



**CARLOS ALBERTO NUÑEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO - UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA**  
**Especialista en Derecho Administrativo**  
Cel. 321 816 2722  
Email: [asesorjuridiconunez@gmail.com](mailto:asesorjuridiconunez@gmail.com)

**DOCTORA**

**ÁNGELA MARÍA GIRALDO CASTAÑEDA**  
**JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL**  
**Puerto Salgar – Cundinamarca**

RADICADO: **No. 2019-00415-00**  
PROCESO: **VERBAL DE SIMULACION DE CONTRATO**  
DEMANDANTE: **URIEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ**  
DEMANDADOS: **MARIA CAMILA SANCHEZ ECHEVERRI Y OTRO**  
ASUNTO: **SE CONTESTA DEMANDA**

**CARLOS ALBERTO NÚÑEZ MARTÍNEZ**, abogado titulado; y en ejercicio, identificado con la C.C. No. 9.861.860 de Pereira y portador de Tarjeta Profesional No. 227934 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, Email: [asesorjuridiconunez@gmail.com](mailto:asesorjuridiconunez@gmail.com), abonado celular Cel. 321 816 2722, obrando con base en el poder conferido por la señora **MARIA CAMILA SANCHEZ ECHEVERRI**, mayor de edad, vecina y residente en la Transversal 8 No. 3C-46 del Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.743.106, con abonado celular No. 313-7619926, Email: [mariacamila81@hotmail.es](mailto:mariacamila81@hotmail.es), comedidamente llego a ese Honorable Despacho Judicial para contestar el escrito introductorio y proponer excepciones de mérito, lo cual hago en los siguientes términos:

### **A LOS HECHOS**

**Al 1º.-** No es cierto, porque la obligación a que hace alusión el demandante, se concilio ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, por una suma inferior, inclusive a la aquí señala, la cual se está cumpliendo en la actualidad.

**Al 2º.-** No es cierto, de conformidad con lo expresado en el hecho anterior, la única obligación que existe en la actualidad contra mi representada se concilio y se está cancelando conforme a lo pactado.

**Al 3º.-** Es parcialmente cierto y explico: La demanda ejecutiva efectivamente cursa ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, pero como se ha venido señalado en la contestación de los hechos anteriores, la demanda se concilio y mi representada está cumpliendo con lo pactado.



**CARLOS ALBERTO NUÑEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO - UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA**  
**Especialista en Derecho Administrativo**  
Cel. 321 816 2722  
Email: asesorjuridiconunez@gmail.com

**Al 4º.-** No se acepta como se plantea, explico, es falsa y apresurada la imputación de que la venta fue un acto simulado, tal como se probara en el curso del proceso la venta fue real y material, donde se pagó el precio justo por el citado bien por parte del comprador de buena fe.

**Al 5º.-** Pese a la imprecisa redacción de este hecho, nos esforzaremos por darle contestación racional, es cierto que el avalúo catastral del inmueble al momento de la **COMPRAVENTA** era de **\$60.000.000,00**, si bien la escritura se otorgó por dicho valor, ello se debe a la costumbre en este tipo de negocios, el cual evita el pago de los altos impuestos; y por ser legal, siempre la escritura se realiza por el avalúo catastral, pero en realidad la negociación se lleva a cabo por el avalúo comercial del inmueble, para ello es costumbre suscribir un **CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, en el cual se consigna el valor real y forma de pago, en el presente caso así se realizó, tanto vendedora como el comprador suscribieron contrato de promesa de compraventa en el cual se estableció que la venta en realidad fue por la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 400.000.000,00) M/CTE**, pagaderos así:

\*.- La suma de **\$6.000.000,00**, al suscripción del contrato de promesa de compraventa;

\*.- La suma de **\$54.000.000,00**, pagaderos el 25 de Mayo del año 2018; y;

\*.- El saldo o sea la suma de **\$340.000.000,00**, asumiendo el comprador el pago de una hipoteca que pesaba sobre el inmueble por dicho valor, a favor del señor **HEYMAR OMAR GONZÁLEZ BERNAL**, este hecho se corrobora con la lectura del numeral cuarto de la escritura pública No 122 del 25 de mayo de 2018 de la Notaría Única de Puerto Salgar, aportada por el demandante.

