

ESCRITO CORRECCION DE CONTESTACION DE DEMANDA (litisconsorcio necesario)

Abogados Asesores <contrerasyperea@gmail.com>

Jue 12/05/2022 04:53 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolívar - Turbaco <j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: joancabralles@yahoo.es <joancabralles@yahoo.es>; asecontablescolombia@gmail.com <asecontablescolombia@gmail.com>

Referencia: Demanda verbal de simulación de contrato

Dte :JANE CECILIA CHAPLIN

Ddo: MIGUEL ANTONIO PUELLO MONTERROSA.

Señor juez

Como apoderado de de los litisconsorcio,realizo la corrección a la contestacion y coadyuvacia del presente proceso adjuntando el escrito de contestación y sus anexos en pdf. cordiamente

Ricardo Perea

[CONTESTACION DMDA SIMULACION 48-2.pdf](#)

[Cuenta de Cobro \(1\).pdf](#)

[escritura 167 finca el 48 JyA.pdf](#)

[LECHE Y MIEL.pptx](#)

[NOTA DEVOLUTIVA ESCRITURA 167 FINCA EL 48.pdf](#)

[PODER ALEIDA ALDANA a DR. PEREA.pdf](#)

[RECIBOS DE PAGO INSTRUMENTOS P Y GOBERNACION ES...](#)

--

Contreras & Perea - Abogados Asesores

=====

Especialistas en Derecho Civil, Comercial, Administrativo, Marítimo y Aduanero

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-
Especialistas en Derecho Civil, Comercial, Penal, Administrativo, Laboral-SS, Marítimo, Aduanero

Cartagena, D. T. y C, 10 de mayo del 2022.

Señor:

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO-BOLIVAR

Correo electrónico: j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF. Proceso Verbal Declarativo de Simulación.

Accionante: Jane Cecil Chaplin

Accionado: Miguel Puello Monterrosa.

Radicación: 13836318900220190002200.

Asunto: Corrección a la Contestación de la Demanda.

RICARDO C. PEREA ARRIETA, vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.578.045 de Cartagena y portador de la tarjeta profesional No. 111.341 del C.S.J, en mi calidad de apoderado especial de las partes vinculadas al proceso como Litisconsorcio Necesario, señoras **ALEIDA ANTONIA ALDANA MAUSSA y JULIE JENEDT GARCIA PESTANA**, mayores, identificadas con la CC. No.45.474.049 de Cartagena y No. 45.551.279 de Cartagena, respectivamente, ambas domiciliadas en la ciudad de Cartagena y la 1ª Sra. ALDANA MAUSSA residenciada en la finca Leche y Miel en el municipio de Arjona inmueble objeto de la presente demanda, cuya dirección está en el acápite de notificaciones de la demanda y en el poder que anexo; Dentro de la oportunidad legal para hacerlo me permito presentarle escrito de corrección de Contestación de la demanda.

Debo manifestarle al despacho que por error involuntario, no se enviaron archivos adjuntos al escrito de contestación primigenio y por el contrario se adjuntó otros archivos que no se iban a adjuntar. Igualmente su señoría los hechos generalmente son los mismos, no pierde el curso de la contestación y coadyuvancia a la parte demandada dentro del proceso de la referencia, solo fueron corregidos algunos errores aritméticos.

Ruego a su señoría tener como válidas las aportaciones y adjuntos que se presentan en favor de mis apadrinadas, así como también el presente escrito de contestación, el cual describo en los siguientes términos:

En atención a la respuesta del demandado, debo manifestarle al despacho que mis **representadas coadyuvan el libelo de respuesta del demandado señor MIGUEL PUELLO MONTERROSA en todas sus partes.** el señor cuya accionante dentro del proceso es la señora JANE CECIL CHAPLIN como aparece referida.

A continuación se detallan los hechos como mis representadas adquirieron los predios que le compraron al hoy demandado el señor MIGUEL ANTONIO PUELLO MONTERROSA, los cuales se describen en los siguientes términos:

HECHOS:

1. El mes de mayo del año 2017, mis representadas les ofrecieron unos lotes en ventas, por parte del señor PUELLO MONTERROSA, en ese mismo mes acordaron pagar los lotes de manera individualizada por cuotas, por cada una de las compradoras. Una vez acordaron el precio y la forma de pago con el vendedor, el día 11 de mayo de 2017 empezaron a poseer los inmuebles, pagándole al señor PUELLO MONTERROSA, parte de los inmuebles prometidos en ventas.

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso 2º oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

2. Desde que asumieron la posesión empezaron a realizar mejoras a dichos predios, por lo que se aportaron registros fotográficos de lo que han venido realizando mis poderdantes desde que entraron a poseer los inmuebles hasta la fecha. Lo cual su señoría han venido realizando dicha posesión con el ánimo de señor y dueño sin tener perturbación alguna, ni del vendedor, como tampoco de alguna otra personal.
3. Al año siguiente que se realizaron la totalidad de los pagos de los lotes por parte de mis poderdantes, se le solicito al vendedor, formalizar la compraventa mediante acto de escritura pública. Le manifiesto al despacho que mis apadrinadas realizaron los estudios de títulos pertinentes por un Profesional del derecho para corroborar la tradición del inmueble y se solicitó un certificado de libertad y tradición de la época que se aporta en este escrito, donde se refleja que el señor PUELLO MONTERROSA, era el titular de los inmuebles dados en venta.

Acto seguido y ya teniendo varios meses de estar poseyendo los inmuebles mis representadas, viendo que el señor Puello Monterrosa, hacia negocios de compraventa de predios con los que hoy son sus vecinos, mis apadrinadas como compradoras de buena fe, aceleraron su pago para que corrieran las escrituras pertinentes. Describiendo los lotes de cada una, con su respectiva cavidad, linderos y medidas.

4. De esta forma es el día 18 de mayo del año 2018 mis apadrinadas firman la escritura pública número 167 en la notaria única del municipio de Arjona donde se realizan los actos de división y compraventa del predio rural denominado el Bálsamo jurisdicción del municipio de Arjona Bolívar de matrícula inmobiliaria No. 060-75005 y con referencia catastral 0001000110151000 correspondiente al predio madre de 11 hectáreas y 2.707 metros propiedad del señor PUELLO MONTERROSA como aparece en el certificado de libertad y tradición y el estudio que se realizó a la forma adquisitiva. (su señoría este es uno de los predios o lote 3 que es objeto de la presente demanda)
5. De esas 11 hectáreas y 2.707 metros se sacan tres lotes, el lote número 1 que serían de 2 hectáreas, cuyos linderos y medidas aparecen en la escritura pública de marras. Este primer lote fue dado en venta por el hoy demandado a mi representada ALEIDA ANTONIA ALDANA MAUSSA tal como reposa en escritura pública y el lote numero 2 compuesto por una hectárea y 2.500 metros se le da en venta el demandado a mi otra representada JULIE JENEDT GARCIA PESTANA. Tal como reposa en la escritura pública 167 de 2018 del circulo único notarial de Arjona. Y el resto de hectareas siguen en posesión del hoy demandado.
6. Como podrá observar su señoría, en la escritura 167 de 2018 que ya reposa en el despacho y que se aporta en este escrito de respuesta y vinculación como Litis consorcio de mis apadrinadas aparece el certificado de libertad y tradición para la época que se realizaron las escrituras, además de los pagos de los impuestos realizados por parte del vendedor,

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso 2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-
Especialistas en Derecho Civil, Comercial, Penal, Administrativo, Laboral-SS, Marítimo, Aduanero

ante la Alcaldía municipal de Arjona, como lo certifica la misma secretaria de hacienda municipal. Igualmente reposa en la escrituras de marras la resolución No. 031 del 4 de abril de 2018. Mediante el cual se le otorga una licencia de urbanismo en la modalidad de subdivisión a el señor MIGUEL ANTONIO PUELLO MONTERROSA emanado de la secretaria de planeación y obras públicas del municipio de Arjona Bolívar.

7. Que dichas escrituras se presentaron en la oficina de registro e instrumentos públicos de la ciudad de Cartagena, y no la inscribieron en atención a la nota devolutiva que se aporta al presente escrito, debido a que el lote se encuentra dividido en cuotas parte como reposa en la nota de devolución, pero del resto cumple con cada una de las formalidades de venta, con lo cual la compra realizada por mis poderdantes al señor PUELLO MONTERROSA son completamente validas y totalmente eficaces. La nota devolutiva como se dijo tiene que ver con el tema de cómo está dividida o representada la tierra que son por cuotas partes.

8. Reitero en el presente hecho su señoría que nunca les han perturbado la posesión de los inmuebles desde que vienen mis poderdantes ejerciendo la posesión de señor y dueño desde el año 2017. Debo añadir que mis mandantes han realizados una serie de mejoras ostensibles, desde que ejercen su derecho como poseedoras, tal cual como reposa en los registros fotográficos que se anexan a este libelo. La escrituración de los predios se encontraba en un proceso de subsanación para que pudiera ser registrada la venta, y que el señor PUELLO MONTERROSA siempre ha atento para que mis representadas puedan registrar sus respectivos inmuebles, pero se encontraron con el infortunio que el lote 3 referido, se encontraba con una anotación de embargo por el presente proceso, razón por la cual se ha obstaculizado dicho registro. Es decir su señoría en el interregno para subsanar y acatar la nota devolutiva emitida por la oficina de registro e instrumentos públicos, registraron el embargo solicitado por parte de la accionante.

Su señoría, en representación de mis apadrinadas, debo manifestarle o mejor reiterarle como se dijo en letras precedentes, que estas tienen la plena intención de realizar la coadyuvancia en el proceso, en la defensa de la presente demanda, toda vez que no se tuvieron en cuenta como partes dentro del mismo, lo que denota el desconocimiento de lo que existe en los predios por parte de la señora CHAPLIN, que desde el año 2017, anualidad desde la cual vienen mis representadas haciendo mejoras fehacientes en los predios, es más esta funcionando un templo como tal y la demandante no se ha enterado de la situación. Quienes conocen mis representadas desde que realizaron el negocio jurídico como único dueño de estos inmuebles es el señor PUELLO MONTERROSA, no a otra persona y que nunca reitero les han perturbado su posesión.

Señor juez me referiré en este escrito al lote que nos concierne, es decir donde mis apadrinadas compraron o realizaron contrato formal de compraventa y algunos hechos establecido en el libelo de demanda como la respuesta del señor Puello

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

Monterrosa, la cual describiré en la siguiente forma: cuarto hecho de contestación del señor PUELLO MONTERROSA:

"4. Señor Juez en el hecho cuarto, no es cierto, los inmuebles como se ha dejado establecido en la contestación del tercer hecho en esta de la demanda **SI** se canceló la totalidad de su precio por la compra de los tres lotes referidos y se explicó en letras precedentes de manera sucinta cuales fueron los términos de la negociación y el valor por **NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS** que fueron cancelados por mi poderdante EN EFECTIVO.

