que si hacemos algo mal y somos culpables de ello, no podemos sacar beneficio de ello y por tanto tendremos que asumir las consecuencias de nuestro actos. Cuando alguien ha sido negligente, imprudente o ha actuado deliberadamente y sin presión y ello deriva un perjuicio o daño en su contra, no puede intentar aprovecharse de ello; éste principio es aplicable para todas las ramas del derecho y debe declararse improcedente en cualquier actuación y especialmente en la que ahora nos ocupa, ya que los supuestos hechos desfavorables los generó el mismo interesado y ahora demandante, y así se ha establecido en diferentes decisiones de las Altas Cortes y de Jueces Ternados y unipersonales tales como las Sentencias T021-07, T1231-08, T122-17, STP11633-16, STP12170-2019, entre muchas otras.

AL Nº 2: Se suplica no declarar ninguna de las ordenes pedidas por quien demanda.

AL Nº 2.1: Total oposición se esgrime a la súplica de dejar sin efecto la solemnidad escritural a que se hace referencia, toda vez que como lo indicado en la oposición a la primera declaración no puede esgrimirse tal pretensión en favor del actor quien realizó formalmente la compraventa del inmueble plasmado en la escrituración. Derivado tanto de la objeción a la primera declaración y a lo antes indicado, no puede ser de



recibo las declaraciones **2.2** y **2.3** de oficiar al registrador de instrumentos públicos en tal sentido, y al Notaria para que deje sin efecto el acto escriturario objeto de Litis.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ORDINARIA.

El Art. 2536 del Código Civil, hace referencia a las prescripciones de las acciones ordinaria y ejecutiva, donde la ordinaria tiene un término de 10 años que es el tiempo que el interesado tiene para interponer la demanda ante el Juez competente, situación de capital importancia por cuanto los 10 años de prescripción de la acción de simulación no necesariamente se cuentan desde la fecha en que se materializa el acto simulado sino desde la fecha en que nace el interés jurídico para el demandante tal y como lo hace saber nuestro Máximo Organismo de Justicia en la Sentencia SC 21801 del 15 de Diciembre de 2017 con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco; entonces como el nacimiento del interés jurídico para el demandante se generó a partir de la fecha de la suscripción del supuesto acto simulado, esto es, desde la celebración del contrato de compraventa génesis de la actuación y que indica la misma activa como declaración de su inexistencia siendo este aportado por el mismo demandante y que suscribiera con autenticación de firmas a los catorce (14) días del mes de Julio de 2009; es decir, que a partir de día quince (15) del mes de Julio de 2009 principiarían a correr los diez (10) años a que hace referencia la Norma citada 2536 del Ordenamiento Civil, y los lineamientos jurisprudenciales de la H. Corte Suprema de Justicia; y como quiera que el interés jurídico nació para DOMINGO GUEVARA DIAZ a partir de la suscripción del contrato que pretende que se declare inexistente por la supuesta simulación, le feneció su derecho de actuar el día catorce (14) del mes de Julio del año 2019; y según da cuenta la constancia de radicación de demanda por parte del Juzgado de Conocimiento se radicó en ese Estrado la actuación el día cinco (05) de Marzo de 2020 a la hora de las doce y treinta y cinco (12:35 P.M.) es decir pasados casi ocho (8) meses de la ocurrencia del plazo que como límite tenía GUEVARA DIAZ para iniciar la acción que pretende en la demanda que nos ocupa.

Y en gracia de discusión al querer compeler la interrupción de la prescripción mediante la solicitud de conciliación ante la Procuraduría General de la Nación, también se



encontraba prescrita su solicitud toda vez que tal suplica ocurrió el día veintidós (22) de Agosto de 2019, es decir pasado un (1) mes y siete (7) días desde el límite otorgado por la Ley, que como puede advertirse de acuerdo a lo anteriormente citado que era el día 14 de Julio de 2019. Y no debe asumirse que debe contarse el término a partir de la fecha de escrituración, toda vez que reitera esta defensa que los 10 años de prescripción debe computarse a partir de la fecha en que nace el interés jurídico para el demandante como se ha precisado.

Así mismo, el actor pudo haber echado mano del término para intentar la acción rescisoria tratada en la Regla 1750 del Código Civil, en concordancia con la Norma 1484, 1913 y 1954 de la misma Obra que concede al titular de tal efecto un plazo de 4 años para ejercer tal acción y en este caso concreto el término se encuentra mas que vencido.

Por tal razón la excepción esta llamada a prosperar.

PRUEBAS

Señora Juez, ruego se decreten, practiquen e incorporen al proceso, para poder ser tenidas como tal, las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES:

1. Las aportadas con la demanda principal conforme al valor que pueda endilgársele según la observancia de las mismas y la sana critica.
2. Copia de promesa de compraventa celebrado el 01 de Septiembre de 2006 entre DOMINGO GUEVARA DIAZ como vendedor y MARISOL MARTIN HUERTAS como compradora.
3. Copia de promesa de compraventa celebrado el 25 de Septiembre de 2008 entre DOMINGO GUEVARA DIAZ como vendedor y ÁLVARO AHUMADA CASTILLO como comprador.
4. Copia de letras de cambio giradas en favor del demandado ÁLVARO AHUMADA CASTILLO y como obligado DOMINGO GUEVARA DIAZ, así como copia de recibos



de abonos y facturas de abonos y otros documentos de igual glosa que acreditan el pago efectuado por el predio objeto de la negociación.

5. Certificado de tradición expedido por la IIPP del Municipio de Pacho Cundinamarca del inmueble identificado con folio de matrícula 170-27291 que en su tradición se verifica la venta que el demandante GUEVARA DIAZ efectuó en el año 2000 a ÁLVARO AHUMADA CASTILLO una fracción del lote génesis de acción.

