

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



SEÑORA.

**JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA D.C.
E.S.D.**

**Ref. VERBAL DE SIMULACION RELATIVA y
NULIDAD BSOILUTA POR OBJETO ILICITO DE
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE RAMIRO
HERNANDEZ VASQUEZ. - CONTRA.- JHONSON
RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO
NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES
RODRIGUEZRAD 2023-242.**

Contestación REFORMA DE LA DEMANDA.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.440.551 de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio portador de la tarjeta profesional No 40.426 del C.S. de la J., en mi calidad de apoderado de los demandados, señores **JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ**, concurre a su despacho en tiempo, con el fin de dar contestación a la demanda presentada el señor **RAMIRO HERNANDEZ VASQUEZ**.

Lo anterior me permito hacerlo en los siguientes términos:

I. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES LA DEMANDA.

A.- SIMULACION RELATIVA.

No deja de causar sorpresa y malestar, que por tercera vez estemos frente a una acción judicial, que como su señoría y

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



todos los juristas del país sabemos esta *llamada al fracaso*, sin que exista asomo de duda que será de otra forma, pues la doctrina y la jurisprudencia son unánimes desde siempre en determinar o establecer CUALES SON LOS EFECTOS DE LA SENTENCIA QUE DECLARA LA SIMULACION RELATIVA de un negocio jurídico, cuando lo que se simula es el PRECIO como elemento esencial de la compraventa, que desde luego y en ningún caso es el que se invoca en las pretensiones de la demanda donde de manera que por colegaje no me atrevo a calificar se pide insólitamente que su señoría ORDENE CANCELAR LA ANOTACION No 5 del certificado de tradición y libertad donde consta la transferencia del dominio del inmueble en favor de mis representados.

Así las cosas, mi muy distinguido colega pretende ni más ni menos, que una SIMULACION RELATIVA, en el evento de existir, tenga las consecuencia o efectos jurídicos de una simulación ABSOLUTA, y que por tanto su señora ANIQUILE el contrato que todos sabemos existió.

Sabemos pues así es que se puede simular relativamente el negocio jurídico de donación fingiendo que es una compraventa o que el precio fue mayor o menor, o que el comprador es Miguel cuando en realidad es Pedro, etc., pues cualquier elemento del negocio jurídico se puede simular a saber, las partes, el objeto, el precio, las condiciones o ejecución del mismo, etc.

En este caso se afirma que se simulo el precio pues el realmente pactado fue de \$ 500.000.000 y en la correspondiente escritura pública se dijo que fue menor, esto es \$ 90.000.000., así más cosas en el caso de que su despacho dicte una sentencia estimatoria de las pretensiones lo único que declarara es esto y nada más. Y así oficiará a la notaría respectiva y a la oficina de registro de instrumentos públicos, que se corrija o ***modifique*** el aparte del precio y que ya no será de \$ 90.000.000, si no de \$ 500.000.000., dejando el contrato incólume, pues que como se afirma en la demanda y

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



está probado fue real y serio. Por lo que la existencia, validez y eficacia jurídica del contrato no será tocada y las obligaciones, prestaciones y derechos que se generaron con el contrato y que la ley consagra para este tipo de contratos serán exigibles.

Entonces, no condenara al pago de perjuicios, ni mucho menos restitución de cosa vendida, pues estos no son los efectos de la simulación **relativa en lo que se refiere al monto o suma pactado como precio.**

Con el acostumbrado respeto que tengo por mi muy distinguido colega el señor Doctor TRIBIN MONTEJO, tengo que decir, que no se entiende como un jurista tan reconocido espera que una simulación **relativa**, tenga los efectos de la **absoluta**, frente a un contrato que sus mismas afirmaciones en los procesos de LESION ENORME y RESOLUCION DEL CONTRATO, constituyen confesiones de que estamos frente a un contrato real – lo que es más existe sentencia debidamente ejecutoriada dictada por su señoría y conformada por el Honorable Tribunal, en el proceso de RESCISION POR LESION ENORME que es plena prueba de la existencia del negocio jurídico que nos ocupa, pues lo dejo incólume. Con la precisión que la sentencia se refiere precisa y concretamente al PRECIO.

De otro lado el actor, no solo debe alegar y probar la LEGITIMACION EL LA CAUSA, sino especialmente EL INTERES PARA OBRAR, esto es el perjuicio que le causa que en la promesa se acuerde que el recio fue de \$ 500.000.000 y en la escritura solo \$ 90.000.000, y en el caso de estudio ninguna lesión económica sufre, con esta situación, cosa distinta es si se pagó o no, que el tema del proceso de resolución que también está cursando.