En cuanto a lo estipulado en este hecho cuarto que el valor es irrisorio, esta afirmación, no es cierta la demandante mediante su apoderado sigue faltando a la verdad, con el vasto conocimiento que tiene las notarías en Colombia y las prevenciones que toman al protocolizar las escrituras de compra-venta, por menos del valor catastral no realizan ni dan tramite a la compra que se realizó. Es uno de los aspectos que tienen muy pendiente ellos de que no haya una lesión enorme y por ello el notario exige una serie de documentos.

Me llama poderosamente la atención que la demandante con el ánimo de que el despacho entre en error y prosperen sus pretensiones dentro de la presente demanda, con en el afán perverso de lograr su objetivo sin importar quebrantar la honradez y la honestidad, descuida en sus afirmaciones que el día 29 de abril de 2011 es decir un año antes suscribe la escritura pública No. 512 del año 2012 aclarada esta escritura el 10 de mayo de 2012 la señora JANE CECIL CHAPLIN quien en este hecho (4) afirma que el valor de la venta que le hizo a mi poderdante de los inmuebles es **IRRISORIO compra por ese mismo valor de NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$94.000.000)** al señor JUAN ALBERTO TORRES RAMIREZ .

¿entonces de que cifra irrisoria hace referencia esta señora vendedora a través de su apoderado? Acaso no es la misma cifra de los **NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$94.000.000)** con la que ella compro al señor JUAN ALBERTO TORREZ el día 29 de abril del 2011 y recibió en posesión de manera inmediata a mi representado?

En este orden de ideas, su señoría el despacho deberá analizar la siguiente situación y tenerla en cuenta para emitir su juicio de valor : se puede notar que la demandante y su apoderado tiene un desconocimiento total de los predios, pues claro!!! Si **JAMAS HA POSEIDO LOS INMUEBLES, NUNCA HABIA TENIDO LA INTENCIÓN POSEERLOS**, es exactamente su señoría como se relató.

La señora CHAPLIN es evidente que compra los inmuebles con la finalidad de transferirlo para vender de manera inmediata a mi poderdante, esto se estableció Por un acuerdo mutuo y un favor mutuo que hacen los sujetos del negocio participes en el referido contrato.

Nos llama poderosamente la atención la afirmación realizada por la demandante cuando realiza los valores catastrales de los inmuebles y que sin lugar a equívocos ayuda al despacho esclarecer la realidad de los hechos. La señora CHAPLIN, cuando firma la escritura de compraventa con el señor TORRES, los inmuebles se encontraban a paz y salvo como es apenas lógico y desde esa fecha mi poderdante es quien ha venido cancelando los impuestos catastrales como es su obligación por ser propietario, es decir mi poderdante viene cancelando el impuesto predial del los inmueble desde el año 2012 a la fecha. Debo manifestarle su señoría que hasta la fecha de hoy, mi poderdante por no haber solucionado el inconveniente del **Lote No 3** descrito en esta contestación es decir el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 060-75005** y referencia catastral **No. 00-01-001-0151**,

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

específicamente el que adquirió mi poderdante en acciones consistente en CUATRO MIL TRECIENTOS DIECISIETE PUNTO CINCUENTA ACCIONES (4.317.50) de las TREITA MIL (30.000) ACCIONES en las que se considera dividido el terreno y que aun mi poderdante, por no estar este **lote No.3** individualizado paga impuesto por la totalidad del terreno (que no le corresponde), es decir paga impuesto por una cavidad de **39 HECTAREAS MAS 6.210 M2 (39 hec, 6210 M2)** y no por las realmente adquiridas y que posee materialmente en este **lote No.3** que es **un área de (11 HECTAREAS MAS 2.707 M2)**, este LOTE No.3 corresponden a dos cuotas de acciones de dos herederos del terreno o lote madre o principal, que es la cantidad de área por la que mi poderdante debería pagar los impuestos y no sobre las 39 hectáreas como lo ha venido haciendo desde que adquirió por compra.

Por consiguiente su señoría basta realizar un mínimo de raciocinio para comprender que el avalúo catastral de este **lote No. 3**, para el año de 2012 aparezca en la tesorería municipal de Arjona Bolívar con el área anteriormente referida, es decir **39 hec, 6210 M2 y un avalúo catastral por valor de SENTENTA Y TRES MILLONES NOVENTA Y TRES MIL PESOS (\$73.093.000)** y no el avalúo del área real que compró y ejerce su posesión de señor y dueño mi poderdante, que son las **(11 hectáreas con 2.707 M2)**, correspondiente a las **CUATRO MIL TRECIENTOS DIECISIETE PUNTO CINCUENTA ACCIONES (4.317.50)**. Este asunto mi poderdante ha querido aclararlo en las oficinas de catastro y en la notaria para poder pagar lo justo y establecer las cuentas claras a los nuevos propietarios de parte de este lote la señora **ALEIDA ANTONIA ALDANA MUSSA** del cual aporto escritura de venta 167 del 2 de mayo del 2018 en este escrito de contestación.

Lo anterior nos conlleva a realizar un ejercicio de regla de tres simple directa y es el siguiente : si las 39 hec.6210 M2 el avalúo para el año 2012 era de \$73.000.000 en 11 hec. 2017 M2 que es la cavidad real del lote No. 3

El aproximado del avalúo catastral para esa fecha del lote 3 y la cantidad real adquirida por mi poderdante serían unos 20 millones de pesos Aproximadamente Con lo cual el valor total para la fecha de los tres predio no son los que describe la demandante por consiguiente es falso afirmar en la demanda que es irrisorio el precio de venta de los inmuebles.

Su señoría, lo que estipula la parte demandante dentro del proceso en el hecho (4) en cuanto a la sumatoria totales de los predios es falsa o errada, debido a que el avalúo catastral lo realizan teniendo como parámetro el área o cabida de los lotes con un total de **89 hec, 6250 M2** cifra está que es errada, y afirman equivocadamente en el hecho cuarto que **"ni siquiera la venta fue por el avalúo catastral de los inmuebles que sumaban \$ \$143.778.000."** su señoría, esta afirmación es cierta, por consiguiente se concluye que todos los cálculos aritméticos realizados por la parte demandante para el caso que nos ocupa están totalmente errados, debido a que lo realizaron los cálculos en la presentación del instrumento de demanda con la cantidad o cavidad de terreno totales errada de **89 hec, 6259 M2** y no las reales que son **61 hec 2.707 M2**, su señoría una persona que sea reamente dueña de estos predios en una demanda dentro de un proceso verbal de simulación como es el caso que nos ocupa, no esta llamado a cometer esta clase de errores, esto se da por desconocimiento de los inmuebles y que denota que nunca ha ejercido su señoría de dueño de dichos inmuebles, con lo cual esto para el despacho debe igualmente llamarle la atención si la vendedora compra por el mismo precio es decir por los **NOVENTA Y CUATRO MILLONES \$94.000.000** sin realizar una sola inversión a la tierra. NO tiene sentido como de manera descarada afirme la demandada por medio de su apoderado que el precio es por la cual mi apoderado compró es irrisorio.

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

En este orden de ideas su señoría se debe tener en cuenta en este escrito, que los LOTES adquiridos por mi poderdante no estaban totalmente civilizados es decir que no son totalmente productivos. Cuando mi poderdante tomo en posesión los inmuebles en el mes de mayo del año 2011 y luego legaliza formalmente la compra, estos predios estaban enmontados de maleza alta, había poca pastura, muy poca agua, no había energía eléctrica, las cercas estaban precarias y en mas del 70% de los predios no tenían divisiones, la entrada de acceso era totalmente camino de herradura en invierno era un calvario desplazarse hacia los predios, mi poderdante mediante su trabajo lento pero sin pausa fue civilizando y adecuándola como se demuestra con algunos contratos de adecuaciones realizados por mi poderdante y algunas empresas, las cuales aportare algunos contratos a este instrumento.

Mi representado debido a que no tenían entrada o conexión carreteable, con la vía a las piedras solo una manga para el paso de animales, es más la la misma vía principal que conduce al corregimiento de las piedras era una vía destapada en deplorables condiciones para ese entonces, todos los trabajos realizado por mi poderdante han valorizado los predios comprados por este, gracias a su esfuerzo del día a día a lomo de sol y del amor que le tiene a su finca y además el proyecto posterior que realizó la gobernación de Bolívar asfaltando la vía que conduce al corregimiento de las Piedras, lo que facilita un mejor desplazamiento a los predios.

Es por ello señor juez que con la equivocación descrita que conduce a que todos los valores aritméticos sumados en la demanda están totalmente errados y no hacen parte de la realidad, afirmo que deja ver el desconocimiento que se tienen sobre estos predios, se denota que se fijaron solo en documentos anexos que acompañan las escrituras donde hay un paz y salvo No. 347 emitido por la tesorería del municipio de Arjona Bolívar de fecha 7 de mayo de 2012 donde si bien es cierto colocan el avalúo catastral por \$73.093.000 sobre las 39 hec. 6250M2, correspondiente referencia catastral (000100010151000) a la tampoco es menos cierto que lo que posee mi poderdante y ejerce el señorío de dueño es solo en una parte del lote que son las 11 hec. 2.707 M2 referidas, y que mi poderdante lo siente porque es quien asume dicho pago por un terreno de mas de 39 hec donde solo le pertenecen 11 hec. 2.707 M2.

En este orden de ideas, se sigue notando que tiene confusión y desconocimiento de la tierra la demandante en este hecho cuarto que estoy desmintiendo coloca en el lote No.1 según lo individualizado un valor catastral de \$ 73.093.000. cuando la realidad su valor catastral es de \$39.403.000.

Con lo anterior me asalta la duda su señoría si quiere es inducir en error al despacho o solo es desconocimiento porque primero hace referencia que los avalúos son irrisorios que los inmuebles están valorados en \$143.778.000, es decir incluyendo los \$73.093.000.oo que es errado como ya lo explique y luego cambia el valor de los avalúo en los lotes en su acápite cuarto de hechos. “

Mis representadas apoyan toda esta respuesta del hecho que el demandado realiza a lo concerniente del lote tres (3) que es el sector o el predio donde ellas compraron al señor PUELLO MONTERROSA. Con esta respuesta el demandado hace una descripción minuciosa y el despacho puede establecer el desconocimiento y la mala fe que hay en esta demanda de supuesta simulación. Mis representadas están claras que son 11 hectáreas y 2707 mts 2 y así lo pudieron verificar en el estudio de tradición del inmueble que realizaron al momento de la negociación con el hoy demandado., la pregunta que nos hacemos es ¿cómo la señora Chaplin si en realidad poseyó el inmueble como lo afirma alguna vez en su vida, no va a tener claro este tema y diga que el inmueble es de 39 hectáreas que son los metros que

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

aparecen en la oficina catastro por falta de actualización y luego afirme en este hecho que el valor es irrisorio, si unos meses antes le había comprado al señor Juan Alberto torres por el mismo valor y en la forma efectiva?