**Al 6º.-** No es cierto, entre los contratantes hoy demandados no existe ningún grado de consanguinidad; es desconcertante la apreciación realizada por el demandante por cuanto la ley ni siquiera impide que entre familiares se realicen contratos jurídicos.

**Al 7º.-** No me consta. Que se pruebe. Me atengo a lo que aparezca probado, ya que la carga de la prueba le corresponde aportarla al que alega el hecho que lo favorece.

**Al 8º.-** Pese a ser un hecho ajeno a la demanda, No me consta. Que se pruebe. Me atengo a lo que aparezca probado, ya que la carga de la prueba le corresponde aportarla al que alega el hecho que lo favorece.



**CARLOS ALBERTO NUÑEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO - UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA**  
**Especialista en Derecho Administrativo**  
Cel. 321 816 2722  
Email: asesorjuridiconunez@gmail.com

**Al 9º.-** Es cierto, pero es un hecho ajeno a las resultas del proceso.

**Al 10.-** Es cierto, no es un hecho que deba discutirse.

### **A LAS PRETENSIONES**

Expresamente, me opongo a nombre de mí representada a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora, pues ellas carecen de causa jurídica y fundamentos facticos, situación que conlleva que el actor carezca de titularidad jurídica que proteja las aludidas pretensiones. -

Por estas breves razones me opongo a las pretensiones incoadas por el actor, solicitando al despacho no acceder a las mismas y en su defecto declarar probadas las excepciones de mérito que adelante propongo.

En la compraventa del inmueble, realizada entre mi poderdante y el señor **PEDRO GIOVANI ZULETA OCHOA**, se cumplió con los principios de la compraventa, señalados en el artículo 1849 del C.C., esto es: "*la obligación de una parte de dar una cosa y la otra de pagarla en dinero aquella se dice vender y esta comprar...*", en el presente caso tal como se demostrará en el transcurso del proceso, se dio o entregó la cosa y la contraparte pago el precio estipulado.

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

Para enervar las temerarias pretensiones de la demanda, propongo las siguientes **EXEPCIONES DE MERITO**.

#### **1º.- INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS FORMALES Y LEGALES DE LA ACCION DE SIMULACIÓN:**

En la compraventa del inmueble, realizada entre mi mandante y el señor **PEDRO GIOVANI ZULETA OCHOA**, se cumplió con los principios de la compraventa, señalados en el artículo 1849 del C.C., esto es: "*la obligación de una parte de dar una cosa y la otra de pagarla en dinero aquella se dice vender y esta comprar...*", en el presente caso tal como se demostrará en el transcurso del proceso, se dio o entregó la cosa y la contraparte pago el precio estipulado.



**CARLOS ALBERTO NUÑEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO - UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA**  
**Especialista en Derecho Administrativo**  
Cel. 321 816 2722  
Email: asesorjuridiconunez@gmail.com

Los indicios de una presunta, simulación entre otros son, el pretium vilis, (precio vil) la incapacidad económica del presunto comprador, la no existencia de pago, en el caso que nos ocupa se probará: **1º.-** El precio pactado y pagado realmente, corresponde al valor comercial del bien. **2º.-** Mi poderdante recibió el valor comercial del bien; y **3º.-** La existencia real del pago.

No se dan los requisitos formales y legales de la acción de simulación, ya como se ha dicho en precedencia mi representada recibió el valor comercial del inmueble.

Estas breves razones llevan a plantear que las pretensiones están llamadas a no prosperar; y en su defecto solicito al despacho se declaren probadas igualmente, las excepciones que más adelante propongo:

## **2º.- EXCEPCION DE FONDO DE OFICIO Y/O GENÉRICA.**

Con base en lo establecido por el artículo 282 del Código General del Proceso, que ordena al Juez, que cuando resultaren probados hechos que constituyan una excepción de fondo, sea declarada de oficio o si las propuestas no se han designado en forma correcta, sean declaradas y designadas en la forma que el despacho lo determine, me permito proponer tal excepción.