De otro lado, tanto la promesa como el contrato mismo se celebraron en vida de su causante, por tanto, tengo que

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



recordarle a mi colega, que este inmueble no hace parte de la herencia y su interés nació con posterioridad a la celebración de compraventa que ocurrió el 21 de septiembre de 2.017 y su causante falleció el 23 de octubre de 2.019, por tanto, ningún interés le asiste, pues el vendedor como sabemos tenía la libre administración de sus bienes y en materia de simulación el interés tiene que ser cierto y no futuro. Así las cosas, no puede un heredero aspirar a que causante no enajene un determinado bien, pues aspira en el futuro heredarlo. Lo más relevante si la acción que nos ocupa prospera que lo dudo seriamente, el inmueble JAMAS regresara al patrimonio del vendedor fallecido y por tanto a su herencia ilíquida.

Sabemos que el *interés para obrar* supone un perjuicio real, y en verdad no lo vemos, pues simplemente el causante del aquí demandante vendió un inmueble que era de el “antes de fallecer”, por tanto, está activo no hace parte de la herencia ilíquida.

Refiriéndonos a la legitimación en la causa el aquí demandante por otro lado no es TERCERO a la relación jurídico sustancial, pues en calidad de causahabiente a título universal, continua con la personalidad del causante con los mismos derechos y obligaciones que el contrato que hoy ataca le impone.

Por último, el precio de la compraventa no fue simulado y como se probará fue **cierto, justo, serio y real.** Para llegar a esta conclusión es suficiente mirar las confesiones hechas en las tres demandas presentadas por la misma parte de rescisión por lesión enorme, resolución y la actual de simulación, en las que al unísono se habla del precio acordado. Especial utilidad probatoria tiene la sentencia de primera instancia proferida por su señoría y confirmada por el tribunal, en la que se deja sin

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



piso la presunta simulación del precio. Su señoría recordara que en los procesos a que me refiere aparece la transacción de efectuado por el señor **JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ**, de fecha 3 de abril de 2018, donde queda plenamente probado, la compraventa tuvo un precio cierto de \$ 500.000.000, real y justo, que adicionalmente se pagó en su totalidad. Documento que, para efectos probatorios, afirmamos fue suscrito tanto por el vendedor, como por los compradores. Así las cosas, el demandante sabe que el precio cumple con todos los requisitos legales como *elemento esencial* de la compraventa, pues ha sido parte en los tres procesos donde la discusión ha sido precisamente este, ha efectuado confesiones judiciales, ha tratado de demostrar con ningún éxito que no fue justo(por tanto existe), no tacho de falso el contrato de transacción del 3 de abril de 2.018, por lo que de conformidad con el art 244 del C.G.P., es autentico y plena prueba del hecho y por ultimo no interpuso casación contra la sentencia de segunda instancia dictada por el Honorable Tribunal de Cundinamarca, por lo que la sentencia que encontró como justo el precio acordado quedo en firme y sobre este punto hizo tránsito a cosa juzgada. Por lo tanto, resulta un exabrupto jurídico, decir que el precio es simulado, cuando sabemos que la sentencia que se refirió precisamente a ese esta investida de certeza y verdad, por eso de la cosa juzgada que de conformidad con el art 303 del C.G.P. Como puede el actor pretender desconocer que su señoría ya estudio lo relativo al precio de la compraventa concluyendo que fue el justo y que el tribunal llego a la misma conclusión.

Incluso en la sentencia de segunda instancia se le dijo al apelante que el mismo afirmo en la demanda que el precio no fue 90 millones si no 500 y que por esta razón no era posible examinar este embate, pues este es un hecho novedoso que se invocó en la apelación.

Por lo anterior, tengo que decir muy a mi pesar, que el demandante está actuando a sabiendas.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



B.- A LA NULIDAD ABSOLUTA POR OBJETO ILICITO.

Una vez más mi muy respetado colega, incurre en desconocimiento de los efectos jurídicos que conlleva la DECLARACION DE NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTO O CONTRATO POR CAUSA U OBJETO ILICITO, pues piensa equivocadamente sin poder hacerlo, que en el hipotético caso de una sentencia estimatoria de sus pretensiones OBTENDRA RESTITUCIONES MUTUAS, lo que ni en la simulación relativa, ni mucho menos en la nulidad absoluta por causa u objeto ilícito.

Sabemos, pues es así y salta a la vista que lo que pretende el demandante con la acción que nos ocupa es obtener mediante sentencia la restitución del inmueble que su causante dio en compraventa, lo que incluso **en el improbable evento** en que obtenga sentencia favorable no ocurrirá, pues la ley, la doctrina y la jurisprudencia así lo establecen pacíficamente.