Fíjese usted su señoría la gran pregunta es que en el año 2011 que ella compra, no muestra los pagos que realizó al vendedor JUAN ALBERTO TORRES, ni los movimientos bancarios, NO LOS APORTÓ EN LA DEMANDA PORQUE LA SEÑORA CHAPLIN LOS PAGO EN EFECTIVO como reposa en la notaria publica SEXTA (6) de Cartagena de Indias.

Con la mayor humildad su señoría, esto debe ser una prueba fehaciente para el despacho verifique el desconocimiento total de los predios por parte de la señora Chaplin, persona que nunca han conocido mis poderdante en el tiempo que llevan poseyendo la tierra con el ánimo de señor y dueño de la misma que data desde el año 2017, jamás han visto a la señora CHAPLIN y a quien siempre han conocido como propietario es al señor MIGUEL PUELLO MONTERROSA.

Su señoría el despacho no tiene que hacer el mayor esfuerzo o hacer elucubraciones jurídicas para corroborar para el caso concreto donde la demandante en el hecho 4 del libelo de la demanda primigenia hace unas cuentas alejada de la realidad, se denota reitero que nunca poseyó el bien, porque el cuerpo cierto son mucho menos de la mitad de lo que afirma que son.

La señora Chaplin y su apoderado son ambiguos en su actuar, cuando sacan las cuentas con la cantidad de hectáreas alejadas de la realidad, en ese hecho cuarto de su escrito de demanda narran afirmando que los valores de la supuesta venta simuladas son irrisorios. ¡Que falta de lealtad con el demandado y con el mismo despacho, donde es fehaciente el interés que el despacho yerre o caiga en error, debido a que la misma señora Chaplin solo unos meses antes había CANCELADO los predios al señor vendedor JUAN ALBERTO TORRES por la suma de \$94.000.000 según escritura 512 del 29 de abril del año 2011 de la notaria sexta de Cartagena pagando los inmuebles en efectivo la señora Chaplin al señor vendedor JUAN ALBERTO TORRES, como reposan en las escrituras publicas que están dentro del proceso.

Es de suma importancia para el despacho, corroborar lo establecido, con el solo hecho de verificar la autenticidad de las escritura publica 540 del 22 de mayo de 2012 que aparece en el proceso donde el señor PUELLO MONTERROSA, le compra a la señora Chaplin. No genera duda alguna, donde ella afirma que recibe el dinero por la compra en efectivo, esto es una prueba fehaciente del pago y con esto debe el despacho acabar el proceso, es que además de firmar el documento que acredita el pago, lo hizo ante notaria publica que da fe del acto y lo realizó con plena capacidad la demandante. Esto se asimila a una constancia de pago su señoría, tienen plena valides aquellos documentos y son presentados en litigios como constancia de pagos y hasta presentados como excepciones por el pago, ahora este instrumento notarial que va revertido de fe pública con valor probatorio infinito.

En atención a lo anterior, es importante resaltar lo estipulado en la escritura 540 de 2012 como es este instrumento de prueba en la presente contienda jurídica y que el despacho debe tenerlo como un instrumento notable para tomar la decisión justa y en derecho. En una de las cláusulas del contrato, y que el demandado en su contestación de demanda la trae a colación en reiteradas ocasiones, en lo concerniente a la clausula quinta de la escritura publica 540 de 2012 (clausula quinta **"PRECIO Y FORMA DE PAGO- que el precio de esta venta es por la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$94.000.000.00)—MONEDA**

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

LEGAL COLOMBIANA. Los cuales declara El VENDEDOR haber recibido en dinero efectivo en manos del comprador a su entera y cabal satisfacción, sin

**poder decir ni alegar nada en contrario en ningún tiempo ni lugar
PARAGRAFO- EL VENDEDOR renuncia al ejercicio de la condición resolutoria generada de esta venta derivada de la forma de pago del precio pactado en esta cláusula y en consecuencia, otorga el presente título sin limitación alguna, quedando por lo tanto en firme e irresoluble”)**

Su señoría, acá pareciera que el señor PUELLO MONTERROSA, previo que estaba negociando con una persona de cuidado en materia de negocios, porque acá la señora Chaplin totalmente deja claro que renuncia a cualquier reclamación posterior. Una persona que en realidad no haya recibido pago alguno nunca estará de acuerdo con esta clausula. Ahora en una presunta venta simulada de un inmueble mucho menos su señoría van a establecer este tipo de clausulas.

Acá estamos ante un hecho fuera de contexto, esto tiene otras miradas o es que la demandante no esta en su sano juicio, o que esta tratando de júrasela a ver que consigue, ya que los terrenos se les hicieron mejoras y el acceso carretable ha cambiado sustancialmente. De todas estas aristas lo cierto es que quiere inducir al despacho a cometer un error o yerro, al presentar este tipo de demanda es desgastar de paso el aparato judicial.

Su señoría se hace extraño que la accionante solo presenta dos testigo para un caso de tanta envergadura como lo son los tres lotes, dados en ventas por la señora Chaplin, solo presenta dos testigos, que tampoco tendrán el conocimiento real de los predios igual que la demandante. Lo que llama poderosa mente la atención, es como supuesta poseedora como lo establece en la demanda, no a llamo a ninguno de los vecinos de los predios para aclarar esta situación, son los vecinos o propietarios alrededor de los lotes, quienes están en el día a día, pero claro que los va a llamar a este proceso como testigos como supuesta poseedora que fue ni la conocen en la zona, es una falacia al decir que ella ha poseído los predios.

Mis representadas investigaron a los inmuebles antes de la compra en lo que concierne a la tradición, analizaron varios años de tradición y corroboraron que los hechos del señor PUELLO MONTERROSA en cuanto a la tradición son ciertos. Además a raíz de que están vinculadas averiguaron en la zona y no conocen a la señora JANE CECIL CHAPLIN a quien reconocen como poseedor y dueño de esos terrenos es al señor PUELLO MONTERROSA.

Es claro señor juez que no hubo ni ha existido acto simulado alguno, con la compraventa realizada entre los señores MONTERROSA Y CHAPLIN como lo que corroboran los documentos, los hechos acontecidos, las reclamaciones que hace la demandada en los hechos donde se pueden percibir una serie de desaciertos, con afirmaciones confusas que no obedecen a la realidad, al confrontar sus afirmaciones con las pruebas documentales que aporta el demandado PUELLO MONTERROSA. Debe quedar claro para el despacho la intención real de venta que hubo por parte de la vendedora y la intención real de compra por parte del comprador al momento de realizar el acto jurídico de compraventa de los inmuebles objeto de la presente controversia.

En el caso que nos ocupa, por ningún lado de la demanda se establece que La señora Chaplin era una persona limitada, no sufría de trastorno mental alguno transitorio o permanente. NO TIENE CONOCIMEINTO DE LOS LINDEROS DE LA MISMA, crea confusión porque una cosa es lo que vende y luego en la demanda

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

afirma que hay una extensiones de tierra diferente, como es el caso del lote 3 donde le hacen la venta a mis apadrinadas el señor Puello Monterrosa.

Su señoría es claro que lo que se dio en venta por parte de la señora CHAPLIN cumple con los elementos esenciales para el caso, como lo son la descripción de los linderos y medidas y la forma como se realizó el pago.

Lo que se puede notar es que hay una total validez y efectividad absoluta en el contrato de compraventa de la escritura pública 540 de 2012, así como también en la escritura que realizan mis poderdantes en su calidad de compradoras. Lo que hay en este caso, es un sofisma por parte de la accionante.

FUNDAMENTO:

La obligación de elevar a escritura pública diferentes documentos encuentra fundamento no solo en lo dispuesto por algunas normas generales y específicas que así lo disponen, sino también en la necesidad de intervención del notario a efectos de depurar la validez de los diferentes actos y contratos. Ello demanda, por ejemplo, la verificación del pago de impuestos o la debida representación de las partes.

En este caso, la exigencia establecida de elevar a escritura pública los actos que se ocupen de derechos reales sobre inmuebles así como la fijación de este requisito como una condición para el registro, se explica en la necesidad de respetar normas que tienen naturaleza de orden público y que tienen como propósito salvaguardar la seguridad jurídica y dotar de estabilidad a los derechos que afectan la propiedad inmueble. Es de anotar que el modo "*es la forma legal por medio de la cual se cumple o se realiza un derecho real documentalmente expresado en un título*" De esta manera es posible afirmar que en este caso entre título y modo existe una cabal integración. Se cumplirá y perfeccionará con la escritura pública debidamente registrada como el caso que nos ocupa conforme a la solemnidad consagrada en nuestra codificación civil, con lo cual debe interpretarse como la remisión a los actos para los cuales dicho estatuto o las normas que lo modifican, han previsto la escritura pública y el registro como forma de perfeccionar, respectivamente, el título y el modo.

En este orden de ideas, su señoría los hechos aducidos en el libelo de la demanda no corresponden con lo que doctrinariamente ha caracterizado al fenómeno simulatorio, en vista de que este exige el concierto de las partes para fingir. En el contrato objeto de discusión al contrario no se fingió en ningún momento, las voluntades de las partes por la compraventa fueron totales eficaces y absolutas la intención de compra y la de venta con la cual el acto contractual tiene plena validez para las partes cumple con los requisitos de ley. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES EFICAZ CUMPLIENDO CON TODOS LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES, con la identificaciones claras y correctas de los inmuebles y las voluntades de las partes. Así mismo las declaraciones de los otorgantes se redactaron con toda claridad y precisión de manera que se acomodaron exactamente a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del contrato de compraventa que se celebró, contemplando explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados al alcance de ellos, cumpliéndose las obligaciones que asumieron. Todo quedo contemplado en ese acto de escritura 540 de 2012 del circulo notarial sexto de Cartagena de Indias. Lo cual se materializo en debida forma y es lo que esta llamado el despacho a verificar.

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

Su señoría por lo anterior el caso que nos ocupa, el despacho no está llamado a realizar un ejercicio mental profundo o realizar mayores elucubraciones jurídicas para llegar a la conclusión que esta simulación no esta llamada a prosperar, no tienen ningún sentido, y es claro que la actora realizó una venta eficaz, la señora vendedora estaba en sus plenas capacidades. Mas bien el despacho debe analizar en que esta incurriendo esta señora al tratar de inducir a que el despacho yerre. Y lo traigo a colación porque en el caso de la compra que mis representada realiza a PUELLO MONTERROSA según la escritura publica 167 de 2018, correspondiente al lote 3 que es objeto de esta controversia el que corresponde a las cuota parte como se dijo en letras precedentes la accionante comete error en su demanda al no saber a ciencia cierta el valor y la cantidad o cavidad del lote 3 , estamos en una clara muestra que nunca la demandante Chaplin ha poseído los terrenos. Solo siguió los documentos para iniciar la demanda lo que aparecían en la oficina de hacienda del municipio de Arjona que no están actualizados los predios de Arjona, pero que el cuerpo cierto es lo que aparece en escritura desde hace muchísimos años.