### **MEDIOS DE PRUEBAS**

Solicito que se tengan como medio de pruebas los siguientes:

#### **I.- DOCUMENTALES.**

**1º.-** Poder conferido por mi representada señora **MARIA CAMILA SANCHEZ ECHEVERRI**, el cual acepto.

**2º.-** Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito entre los señores **MARIA CAMILA SANCHEZ ECHEVERRI** y **PEDRO GIOVANNI ZULETA OCHOA**.

**3º.-** Certificado de Tradición con Folio de Matricula Inmobiliaria No. **162-5435** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca, donde consta en la Anotación No. 004 la Hipoteca con Cuantiar Indeterminada Abierta de Primer Grado.



**CARLOS ALBERTO NUÑEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO - UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA**  
**Especialista en Derecho Administrativo**  
Cel. 321 816 2722  
Email: asesorjuridiconunez@gmail.com

## **II.- TESTIMONIALES.**

Solicito al Despacho citar a las personas que adelante señalo, para que en día y hora que se señale por el despacho, declaren bajo la gravedad del juramento sobre los hechos de la demanda; y de su contestación, es decir, sobre los hechos materia de la Litis, a saber:

**1°.- HEYMAR OMAR GONZÁLEZ BERNA**, residente en la Carrera 13 No. 15-07 del Municipio de La Dorada, Caldas. Abonado celular 322-9650507.

**2°.- PEDRO EMILIO ZULETA LUNA**, residente en la Carrera 9 No. 12-42 del Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, Abonado celular 320-6982791- 314-6311645.

Con estas declaraciones se pretende demostrar que la venta realizada entre mi mandante y el señor **PEDRO GIOVANI ZULETA OCHOA, PEDRO GIOVANI ZULETA OCHOA**, fue real y que el precio pagado por el bien objeto de la venta, fue el valor comercial del mismo.

## **III.- INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito al despacho, se sirva decretar los **INTERROGATORIOS DE PARTE**, que deberá absolver tanto el demandante, como los demandados bajo la gravedad del juramento, en día y hora que señale el Juzgado; y cuyo cuestionario haré en la forma prevista por la ley.

## **OBJETO DE LAS PRUEBAS:**

Las pruebas tienen por objeto demostrar la existencia real del contrato de compraventa atacado con la demanda, las partes que realmente contrataron, el pago del precio, la inexistencia de los elementos que constituyen la acción de simulación, y en general, lo expresado en este escrito y los demás hechos materia de la Litis.

## **HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO DE LA DEFENSA:**

Como se explicó ampliamente en el acápite correspondiente a la contestación de hechos expuestos en la demanda y excepciones de mérito.



**CARLOS ALBERTO NUÑEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO - UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA**  
**Especialista en Derecho Administrativo**  
Cel. 321 816 2722  
Email: [asesorjuridiconunez@gmail.com](mailto:asesorjuridiconunez@gmail.com)

Así entonces, no existen fundamentos fácticos y de derecho que sirvan de soporte para acceder a las pretensiones formuladas por la actora.

### **ANEXOS**

Anexo con este escrito, el poder conferido por la parte demandada y el cual acepto; así como los documentos anunciados en el acápite de prueba documental.

### **NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES**

Mí representada señora **MARIA CAMILA SANCHEZ ECHEVERRI**, las recibirá en la en la Transversal 8 No. 3C-46 del Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, abonado celular No. 313-7619926, Email: [mariacamila81@hotmail.es](mailto:mariacamila81@hotmail.es).

El suscrito recibe notificaciones en la Oficina 502 del Comité de Ganaderos de La Dorada, teléfono 321-8162722. Correo electrónico: [asesorjuridiconunez@gmail.com](mailto:asesorjuridiconunez@gmail.com).

Respetuosamente,

**CARLOS ALBERTO NUÑEZ MARTÍNEZ**

**CC. 9.861.860 de Pereira**

**T.P. 227.934 C.S.J.**