No obstante, lo anterior, tenemos que oponernos, como en efecto lo hacemos, a la nulidad sustancial del negocio jurídico (COMPRAVENTA), por objeto ilícito a que se refiere La pretensión subsidiaria de la pretensión "2" e igualmente a las pretensiones de condena que se reducen a la restitución del inmueble y a la restitución de frutos, veamos:

Si bien en el hecho sexto de la demanda, la parte actora se refiere a una causa ilícita u objeto ilícito, no se especifica de cuál de las dos se trata, pues sabemos que son distintas, pero, en la pretensión, se refiere exclusivamente al objeto ilícito, no obstante, tenemos que decir a su señoría que ninguna de las dos se presentó, pues el objeto sobre el que recae la compraventa fue para el vendedor el dinero que recibiría por tratarse de un contrato bilateral y sinalagmático y para mis mandantes como compradores fue el inmueble y a su vez la causa ultima o determinante que los impulso a contratar, fue para el primero, recibir el dinero que necesitaba y por tanto años llevaba años intentando vender y para mis mandantes comprar el inmueble para construir una bodega, pues ya tenían un cliente para

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



arrendársela y esto fue lo que los impulso a contratar.

De otra parte, mis mandantes no tenían ni idea que la intención del señor JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ al vender el inmueble, era la de defraudar a la sociedad conyugal que en el futuro se disolvería y liquidaría, ni mucho menos, la intención de los contratantes fue defraudar al fisco, pues ya hemos dicho que lo que los impulso a celebrar el negocio jurídico, fue tumbar la casa vieja que se encuentra edificada y en su lugar construir una bodega nueva y moderna para darla en arrendamiento a una gran superficie.

Lo más dicente y que pone en duda que existiesen motivos ilícitos es que el VENDEDOR, coloco en el inmueble AVISOS DE SE VENDE, lo que hace poco creíble que ocultara algo y más que vendería para defraudar la sociedad conyugal, pues lo ofrecía al público en general y sin ocultarlo a su señora.

Como si fuese poco, lo consigno para la venta desde 2.012.

Por último, nos oponemos a la restituciones mutuas que pretende el aquí demandante, pues todos sabemos que los artículos 1746 en concordancia con el 1525 del C.C., **PROHIBEN EXPRESAMENTE QUE EN LOS EVENTOS DE OBJETO Y CAUSA ILICITA OCURRAN LAS RESTITUCIONES MUTUAS O SE REPITA LO QUE SE HA DADO O PAGADO** y si fuese cierto, que no lo es, que el vendedor y causante del demandante pretendía defraudar a la sociedad conyugal y al fisco, mal haría la ley con premiarlo, olvidando la premisa "*in pari causa turpitudinis cessat repetitio*" que desarrolla la regla general "*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*" pues nadie puede ALEGAR SU PROPIO DOLO EN SU FAVOR.

Y como sabemos que mi muy distinguido colega, va a decir que esta situación no se extiende a los herederos del causante supuestamente defraudador, tenemos que decirle que la Honorable Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC 13097-2017 dentro del proceso con radicación 76001-31-03-009-2000-00659-01 del 28 de agosto de 2017 señalo "(...)6.1. En efecto,

*ninguna duda hay en cuanto a que el demandante actúa en el proceso como sucesor mortis causa de sus padres, pues así lo anunció en su demanda, cuyas pretensiones, por cierto, están esgrimidas en favor de estos últimos, y así los efectos del objeto y la causa ilícita que el atribuye a los referidos actos jurídicos iniciales de traspaso, **también le son aplicables a él, de recordar que los herederos suceden a la persona difunta si es a título universal, << en todos los bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos ...>> (inc. 1 del art 1008 del C.C.);** regla general que luego reitera el 1155 para la sucesión testamentaria, al contemplar que los asignatarios a títulos universal, al igual que los herederos, representan a la persona del testador en todos sus derechos y obligaciones transmisibles.*

Con razón ha dicho la Corte que es suficiente «la vocación hereditaria de herederos forzosos, o simplemente legales o testamentarios, para que quien goce de ella tenga interés jurídico para ejercer las acciones que tenía su antecesor y pueda ejercitarlas en las mismas condiciones que éste podría hacerlo si viviera...», como la acción de simulación (SC de 27 de mayo de 1987), doctrina que opera para las otras acciones, por ejemplo, la de nulidad.