Con lo cual su señoría la negociación de la compraventa de los predios realizada por el demandado fue eficaz por consiguiente valida para a el comercio jurídico, no tendría cavidad jamás una simulación en este acto jurídico, ni estaría llamada a prosperar una nulidad, debido que en el contrato de compraventa se cumplen con todos los elementos esenciales y estructurales del acto, fue un contrato revestido de fe publica, donde se dejo establecido el precio, como se pago el mismo, ubicación, la identificación de los mismo, con referencias catastrales, matriculas inmobiliarias, con sus respectivos linderos y medidas, la tradición de la cosa etc. Por consiguiente hay una total validez y reitero tiene total validez máxime que este acto de compraventa de los inmuebles, esta revestido por la escritura publica 540 de 2012 cumpliendo con lo que establece el articulo 1857 del código civil y cumpliendo con los estatutos del notariado en el ejercicio de la protocolización de la escritura publica de marras así como su posterior registro decreto 960 de 1970 verbigracia en el articulo 31 de esta codificación el alcance del precepto señala "las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman". Esto naturalmente ocurrió dentro del desarrollo del contrato. Se puede constatar con la escrituración la fehaciente intención clara que los bienes inmuebles se otorgaron a a título de venta real y enajenación perpetua. Finca el 48 carretera las piedras jurisdicción del municipio de Arjona Bolívar)

Igualmente señor juez debo destacar que en el estudio de titulo que se realizó para que mis poderdantes realizaran el negocio DE COMPRAVENTA con PUELLO MONTERROSA , pudieron observar que los inmuebles en general venían de una tradición comprobada que cumplía con todos los requisitos de ley, es de aclarar que aunque mis apadrinadas solo intervienen en el lote 3, estos lotes se establecen en una sola escritura con lo cual corren la misma suerte. El señor PUELLO MONTERROSA tiene el justo titulo y por ende el negocio jurídico que hicieron con mis poderdantes es igual de valido.

Su señoría es sabido que existen dos clases de simulación, por lo cual la persona que demanda para que la simulación se declare, busca uno de dos propósitos distintos que dependen de si la simulación es absoluta o relativa.

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

En la absoluta se plantea que la intención de las partes no era ejecutar el negocio simulado (pero se creó una apariencia de su existencia), por lo cual lo que se pretende es perseguir la declaración de inexistencia del negocio.

En la relativa se propone que la voluntad real de las partes sí era realizar un negocio distinto al simulado, **aparentando celebrar un negocio que realmente no quieren realizar, para encubrir otro que es el real**, por lo que se busca es que el juez declare cuál era el verdadero negocio. Y acá realmente no cabe ninguna de las dos clases de simulaciones, no le estaban ocultando nada a ningún acreedor y lo otro es que nunca quisieron las partes realizar algún negocio distinto al que realizaron como fue la compraventa de los inmuebles objeto del presente litigio. Lo que la parte actora alega es un no pago por parte del demandado, es decir un incumplimiento de pago, es, pero sabemos casualmente por la escritura que la demandante recibió dicho pago y en efectivo. Además renuncia a reclamaciones posteriores.

Cabe anotar que la escritura pública envuelve la ratificación formal del consentimiento del contrato directamente frente al notario, quien lo eleva a un instrumento público, (Art 35 al 39, decreto 960 de 1970), pues su condición es que la escritura pública nace cristalina bajo el principio de buena fe.

Existencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

El Código Civil Colombiano, define la compraventa como “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, aquella se dice vender y esta comprar de esta manera, concede a los sujetos de derecho, que tengan la capacidad para celebrarlo, la posibilidad de transferir el dominio de las cosas a cambio de un precio, con el requisito de al menos acordar los elementos esenciales de este tipo contractual: precio y cosa, mediante “el concurso real de las voluntades de dos o más personas (Código Civil Colombiano, 2015).

En efecto, el Código Civil Colombiano expone que la compraventa se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, no obstante, si estamos en presencia de una compraventa de bienes inmuebles, ésta no se reputa perfecta mientras no se haya elevado a escritura pública (art 1857 inc. 2).

Por consiguiente, el contrato de compraventa de bienes inmuebles exige el cumplimiento de una solemnidad para efectos de su perfeccionamiento, elevar el contrato a escritura pública, y su no celebración producirá la inexistencia, que según Cariota (2017) impide que el acto nazca a la vida del derecho y produzca sus efectos. En suma, el contrato de compraventa no existe, pues es de aclarar que la Corte Suprema de Justicia considera que “la omisión de un requisito esencial para la validez del acto jurídico perjudica la existencia del mismo”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, rad. 11001-31-03-015-2011-00605-01, 2017).

Del mismo modo, si no se cumple con la solemnidad de la compraventa de bienes inmuebles, dicho en palabras de Rodríguez 2011 es: “insuficiente para poder tener el contrato por celebrado y esto, aunque el vendedor haya hecho entrega de la cosa y el comprador pagado el precio, ese documento privado apenas tendrá la categoría de promesa de compraventa, la conversión del negocio jurídico”.

En resumidas cuentas, mientras no se haya elevado el contrato a la escritura pública el contrato de compraventa de bienes inmuebles no cumplirá con los elementos de existencia que son indispensables para que exista el negocio jurídico.

Ahora bien para que un contrato de estas magnitudes como el que nos ocupa sea simulado, Es aquí donde la capacidad probatoria juega un papel importante y las pruebas aportadas por la demandante no son convincente, sobre todo porque hay una serie de errores e imprecisiones que se le han puesto de conocimiento al juzgado y que en la misma escritura de compraventa deja establecido la demandante que recibió el pago de los inmuebles y que renuncia a presentar

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

reclamaciones posteriores según escritura pública 540 de 2012 cláusula quinta. Ahora bien para que el despacho declare la simulación deberá demostrar que ese concurso de voluntades que se realizó era con la finalidad de perjudicar a un tercero, y este no es el caso acá no se ha intentado engañar acreedor alguno.

Desvirtuar la fe pública consagrada en la escritura de compraventa.

Desvirtuar la fe consagrada en la escritura pública de un contrato de compraventa deberá hacerlo el demandante por los medios probatorios que es la clave para que el despacho llegue a la convicción de que se presenta dicha figura y proceda a declararla. Acá en el caso que nos ocupa no hay una prueba que desvirtúe el contrato, al contrario el accionante tiene una serie de impresiones y el instrumento escritural es la prueba reina dentro del presente proceso.

Desde la posición de la Corte Suprema de Justicia la carga de la prueba la tiene “quien la alega aportando todos los medios de prueba para lograr acreditar e incumbiendo al demandado aportar lo que tenga a su alcance para establecer su inocencia y los hechos por él invocados,”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, rad. 11001-31-03-021-2007-00657-02, 2016).

Luego, es una carga que tendrá el accionante, puesto que “los negocios jurídicos gozan de presunción de veracidad, se reputan auténticos y legítimos en tanto no se demuestre lo contrario. De esta manera, le incumbe a la demandante JANE CHAPLIN aportar el medio probatorio que mayor capacidad probatoria tenga en el caso, puesto que su incidencia logrará desvirtuar la fe pública que se consagró en la notaría, Y EN EL CASO QUE NOS OCUPA NO HAY NINGUNA PRUEBA QUE ESTE DESVIRTUANDO EL CONTENIDO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE VENTA. Al contrato como se ha establecido hay una serie de impresiones de la accionante Chaplin, afirma que el valor de compra fue irrisorio y ella compra por el mismo precio meses antes, dice que el señor Puello Monterrosa no tiene capacidad de pago y para la misma fecha de la negociación, el señor Puello dentro de la demanda presenta una serie de contratos de compraventa que realizó, aparate la accionante deja estipulado que recibió el pago de los inmuebles y establece mediante fe pública que no va a presentar posteriormente reclamación alguna. Además, no hay precisión o no tienen claro la accionante el cuerpo cierto de los predios, acompañado a estas impresiones dice que poseyó el inmueble y no hay una sola prueba que demuestre su posesión y averiguando mis poderdantes a los vecinos del sector no la conocen y afirman que quien ha estado ejerciendo como señor y dueño luego de la venta primigenia desde el 2011 es el señor PUELLO MONTERROSA.

Por toda lo anterior las pretensiones de la demandante no están llamadas a prosperar.

PRETENSIONES

- Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado.
- Que se levanten en el término de la distancia las medidas cautelares que ordenaron por el despacho y que se registraron en la oficina de registro e instrumentos públicos sobre los predios obtenidos por mi poderdante mediante contrato de compraventa firmado el 22 de mayo de 2012.
- Que se condene a la parte demandante al pago de las costas procesales.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso 2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

PRUEBAS TESTIMONIALES

Paula Vásquez Zambrano C.C 33.214.302 Dirección: Barrio Castillo grande Av. Piñango cra 1 (como vecina principal de los predios que compraron mis

Poderdantes a MIGUEL PUELLO MONTERROSA sírvase el despacho citar a Vaquez zambrano para que testifique sobre el tiempo de posesión de mis poderdantes y digan a quien han visto siempre en los predios o si conocen a la demandante.

Hernan Tabares Gutiérrez C.C 98573424 Dirección: Cartagena, Santa Lucia manzana E lote 12 Cel.3005346253 solicito se cite al señor Tabares Gutiérrez para que comparezca como testigo dentro del proceso de la referencia para demostrar que mis poderdantes poseen el inmueble sin perturbación alguna y que testifique sobre el tiempo de posesión de mis poderdantes y digan a quien han visto siempre en los predios o si conocen a la demandante.

Pruebas documentales:

1. Escritura pública número 167 de 2018 de la notaría única del municipio de Arjona. (resolución de autorización de urbanismo, los pagos catastrales del inmueble)
2. registros fotográficos del antes y después de los predios que compraron mis poderdantes al señor Puello Monterrosa para demostrar como lo han venido poseyendo los inmuebles sin perturbación alguna.
3. copia de los contratos de adecuaciones y construcciones que se han realizado en los inmuebles que compraron mis poderdantes según la escritura 167 del año 2018, para seguir demostrando la posesión tranquila ininterrumpida de los inmuebles por parte de mis poderdantes

INTERROGATORIO DE PARTE

Realizaré de manera personal a la señora JANE CECIL CHAPLIN, acerca de puntos que se formularan en audiencia, que se fijen para tal efecto que tendrán relación directa con los hechos afirmados en la demanda. Me reservo igualmente el derecho a formular las preguntas por escrito en sobre cerrado que presentaré antes de la diligencia.