6. Certificado de tradición expedido por la IIPP del Municipio de Pacho Cundinamarca del inmueble identificado con folio de matrícula 170-27115 que en su tradición se verifica en la anotación número 2 otra venta parcial entre GUEVARA DIAZ en favor de ÁLVARO AHUMADA CASTILLO, una fracción del lote génesis de acción, así como que el propietario AHUMADA CASTILLO efectuó (como señor y dueño), una fracción del mismo lote de terreno según da cuenta la anotación 012 del folio respectivo en favor del señor PRISCILIANO VEGA REAL.

7. Copia del recibo N° 3035127 expedido por la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca – impuesto de registro donde se da cuenta que el señor ÁLVARO AHUMADA CASTILLO en calidad de comprador y propietario del inmueble identificado con folio 170-27115 canceló los derechos de escrituración y demás costas derivadas del registro de la escritura de compraventa.

8. Copia de las facturas de cobro de impuesto predial correspondientes al predio “La Paz” donde desde el año 2010 han sido canceladas por el señor ÁLVARO AHUMADA CASTILLO en calidad de propietario, junto con los recibos a nombre de AHUMADA CASTILLO de paz y salvo y acuerdo de pagos cancelados por el propietario ahora demandado.

9. Copia de resolución 25-513-0264-2018 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se reitera la propiedad del inmueble “La Paz” del señor ÁLVARO AHUMADA CASTILLO mediante la cual se efectuó rectificación de área de terreno sobre el inmueble objeto de Litis.

10. Copia de la constancia de ejecutoria de la resolución 25-513-0264-2018 anteriormente enunciada.

11. Copia certificación N° 0022 del 05 de Octubre de 2019 expedida por el Notario Único del Municipio de Pacho Cundinamarca Dr. Pablo Cuellar Benavides, donde se plasma que los demandados AHUMADA CASTILLO y MARTIN HUERTAS comparecieron a fin de escriturar los derechos de cuota equivalentes al 2.12% en favor



del demandante DOMINGO GUEVARA DIAZ, sin que éste compareciera a tal solemnidad.

12 Poderes conferidos por los demandados ÁLVARO AHUMADA CASTILLO y MARISOL MARTIN HUERTAS en favor de quien suscribe.

TESTIMONIOS

Solicito se señale fecha y hora a fin de recepcionar el testimonio de las siguientes personas, todas mayores de edad, quienes rendirán testimonio sobre los hechos y excepciones que configuran la contestación de esta demanda.

1. ALEJANDRA VARGAS VARGAS, identificada con cédula 1'026.581.451 de Bogotá, quien podrá ser citada a través de este apoderado o por el abonado celular 314 354 86 04 en la Carrera 17 N° 8-68 del Municipio de Pacho Cundinamarca.

2. LAURA STEPHANY VARGAS VARGAS, identificada con cédula 1'002.330.580 de Zipaquirá, quien podrá ser citada a través de este apoderado o por el abonado celular 322 218 22 62 en la Carrera 17 N° 8-68 del Municipio de Pacho Cundinamarca.

3. SANDRA MARISOL OLARTE, identificada con cédula 52'268.615 de Bogotá, quien podrá ser citada a través de este apoderado o por el abonado celular 311 594 21 31 en la Diagonal 9 N° 25 A - 82 Barrio La Palmita del Municipio de Pacho Cundinamarca.

4. ROSALBA BALLESTEROS, identificada con cédula 20'793.796 de Pacho, quien podrá ser citada a través de este apoderado o por el abonado celular 310 489 05 04 en la Calle 10 N° 21-32 Barrio La Palmita del Municipio de Pacho Cundinamarca.

5. PEDRO ALONSO RAMOS, identificado con cédula 79'836.992 de Bogotá, quien podrá ser citada a través de este apoderado o por el abonado celular 314 766 96 72 en la Urbanización Villas del Sol del Municipio de Pacho Cundinamarca.

6. LUIS ALONSO RODRÍGUEZ ZAMORA, identificado con cédula 1'073.599.480 de Pacho, quien podrá ser citada a través de este apoderado o por el abonado celular



César Díaz Aguirre
Abogado

310 575 14 10 en la Finca "El Encanto" en la Vereda La Primavera" del Municipio de Pacho Cundinamarca.

INTERROGATORIO DE PARTE

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 198 y siguientes del Código general del Proceso, sírvase decretar las siguientes pruebas.

Interrogatorio de parte, que deberá absolver bajo la gravedad de juramento el demandante, señor DOMINGO GUEVARA DIAZ, persona mayor de edad, con domicilio en éste Municipio de Pacho, en la fecha y hora que el despacho lo considere pertinente, interrogatorio que hare en forma verbal y que constituye prueba pertinente, conducente y oportuna con el fin de que se conozca el verdadero fondo tanto de los hechos de la demanda como de la contestación.

NOTIFICACIONES

Las de las partes: En las aportadas en la demanda presentada.

Las de los demandados serán recibidas en su residencia de la Carrera 17 No. 8-68/70 Barrio La Veguita en éste Municipio; Tel. 311 236 12 92 correo electrónico: martinmary684@Gmail.com

Las mías serán de recibo en mi oficina de abogado ubicada en la carrera 17 N° 6-50 Ofs. 201/202 Edificio Ricardo Sarmiento en Pacho Cundinamarca, teléfonos 310 417 20 00 / 312 428 29 29; correo electrónico diazaguirre1966@hotmail.com

Sin otro particular, de la Señora Juez;

Con Respeto;

CÉSAR ALFONSO DÍAZ AGUIRRE
C.C. 7'222.868 de Duitama
T.P. 250245 del C. S. J.