Sírvase el despacho escuchar la declaración al señor MIGUEL ANTONIO PUELLO MONTERROSA, exponga las circunstancias de modo, tiempo y lugar como se desarrollaron los acontecimiento para llevar acabo el negocio jurídico de compraventa de mis poderdantes en relación con el lote 3 que es objeto de la presente demanda.

NOTIFICACIONES:

ALEIDA ANTONIA ALDANA MAUSSA, identificada con cedula No.45.474.049, con dirección: en la ciudad de Cartagena de Indias, barrio 11 de noviembre, manzana No.46 lote: 13 y con Teléfono: 3135091362 y correo electrónico: chavez.leal@hotmail.com

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

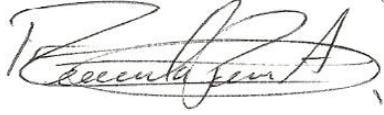
Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

JULIE JANEDT GARCIA PESTANA, identificada con cedula de ciudadanía No.45.551.279 de Cartagena, con dirección electrónica: juliejenedt@hotmail.com en el barrio los Caracoles manz 61 L. 2 etapa 1 de Cartagena y con numero de Cel.: 3006590422.

De usted, Muy cordialmente.



RICARDO C. PEREA ARRIETA.
C.C. No. 73.578.045 de Cartagena.
T.P No. 111.341 C.S.J.

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

ENVIO CONTESTACION Y ANEXOS

Abogados Asesores <contrerasyperaa@gmail.com>

Lun 09/05/2022 05:02 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolívar - Turbaco <j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor:

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO-BOLIVAR

Correo electrónico: j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF. Proceso Verbal Declarativo de Simulación.

Accionante: Jane Cecil Chaplin

Accionado: Miguel Puello Monterrosa.

Radicación: 13836318900220190002200.

--DR. PEREA

Contreras & Perea - Abogados Asesores

=====

Especialistas en Derecho Civil, Comercial, Administrativo, Marítimo y Aduanero

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-
Especialistas en Derecho Civil, Comercial, Penal, Administrativo, Laboral-SS, Marítimo, Aduanero

Cartagena, D. T. y C, 06 de mayo del 2022.

Señor:

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO-BOLIVAR

Correo electrónico: j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF. Proceso Verbal Declarativo de Simulación.

Accionante: Jane Cecil Chaplin

Accionado: Miguel Puello Monterrosa.

Radicación: 13836318900220190002200.

Asunto: Contestación de la Demanda.

RICARDO C. PEREA ARRIETA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.578.045 de Cartagena y portador de la tarjeta profesional No. 111.341 del C.S.J, en mi calidad de apoderado especial de las partes demandas como Litisconsorcio Necesario señoras **ALEIDA ANTONIA ALDANA MAUSSA y JULIE JENEDT GARCIA PESTANA**, mayores, identificadas con la CC. No.45.474.049 de Cartagena y No. 45.551.279 de Cartagena, respectivamente, ambas domiciliadas en la ciudad de Cartagena y la 1ª Sra. ALDANA MAUSSA residenciada en la finca Leche y Miel en el municipio de Arjona inmueble que hace parte de esta demanda, cuya dirección está en el acápite de notificaciones de la demanda y en el poder que anexo; Dentro de la oportunidad legal para hacerlo me permito presentarle escrito de Contestación de la demanda y proponerle las excepciones pertinentes y solicitudes.

En atención a la respuesta del demandado, debo manifestarle al despacho que mis **representadas coadyuvan el libelo de respuesta del demandado** el señor MIGUEL ANTONIO PUELLO MONTERROSA de la presente demanda interpuesta por la señora JANET CHAPLIN, a cada uno de los hechos de la demanda.

A continuación se detallan los hechos como mis representadas adquirieron los predios que le compraron al hoy demandado el señor MIGUEL ANTONIO PUELLO MONTERROSA el cual se describen en los siguientes términos:

HECHOS:

1. El mes de mayo del año 2017, mis representadas les ofrecieron unos lotes en ventas, por parte del señor PUELLO MONTERROSA, en ese mismo mes acordaron pagar los lotes individualizando los lotes a cada una de las compradoras, quienes el día 11 de mayo de 2017 empezaron a poseer el inmueble, pagándole al señor PUELLO MONTERROSA, parte de los inmuebles prometidos en ventas.
2. Desde que asumieron la posesión empezaron a realizar mejoras a dichos predios, por lo que se aportaron registros fotográficos de lo que ha venido realizando mis poderdantes desde que entraron a poseer los inmuebles hasta la fecha. Lo cual su señoría lo han venido realizando con el ánimo de señor y dueño sin tener perturbación alguna, ni del vendedor, como tampoco de otra personal alguna.
3. Al año siguiente que se realizaron la totalidad de los pagos de los lotes por parte de mis poderdantes, se le solicito al vendedor, formalizar la compraventa mediante acto de escritura pública, no sin antes comunicarle al despacho que se realizaron los estudios de títulos pertinentes por un

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso 2º oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

Especial

Profesional del derecho, para corroborar la tradición del inmueble y se solicitó un certificado de libertad y tradición de la época que se aporta en este escrito, donde se refleja que el señor PUELLO MONTERROSA, era el titular de los inmuebles dados en venta. Acto seguido y ya teniendo varios meses de estar poseyendo los inmuebles mis representadas, viendo que el señor Puello Monterrosa, hacia negocios de compraventa de predios con los que hoy son sus vecinos, mis apadrinadas como compradoras de buena fe, aceleraron su pago para que corrieran las escrituras pertinentes. Describiendo los lotes de cada una, con su respectiva cavidad, linderos y medidas.

4. De esta forma es el día 18 de mayo del año 2018 que se firman la escritura pública número 167 en la notaria única del municipio de Arjona donde se realizan los actos de división y compraventa, del predio rural denominado el Bálsamo jurisdicción del municipio de Arjona Bolívar de matrícula inmobiliaria No. 060-75005 y con referencia catastral 0001000110151000 correspondiente al predio madre de 11 hectáreas y 2.707 metros propiedad del señor PUELLO MONTERROSA como aparece en el certificado de libertad y tradición y el estudio que se realizó a la forma adquisitiva.
5. De esas 11 hectáreas y 2.707 metros se sacan tres lotes, el lote número 1 que serían de 2 hectáreas, cuyos linderos y medidas aparecen en la escritura pública de marras. Este primer lote fue dado en venta por el hoy demandado a mi representada ALEIDA ANTONIA ALDANA MAUSSA tal como reposa en escritura pública y el lote numero 2 compuesto por una hectárea y 2.500 metros 2 se le da en venta el demandado a mi otra representada JULIE JENEDT GARCIA PESTANA. Tal como reposa en la escritura pública 167 de 2018 del círculo único notarial de Arjona.
6. Como podrá observar su señoría, en la escritura 167 de 2018 que ya reposa en el despacho y que se aporta en este escrito de respuesta y vinculación como Litis consorcio de mis apadrinadas aparece el certificado de libertad y tradición para la época que se realizaron las escrituras, además de los pagos de los impuestos realizados por parte del vendedor, ante la Alcaldía municipal de Arjona, como lo certifica la misma secretaria de hacienda municipal. Igualmente reposa en la escrituras de marras la resolución No. 031 del 4 de abril de 2018. Mediante el cual se le otorga una licencia de urbanismo en la modalidad de subdivisión a el señor MIGUEL ANTONIO PUELLO MONTERROSA emanado de la secretaria de planeación y obras públicas del municipio de Arjona Bolívar.
7. Que dichas escrituras se presentaron en la oficina de registro e instrumentos públicos de la ciudad de Cartagena, y no la inscribieron en atención a la nota devolutiva que se aporta al presente escrito, pero del resto cumple con cado una de las formalidades de venta, con lo cual la compra realizada por mis poderdantes al señor PUELLO MONTERROSA son completamente validas por lo cual son totalmente eficaces y la devolución tiene que ver con un tema de cómo está, dividida o representada la tierra que son por cuotas partes.
8. Reiteramos en este hecho que nunca les han perturbado la posesión de los inmuebles desde que vienen mis poderdantes ejerciendo la posesión de señor y dueño desde el año de 2017 y que estas han realizados una serie de mejoras ostensibles como reposa en el registro fotográfico que se anexan a este libelo. Y se está en proceso de subsanación para que pueda ser inscrita y que el señor Puello MONTERROSA está atento para que mis representadas puedan registrar sus respectivos inmuebles.

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso 2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

*Contreras & Perea - Abogados Asesores-
Especial*

Su señoría, en representación de mis apadrinadas, debo manifestarle que tienen la plena intención de realizar la coadyuvación del proceso, en la defensa de la presente demanda, toda vez que no se tuvieron en cuenta como parte, porque se denota el desconocimiento de lo que existe en los predios por parte de la señora CHAPLIN, que desde el año 2017, vienen mis representadas haciendo mejoras fehacientes en los predios y no se había enterado de la situación. Quienes conocen mis representadas desde que realizaron el negocio jurídico como único dueño de estos inmuebles es el señor PUELLO MONTERROSA, no a otra persona y que nunca reitero les han perturbado su posesión.

Señor juez me referiré en este escrito al lote que nos concierne, es decir donde mis apadrinadas compraron o realizaron contrato formal de compraventa y algunos hechos establecido en el libelo de demanda como la respuesta del señor Puello Monterrosa, la cual describiré en la siguiente forma:

"4. Señor Juez en el hecho cuarto, no es cierto, los inmuebles como se ha dejado establecido en la contestación del tercer hecho en esta de la demanda **SI** se canceló la totalidad de su precio por la compra de los tres lotes referidos y se explicó en letras precedentes de manera sucinta cuales fueron los términos de la negociación y el valor por **NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS** que fueron cancelados por mi poderdante **EN EFECTIVO**.

En cuanto a lo estipulado en este hecho cuarto que el valor es irrisorio, esta afirmación, no es cierta la demandante mediante su apoderado sigue faltando a la verdad, con el vasto conocimiento que tiene las notarías en Colombia y las prevenciones que toman al protocolizar las escrituras de compra-venta, por menos del valor catastral no realizan ni dan trámite a la compra que se realizó. Es uno de los aspectos que tienen muy pendiente ellos de que no haya una lesión enorme y por ello el notario exige una serie de documentos.

Me llama poderosamente la atención que la demandante con el ánimo de que el despacho entre en error y prosperen sus pretensiones dentro de la presente demanda, con en el afán perverso de lograr su objetivo sin importar quebrantar la honradez y la honestidad, descuida en sus afirmaciones que el día 29 de abril de 2011 es decir un año antes suscribe la escritura pública No. 512 del año 2012 aclarada esta escritura el 10 de mayo de 2012 la señora JANE CECIL CHAPLIN quien en este hecho (4) afirma que el valor de la venta que le hizo a mi poderdante de los inmuebles es **IRRISORIO compra por ese mismo valor de NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$94.000.000)** al señor JUAN ALBERTO TORRES RAMIREZ .

¿entonces de que cifra irrisoria hace referencia esta señora vendedora a través de su apoderado? Acaso no es la misma cifra de los **NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$94.000.000)** con la que ella compro al señor JUAN ALBERTO TORRES el día 29 de abril del 2011 y recibió en posesión de manera inmediata a mi representado?

En este orden de ideas, su señoría el despacho deberá analizar la siguiente situación y tenerla en cuenta para emitir su juicio de valor : se puede notar que la demandante y su apoderado tiene un desconocimiento total de los predios, pues claro!!! Si **JAMAS HA POSEIDO LOS INMUEBLES, NUNCA HABIA TENIDO LA INTENCIÓN POSEERLOS**, es exactamente su señoría como se relató.

La señora CHAPLIN es evidente que compra los inmuebles con la finalidad de transferirlo para vender de manera inmediata a mi poderdante, esto se estableció

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

Por un acuerdo mutuo y un favor mutuo que hacen los sujetos del negocio participes en el referido contrato.

Nos llama poderosamente la atención la afirmación realizada por la demandante cuando realiza los valores catastrales de los inmuebles y que sin lugar a equívocos ayuda al despacho esclarecer la realidad de los hechos. La señora CHAPLIN, cuando firma la escritura de compraventa con el señor TORRES, los inmuebles se encontraban a paz y salvo como es apenas lógico y desde esa fecha mi poderdante es quien ha venido cancelando los impuestos catastrales como es su obligación por ser propietario, es decir mi poderdante viene cancelando el impuesto predial del los inmueble desde el año 2012 a la fecha. Debo manifestarle su señoría que hasta la fecha de hoy, mi poderdante por no haber solucionado el inconveniente del **Lote No 3** descrito en esta contestación es decir el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 060-75005** y referencia catastral **No. 00-01-001-0151**, específicamente el que adquirió mi poderdante en acciones consistente en **CUATRO MIL TRECIENTOS DIECISIETE PUNTO CINCUENTA ACCIONES (4.317.50)** de las **TREITA MIL (30.000) ACCIONES** en las que se considera dividido el terreno y que aun mi poderdante, por no estar este **lote No.3** individualizado paga impuesto por la totalidad del terreno (que no le corresponde), es decir paga impuesto por una cavidad de **39 HECTAREAS MAS 6.210 M2 (39 hec, 6210 M2)** y no por las realmente adquiridas y que posee materialmente en este **lote No.3** que es **un área de (11 HECTAREAS MAS 2.707 M2)**, este **LOTE No.3** corresponden a dos cuotas de acciones de dos herederos del terreno o lote madre o principal, que es la cantidad de área por la que mi poderdante debería pagar los impuestos y no sobre las 39 hectáreas como lo ha venido haciendo desde que adquirió por compra.

Por consiguiente su señoría basta realizar un mínimo de raciocinio para comprender que el avalúo catastral de este **lote No. 3**, para el año de 2012 aparezca en la tesorería municipal de Arjona Bolívar con el área anteriormente referida, **es decir 39 hec, 6210 M2 y un avalúo catastral por valor de SENTENTA Y TRES MILLONES NOVENTA Y TRES MIL PESOS (\$73.093.000)** y no el avalúo del área real que compró y ejerce su posesión de señor y dueño mi poderdante, que son las (11 hectáreas con 2.707 M2), correspondiente a las **CUATRO MIL TRECIENTOS DIECISIETE PUNTO CINCUENTA ACCIONES (4.317.50)**. Este asunto mi poderdante ha querido aclararlo en las oficinas de catastro y en la notaria para poder pagar lo justo y establecer las cuentas claras a los nuevos propietarios de parte de este lote la señora **ALEIDA ANTONIA ALDANA MUSSA** del cual apporto escritura de venta 167 del 2 de mayo del 2018 en este escrito de contestación.

Lo anterior nos conlleva a realizar un ejercicio de regla de tres simple directa y es el siguiente : si las 39 hec.6210 M2 el avalúo para el año 2012 era de \$73.000.000 en 11 hec. 2017 M2 que es la cavidad real del lote No. 3

El aproximado del avalúo catastral para esa fecha del lote 3 y la cantidad real adquirida por mi poderdante serían unos 20 millones de pesos Aproximadamente Con lo cual el valor total para la fecha de los tres predio no son los que describe la demandante por consiguiente es falso afirmar en la demanda que es irrisorio el precio de venta de los inmuebles.

Su señoría, lo que estipula la parte demandante dentro del proceso en el hecho (4) en cuanto a la sumatoria totales de los predios es falsa o errada, debido a que el avalúo catastral lo realizan teniendo como parámetro el área o cabida de los lotes con un total de **89 hec, 6250 M2** cifra está que es errada, y afirman equivocadamente en el hecho cuarto que **“ni siquiera la venta fue por el avalúo**

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

catastral de los inmuebles que sumaban \$ \$143.778.000,” su señoría, esta afirmación es cierta, por consiguiente se concluye que todos los cálculos aritméticos realizados por la parte demandante para el caso que nos ocupa están totalmente errados, debido a que lo realizaron los cálculos en la presentación del instrumento de demanda con la cantidad o cavidad de terreno totales errada de **89 hec, 6259 M2** y no las reales que son **61 hec 2.707 M2**, su señoría una persona que sea reamente dueña de estos predios en una demanda dentro de un proceso verbal de simulación como es el caso que nos ocupa, no esta llamado a cometer esta clase de errores, esto se da por desconocimiento de los inmuebles y que denota que nunca a ejercido su señorío de dueño de dichos inmuebles, con lo cual esto para el despacho debe igualmente llamarle la atención si la vendedora compra por el mismo precio es decir por los **NOVENTA Y CUATRO MILLONES \$94.000.000** sin realizar una sola inversión a la tierra. **NO** tiene sentido como de manera descarada afirme la demandada por medio de su apoderado que el precio es por la cual mi apoderado compró es irrisorio.

En este orden de ideas su señoría se debe tener en cuenta en este escrito, que los **LOTES** adquiridos por mi poderdante no estaban totalmente civilizados es decir que no son totalmente productivos. Cuando mi poderdante tomo en posesión los inmuebles en el mes de mayo del año 2011 y luego legaliza formalmente la compra, estos predios estaban enmontados de maleza alta, había poca pastura, muy poca agua, no había energía eléctrica, las cercas estaban precarias y en mas del 70% de los predios no tenían divisiones, la entrada de acceso era totalmente camino de herradura en invierno era un calvario desplazarse hacia los predios, mi poderdante mediante su trabajo lento pero sin pausa fue civilizando y adecuándola como se demuestra con algunos contratos de adecuaciones realizados por mi poderdante y algunas empresas, las cuales aportare algunos contratos a este instrumento.

Mi representado debido a que no tenían entrada o conexión carreteable, con la vía a las piedras solo una manga para el paso de animales, es más la la misma vía principal que conduce al corregimiento de las piedras era una vía destapada en deplorables condiciones para ese entonces, todos los trabajos realizado por mi poderdante han valorizado los predios comprados por este, gracias a su esfuerzo del día a día a lomo de sol y del amor que le tiene a su finca y además el proyecto posterior que realizó la gobernación de Bolívar asphaltando la vía que conduce al corregimiento de las Piedras, lo que facilita un mejor desplazamiento a los predios.

Es por ello señor juez que con la equivocación descrita que conduce a que todos los valores aritméticos sumados en la demanda están totalmente errados y no hacen parte de la realidad, afirmo que deja ver el desconocimiento que se tienen sobre estos predios, se denota que se fijaron solo en documentos anexos que acompañan las escrituras donde hay un paz y salvo No. 347 emitido por la tesorería del municipio de Arjona Bolívar de fecha 7 de mayo de 2012 donde si bien es cierto colocan el avalúo catastral por \$73.093.000 sobre las 39 hec. 6250M2, correspondiente referencia catastral (000100010151000) a la tampoco es menos cierto que lo que posee mi poderdante y ejerce el señorío de dueño es solo en una parte del lote que son las 11 hec. 2.707 M2 referidas, y que mi poderdante lo siente porque es quien asume dicho pago por un terreno de mas de 39 hec donde solo le pertenecen 11 hec. 2.707 M2.

En este orden de ideas, se sigue notando que tiene confusión y desconocimiento de la tierra la demandante en este hecho cuarto que estoy desmintiendo coloca en

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

el lote No.1 según lo individualizado un valor catastral de \$ 73.093.000. cuando la realidad su valor catastral es de \$39.403.000.

Con lo anterior me asalta la duda su señoría si quiere es inducir en error al despacho o solo es desconocimiento porque primero hace referencia que los avalúos son irrisorios que los inmuebles están valorados en \$143.778.000, es decir incluyendo los \$73.093.000.oo que es errado como ya lo explique y luego cambia el valor de los avalúo en los lotes en su acápite cuarto de hechos. “

Mis representadas apoyan toda esta respuesta a lo concerniente del lote 3 donde ellas compraron donde el juzgado puede establecer el desconocimiento y la mala fe que hay en esta demanda de supuesta simulación, mis representadas están claras que son 11 hectáreas y 2707 mts 2 y así lo pudieron verificar en el estudio de tradición del inmueble, como la señora Chaplin si en realidad poseyó el inmueble alguna vez en su vida, no va a tener claro este tema y diga que el inmueble es de 39 hectáreas que son los metros que aparecen en catastro por falta de actualización y luego afirme en este hecho que el valor es irrisorio, si unos meses antes le había comprado al señor Juan Alberto torres por el mismo valor y en la forma efectiva.

Fíjese usted su señoría la gran pregunta es que en el año 2011 que ella compra, no muestra los pagos que realizó al vendedor Juan Alberto torres, ni los movimientos bancarios, esto porque los realizó en efectivo como reposa en la notaria publica 6 de Cartagena de Indias.

Con la mayor humildad su señoría, esto debe ser una prueba fehaciente para el despacho del desconocimiento total de los predios, por parte de la señora Chaplin, persona que nunca han conocido mis poderdante en el tiempo que llevan poseyendo la tierra con el ánimo de señor y dueña de la misma que data desde el año 2017, jamás la han visto y a quien siempre han conocido como propietario es al señor MIGUEL PUELLO MONTERROSA.

Su señoría el despacho no tiene que hacer el mayor esfuerzo o hacer elucubraciones jurídicas para corroborar, que para el caso concreto donde la demandante en el hecho 4 del libelo de la demanda primigenia hace unas cuentas alejada de la realidad, se denota reitero que nunca poseyó el bien, porque el cuerpo cierto son mucho menos de la mitad de lo que afirma que son

La señora Chaplin y su apoderado son ambiguos en su actuar, cuando sacan las cuentas con la cantidad de hectáreas alejadas de la realidad, en el hecho cuarto de la demanda de su escrito de demanda narran afirmando que los valores de la supuesta venta simuladas son irrisorios. Que falta de lealtad con el demandado y con el mismo despacho, donde es fehaciente el interés que el despacho yerre o caiga en error, debido a que la misma señora. Chaplin solo unos meses antes había CANCELADO los predios al señor vendedor JUAN ALBERTO TORRES por la suma de \$94.000.000 según escritura 512 del 29 de abril del año 2011 de la notaria sexta de Cartagena pagando en efectivo la señora Chaplin al señor vendedor JUAN ALBERTO TORRES, la cual reposa dicha escritura en el proceso.

ES de suma importancia para el despacho con el solo hecho de verificar la autenticidad de las escritura publica 540 del 22 de mayo de 2012 que aparece en el proceso donde el señor PUELLO MONTERROSA, le compra a la señora Chaplin es claro donde ella afirma que recibe el dinero por la compra en efectivo, esto es una prueba fehaciente del pago y con esto debe el despacho acabar el proceso, es que además de firmar el documento que acredita el pago, lo hizo ante notaria publica que da fe del acto y lo realizó con plena capacidad la demandante. Esto se asimila a una constancia de pago su señoría, tienen plena valides aquellos

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperaa@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

documentos y son presentados en litigios como constancia de pagos y hasta presentados como excepciones por el pago, ahora este instrumento notarial que va revertido de fe pública es de mucho valor probatorio.

En atención a lo anterior, es importante resaltar lo estipulado en la escritura 540 de 2012 como es, ese instrumento de prueba, en la presente contienda jurídica y que el despacho debe tenerlo como un instrumento notable para tomar la decisión justa y en derecho, en la parte que reza y que el demandado en su contestación la trae a colación en reiteradas ocasiones y es en lo concerniente a la clausula quinta de la escritura publica 540 de 2012 (clausula quinta **“PRECIO Y FORMA DE PAGO- que el precio de esta venta es por la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$94.000.000.00)—MONEDA LEGAL COLOMBIANA. Los cuales declara El VENDEDOR haber recibido en dinero efectivo en manos del comprador a su entera y cabal satisfacción, sin poder decir ni alegar nada en contrario en ningún tiempo ni lugar PARAGRAFO- EL VENDEDOR renuncia al ejercicio de la condición resolutoria generada de esta venta derivada de la forma de pago del precio pactado en esta cláusula y en consecuencia, otorga el presente título sin limitación alguna, quedando por lo tanto en firme e irresoluble”**)

Su señoría, acá pareciera que el señor PUELLO MONTERROSA, previo que estaba negociando con una persona de cuidado en materia de negocios, porque acá la señora Chaplin totalmente deja claro que renuncia a cualquier reclamación posterior. Una persona que en realidad no haya recibido pago alguno nunca estará de acuerdo con esta clausula. Ahora en la presunta venta simulada mucho menos su señoría.

Acá estamos ante un hecho fuera de contexto, esto tiene otras miradas o es que esta señora no esta en su sano juicio, o que este tratando de júrasela a ver que consigue, ya que los terrenos se les hicieron mejoras y el acceso carreteable ha cambiado sustancialmente. De todas estas aristas lo cierto es que quiere inducir al despacho a cometer un error o yerro, al presentar este tipo de demanda es desgastar de paso el aparato judicial.

Su señoría se hace extraño que la accionante solo presenta dos testigo para un caso de tanta envergadura como lo son los tres lotes, dados en ventas por la señora Chaplin, solo presente dos testigos, que tampoco tendrán el conocimiento real de los predios igual que la demandante. Lo extraño es como supuesta poseedora como lo establece en la demanda, no a llamo a ninguno de los vecinos de los predios para aclarar esta situación, son los vecinos o propietarios alrededor de los lotes, quienes están en el día a día, pero claro que los va a llamar a este proceso como testigos como supuesta poseedora que fue ni la conocen en la zona, es una falacia al decir que ella ha poseído los predios.

Mis representadas investigaron el bien antes de la compra en lo que concierne a la tradición y analizaron varios años de tradición y corroboraron que los hechos del señor PUELLO MONTERROSA en cuanto a la tradición son ciertos. Además a raíz de que están vinculadas averiguaron en la zona y no conocen a la señora JANE CECIL CHAPLIN a quien reconocen como poseedor y dueño de esos terrenos es al señor PUELLO MONTERROSA.

Es claro señor juez que no hubo o existió acto simulado alguno, con la compraventa realizada entre los señores MONTERROSA Y CHAPLIN con lo que corrobora los

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

documentos, los hechos acontecidos, las reclamaciones que hace la demandada en los hechos donde se pueden percibir una serie de desaciertos, con afirmaciones confusas y que no obedecen a la realidad al confrontar sus afirmaciones con las pruebas documentales que aporta el demandado. Debe quedar claro para el despacho la intención real de venta que hubo por parte de la vendedora y la intención real de compra por parte del comprador al momento de realizar el acto jurídico de compraventa de los inmuebles objeto de la presente controversia.

En el caso que nos ocupa, por ningún lado de la demanda se establece que La señora Chaplin era una persona limitada, no sufría de trastorno mental alguno transitorio o permanente. NO TIENE CONOCIMIENTO DE LOS LINDEROS DE LA MISMA, crea confusión porque una cosa es lo que vende y luego en la demanda afirma que hay una extensiones de tierra diferente, como es el caso del lote 3 donde le hacen la venta a mis apadrinada el señor Puello Monterrosa.

Su señoría acá es claro que lo que se dio en venta cumple con los elementos esenciales para el caso, como lo son la descripción de los linderos y medidas y la forma como se realizó el pago.

Lo que se puede notar es que hay una total validez y efectividad absoluta en el contrato de compraventa de la escritura pública 540 de 2012, así como también en la escritura que realizan mis poderdantes en su calidad de compradoras. Lo que hay en este caso, es un sofisma por parte de la accionante.

FUNDAMENTO:

La obligación de elevar a escritura pública diferentes documentos encuentra fundamento no solo en lo dispuesto por algunas normas generales y específicas que así lo disponen, sino también en la necesidad de intervención del notario a efectos de depurar la validez de los diferentes actos y contratos. Ello demanda, por ejemplo, la verificación del pago de impuestos o la debida representación de las partes

En este caso, la exigencia establecida de elevar a escritura pública los actos que se ocupen de derechos reales sobre inmuebles así como la fijación de este requisito como una condición para el registro, se explica en la necesidad de respetar normas que tienen naturaleza de orden público y que tienen como propósito salvaguardar la seguridad jurídica y dotar de estabilidad a los derechos que afectan la propiedad inmueble. Es de anotar que el modo "*es la forma legal por medio de la cual se cumple o se realiza un derecho real documentalmente expresado en un título*" De esta manera es posible afirmar que en este caso entre título y modo existe una cabal integración. se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en nuestra codificación civil, con lo cual debe interpretarse como la remisión a los actos para los cuales dicho estatuto o las normas que lo modifican, han previsto la escritura pública y el registro como forma de perfeccionar, respectivamente, el título y el modo.

En este orden de ideas, los hechos aducidos en el libelo de la demanda no corresponden con lo que doctrinariamente ha caracterizado al fenómeno simulatorio, en vista de que este exige el concierto de las partes para fingir. En el contrato objeto de discusión al contrario no se fingió en ningún momento, las voluntades de las partes por la compraventa fueron totales eficaces y absolutas la intención de compra y la de venta con la cual el acto contractual tiene plena validez para las partes cumple con los requisitos de ley EL CONTRATO DE

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

COMPRAVENTA ES EFICAZ CUMPLIENDO CON TODOS LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES, con la identificaciones claras y correctas de los inmuebles y las voluntades de las partes. Asi mismo las declaraciones de los otorgantes se redactaron con toda claridad y precisión de manera que se acomodaron exactamente a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del contrato de compraventa que se celebró, contemplando explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados al alcance de ellos, cumpliéndose las obligaciones que asumieron. Todo quedo contemplado en ese acto de escritura 540 de 2012 del circulo notarial sexto de Cartagena de Indias. Lo cual se materializo en debida forma y es lo que esta llamado el despacho a verificar.

Su señoría por lo anterior el caso que nos ocupa el despacho no está llamado a realizar un ejercicio mental profundo o realizar mayores elucubraciones jurídicas para llegar a la conclusión que esta simulación no esta llamada a prosperar, no tienen ningún sentido, y es claro que la actora realizó una venta eficaz, la señora vendedora estaba en sus plenas capacidades. Mas bien el despacho debe analizar en que esta incurriendo esta señora al tratar de inducir a que el despacho yerre. Y lo traigo a colación porque en el caso de la compra que miss representada realiza a PUELLO MONTERROSA según la escritura publica 167 de 2018, correspondiente al lote 3 que también es objeto de esta controversia el que corresponde a las cuota parte como se dijo en letras precedentes la accionante comete error en su demanda al no saber a ciencia cierta el valor y la cantidad o cavidad del lote 3 , estamos en una clara muestra que nunca la demandante Chaplin ha poseído los terrenos. Solo siguió los documentos para iniciar la demanda lo que aparecían en la oficina de hacienda del municipio de Arjona que no están actualizados los predios de Arjona, pero que el cuerpo cierto es lo que aparece en escritura desde hace muchísimos años.

Con lo cual su señoría la negociación de la compraventa de los predios realizada por el demandado fue eficaz por consiguiente valida para a el comercio jurídico, no tendría cavidad jamás una simulación en este acto jurídico, ni estaría llamada a prosperar una nulidad, debido que en el contrato de compraventa se cumplen con todos los elementos esenciales y estructurales del acto, fue un contrato revestido de fe publica, donde se dejo establecido el precio, como se pago el mismo, ubicación, la identificación de los mismo, con referencias catastrales, matriculas inmobiliarias, con sus respectivos linderos y medidas, la tradición de la cosa etc. Por consiguiente hay una total validez y reitero tiene total validez máxime que este acto de compraventa de los inmuebles, esta revestido por la escritura publica 540 de 2012 cumpliendo con lo que establece el articulo 1857 del código civil y cumpliendo con los estatutos del notariado en el ejercicio de la protocolización de la escritura publica de marras así como su posterior registro decreto 960 de 1970 verbigracia en el articulo 31 de esta codificación el alcance del precepto señala "las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman". Esto naturalmente ocurrió dentro del desarrollo del contrato. Se puede constatar con la escrituración la fehaciente intención clara que los bienes inmuebles se otorgaron a a título de venta real y enajenación perpetua. Finca el 48 carretera las piedras jurisdicción del municipio de Arjona Bolívar)

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

Igualmente señor juez debo destacar que en el estudio de título que se realizó para que mis poderdantes realizaran el negocio DE COMPRAVENTA con PUELLO MONTERROSA , pudieron observar que los inmuebles en general venían de una tradición comprobada que cumplía con todos los requisitos de ley, es de aclarar que aunque mis apadrinadas solo intervienen en el lote 3, estos lotes se establecen en una sola escritura con lo cual corren la misma suerte. El señor PUELLO MONTERROSA tiene el justo título y por ende el negocio jurídico que hicieron con mis poderdantes es igual de válido.

Su señoría es sabido que existen dos clases de simulación, por lo cual la persona que demanda para que la simulación se declare, busca uno de dos propósitos distintos que dependen de si la simulación es absoluta o relativa.

En la absoluta se plantea que la intención de las partes no era ejecutar el negocio simulado (pero se creó una apariencia de su existencia), por lo cual lo que se pretende es perseguir la declaración de inexistencia del negocio.

En la relativa se propone que la voluntad real de las partes sí era realizar un negocio distinto al simulado, **aparentando celebrar un negocio que realmente no quieren realizar, para encubrir otro que es el real**, por lo que se busca es que el juez declare cuál era el verdadero negocio. Y aca reamente no cabe ninguna de las dos clases de simulaciones, no le estaban ocultando nada a ningún acreedor y lo otro es que nunca quisieron las partes realizar algún negocio distinto al que realizaron como fue la compraventa de los inmuebles objeto del presente litigio. Lo que la parte actora alega es un no pago por parte del demandado, es decir un incumplimiento de pago, es, pero sabemos casualmente por la escritura que la demandante recibió dicho pago y en efectivo. Además renuncia a reclamaciones posteriores.

Cabe anotar que la escritura pública envuelve la ratificación formal del consentimiento del contrato directamente frente al notario, quien lo eleva a un instrumento público , (Art 35 al 39, decreto 960 de 1970), pues su condición es que la escritura pública nace cristalina bajo el principio de buena fe.

PRETENSIONES

- Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado.
- Que se levanten en el término de la distancia las medidas cautelares que ordenaron por el despacho y que se registraron en la oficina de registro e instrumentos públicos sobre los predios obtenidos por mi poderdante mediante contrato de compraventa firmado el 22 de mayo de 2012.
- Que se condene a la parte demandante al pago de las costas procesales.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

PRUEBAS TESTIMONIALES

Paula Vásquez Zambrano C.C 33.214.302 Dirección: Barrio Castillo grande Av. Piñango cra 1 (como vecina principal de los predios que compraron mis

Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso 2° oficina 201.

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

Poderdantes a MIGUEL PUELLO MONTERROSA sírvase el despacho citar a Vaquez zambrano para que testifique sobre el tiempo de posesión de mis poderdantes y digan a quien han visto siempre en los predios o si conocen a la demandante.

Hernan Tabares Gutiérrez C.C 98573424 Dirección: Cartagena, Santa Lucia manzana E lote 12 Cel.3005346253 solicito se cite al señor Tabares Gutiérrez para que comparezca como testigo dentro del proceso de la referencia para demostrar que mis poderdantes poseen el inmueble sin perturbación alguna y que testifique sobre el tiempo de posesión de mis poderdantes y digan a quien han visto siempre en los predios o si conocen a la demandante.

Pruebas documentales:

1. Escritura pública número 167 de 2018 de la notaría única del municipio de Arjona. (resolución de autorización de urbanismo, los pagos catastrales del inmueble)
2. registros fotográficos del antes y después de los predios que compraron mis poderdantes al señor Puello Monterrosa para demostrar como lo han venido poseyendo los inmuebles sin perturbación alguna.
3. copia de los contratos de adecuaciones y construcciones que se han realizado en los inmuebles que compraron mis poderdantes según la escritura 167 del año 2018, para seguir demostrando la posesión tranquila ininterrumpida de los inmuebles por parte de mis poderdantes

1. INTERROGATORIO DE PARTE

Realizaré de manera personal a la señora JANE CECIL CHAPLIN, acerca de puntos que se formularan en audiencia, que se fijen para tal efecto que tendrán relación directa con los hechos afirmados en la demanda. Me reservo igualmente el derecho a formular las preguntas por escrito en sobre cerrado que presentaré antes de la diligencia.

Sírvase el despacho escuchar la declaración al señor MIGUEL ANTONIO PUELLO MONTERROSA, exponga las circunstancias de modo, tiempo y lugar como se desarrollaron los acontecimiento para llevar acabo el negocio jurídico de compraventa de mis poderdantes en relación con el lote 3 que es objeto de la presente demanda.

NOTIFICACIONES:

ALEIDA ANTONIA ALDANA MAUSSA, identificada con cedula No.45.474.049, con dirección: en la ciudad de Cartagena de Indias, barrio 11 de noviembre, manzana No.46 lote: 13 y con Teléfono: 3135091362 y correo electrónico: chavez.leal@hotmail.com

JULIE JANEDT GARCIA PESTANA, identificada con cedula de ciudadanía No.45.551.279 de Cartagena, con dirección electrónica: juliejenedt@hotmail.com en el barrio los Caracoles manz 61 L. 2 etapa 1 de Cartagena y con numero de Cel.: 3006590422.

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

Especialistas en Derecho Civil, Comercial, Penal, Administrativo, Laboral-SS, Marítimo, Aduanero

Existencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

El Código Civil Colombiano, define la compraventa como “un contrato en que una de las

partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, aquella se dice vender y esta comprar de esta manera, concede a los sujetos de derecho, que tengan la capacidad para celebrarlo, la posibilidad de transferir el dominio de las cosas a cambio de un precio, con el requisito de al menos acordar los elementos esenciales de este tipo contractual: precio y cosa, mediante “el concurso real de las voluntades de dos o más personas (Código Civil Colombiano, 2015).

En efecto, el Código Civil Colombiano expone que la compraventa se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, no obstante, si estamos en presencia de una compraventa de bienes inmuebles, ésta no se reputa perfecta mientras no se haya elevado a escritura pública (art 1857 inc. 2).

Por consiguiente, el contrato de compraventa de bienes inmuebles exige el cumplimiento de una solemnidad para efectos de su perfeccionamiento, elevar el contrato a escritura pública, y su no celebración producirá la inexistencia, que según Cariota (2017) impide que el acto nazca a la vida del derecho y produzca sus efectos. En suma, el contrato de compraventa no existe, pues es de aclarar que la Corte Suprema de Justicia considera que “la omisión de un requisito esencial para la validez del acto jurídico perjudica la existencia del mismo”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, rad. 11001-31-03-015-2011-00605-01, 2017).

Del mismo modo, si no se cumple con la solemnidad de la compraventa de bienes inmuebles, dicho en palabras de Rodríguez 2011 es: “insuficiente para poder tener el contrato por celebrado y esto, aunque el vendedor haya hecho entrega de la cosa y el comprador pagado el precio, ese documento privado apenas tendrá la categoría de promesa de compraventa, la conversión del negocio jurídico”.

En resumidas cuentas, mientras no se haya elevado el contrato a la escritura pública el contrato de compraventa de bienes inmuebles no cumplirá con los elementos de existencia que son indispensables para que exista el negocio jurídico.

Ahora bien para que un contrato de estas magnitudes como el que nos ocupa sea simulado, Es aquí donde la capacidad probatoria juega un papel importante y las pruebas aportadas por la demandante no son convincente, sobre todo porque hay una serie de errores e imprecisiones que se le han puesto de conocimiento al juzgado y que en la misma escritura de compraventa deja establecido la demandante que recibió el pago de los inmuebles y que renuncia a presentar reclamaciones posteriores según escritura publica 540 de 202 clausula quinta. Lo otro que para que el despacho declare la simulación deberá demostrar que ese concurso de voluntades que se realizó para perjudicar a un tercero, y este no es el caso acá no se ha intentado engañar acreedor alguno.

Desvirtuar la fe pública consagrada en la escritura de compraventa.

Desvirtuar la fe consagrada en la escritura pública de un contrato de compraventa deberá hacerlo el demandante por los medios probatorios que es la claves para que el despacho llegue a la convicción de que se presenta dicha figura y proceda a declararla. Acá en el caso que nos ocupa no hay una prueba que desvirtué el contrato, al contrario el accionante tiene una serie de impresiones y el instrumento escritural es la prueba reina dentro del presente proceso.

Desde la posición de la Corte Suprema de Justicia la carga de la prueba la tiene “quien la alega aportando todos los medios de prueba para lograr acreditar e incumbiendo al demandado aportar lo que tenga a su alcance para establecer su

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia

RICARDO C. PEREA ARRIETA.

Contreras & Perea - Abogados Asesores-

Inocencia y los hechos por él invocados,”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, rad. 11001-31-03-021-2007-00657-02, 2016).

Luego, es una carga que tendrá el accionante, puesto que “los negocios jurídicos gozan de presunción de veracidad, se reputan auténticos y legítimos en tanto no se demuestre lo contrario. De esta manera, le incumbe a la demandante JANE CHAPLIN aportar el medio probatorio que mayor capacidad probatoria tenga en el caso, puesto que su incidencia logrará desvirtuar la fe pública que se consagró en la notaría, Y EN EL CASO QUE NOS OCUPA NO HAY NINGUNA PRUEBA QUE ESTE DESVIRTUANDO EL CONTENIDO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA. Al contrato como se ha establecido hay una serie de impresiones de la accionante Chaplin, afirma que el valor de compra fue irrisorio y ella compra por el mismo precio meses antes, dice que el señor Puello Monterrosa no tiene capacidad de pago y para la misma fecha de la negociación, el señor Puello dentro de la demanda presenta una serie de contratos de compraventa que realizó, aparte la accionante deja estipulado que recibió el pago de los inmuebles y establece mediante fe pública que no va a presentar posteriormente reclamación alguna. Además, no hay precisión o no tienen claro la accionante el cuerpo cierto de los predios, acompañado a estas impresiones dice que poseyó el inmueble y no hay una sola prueba que demuestre su posesión y averiguando mis poderdantes a los vecinos del sector no la conocen y afirman que quien ha estado ejerciendo como señor y dueño luego de la venta primigenia desde el 2011 es el señor PUELLO MONTERROSA.

Por toda lo anterior las pretensiones de la demandante no están llamadas a prosperar.

De usted, Muy cordialmente.



RICARDO C. PEREA ARRIETA.
C.C. No. 73.578.045 de Cartagena.
T.P No. 111.341 C.S.J.

*Urbanización las Delicias, calle 30 Av. el consulado #64-28, piso
2° oficina 201.*

Cel.: 300-8154178 / 315-8830616 / 314-8026268.

E-mail : contrerasyperea@gmail.com

Cartagena de Indias - Colombia