En el punto también ha sentado autorizada doctrina, que en verdad lo considerado para los agentes o partes del negocio cuestionado de nulidad absoluta, sobre su interés y legitimación para alegarla, «se predica respecto de sus herederos, porque estos, como continuadores de la personalidad de aquellos, le suceden en todos sus derechos transmisibles, entre los que está el de pedir la declaración de nulidad; pero con la restricción de no poder repetir lo dado o pagado por su causante, a sabiendas de la ilicitud del acto»¹” (negritas y cursiva no están en el texto original).

¹ OSPINA FERNANDEZ, Guillermo y otro. Teoría general del contrato y del negocio jurídico. Bogotá: Temis, 7ª edición, 2015, p. 445.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



Como sabemos, pues lo confiesa el demandante, en los hechos doce y trece, este actúa en calidad de hijo legítimo y heredero del vendedor y ha aceptado la herencia con beneficio de inventario, por tanto, mal puede pretender beneficiarse del supuesto fraude que efectuó su padre.

De ser posible que los herederos del vendedor hicieran abstracción del actuar ilícito de su causante, estaríamos ante la peligrosa tesis, de que los hijos de quien asesinó a una persona por contrato vengan a cobrar o reclamar el pago, o del que vendió droga, incurran en la misma situación, afirmando que quien actuó con causa u objeto ilícito, no fueron ellos sino su padre, olvidando que los herederos representan los derechos y obligaciones de su causante, como más adelante lo explicaremos.

II.- RESPECTO DE LOS HECHOS:

1. – Lo Admito parcialmente, pues mis representados JORGE OMAR GUERRERO y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ, no celebraron la promesa.

2. – Lo admito.

3. – Lo Admito parcialmente pues así se pactó en la promesa, pero solamente respecto del señor JHONSON RODRIGO DAZA MORA, debiendo aclararse, que ante el incumplimiento del vendedor por la imposibilidad de entregar la totalidad de la cosa, objeto de la compraventa, se varió la forma de pago, entregándosele un cheque del BANCO POPULAR No. 76307170 pagadero el 3 de abril de 2018, tal como lo confiesa la parte demandante, quien omite informar, que la entrega de cheque para el pago es válida y extingue la obligación originaria y si el acreedor deja caducar o prescribir el instrumento, la obligación originaria o fundamental se extinguirá así mismo.

4. – Lo admito.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



5. – Lo Admito.

6. **-(REFORMADO)** Lo niego, pues es cierto que el vendedor y los compradores, en calidad de contratantes actuaran con la finalidad de defraudar el fisco y a la sociedad conyugal del vendedor, pues, en primera instancia, el vendedor como todos sabemos y lo establece el art 1 de la ley 28 de 1932 tiene la libre administración y disposición de sus bienes, tal como lo expresó la Sala Civil y de Familia del Honorable Tribunal de Cundinamarca, cuando confirmó la Sentencia dictada por su señoría en el proceso de Lesión Enorme y se refirió a la legitimación en la causa de los aquí demandantes.

Mis mandantes desconocían que don JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (Q.E.P.D.) intentaba defraudar a la sociedad conyugal que tenía con su esposa, por tanto, no se dan los requisitos que establece la ley para la causa ilícita que son según la doctrina los siguientes: a. Que los móviles sean determinantes y que, por tanto, sean los que induzcan a la celebración del negocio jurídico y; b. que estos móviles sean comunes o al menos conocidos por todos los que participaron en el negocio jurídico.

Por el contrario, don JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (Q.E.P.D.), en el municipio, gozaba de excelente e inmejorable reputación de hombre serio y honrado y nadie podría predicar, la acusación de mal actuar que le hace su hijo, contrariando la buena fama de su padre, que era notoria.

Además de lo anterior, el aquí demandante **CONFESÓ EN EL INTERROGATORIO DE PARTE QUE ABSOLVIÓ EN EL PROCESO DE LESION ENORME Nro. 2018-225, de YOLANDA MARIA VASQUEZ DE HERNANDEZ. Contra. - JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ, DONDE ACTUÓ COMO HEREDERO Y CESIONARIO, QUE, DESCONOCIA LOS PORMENORES DEL NEGOCIO PUES SE MANTUVO ALEJADO Y AHORA CONTRARIANDO SU DICHO BAJO LA GRAVEDAD DE**

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



JURAMENTO, RESULTA SABIENDO -INCLUSO- LO QUE SU PADRE PENSABA Y QUERIA CUANDO VENCIO Y LOS MOTIVOS FRAUDULENTOS QUE LO MOTIVARON PARA CONTRATAR, SITUACIÓN QUE ES EN VERDAD INACEPTABLE.

Tampoco, es cierto, que lo que impulso a los contratantes fue defraudar al fisco, pues claramente el vendedor necesitaba dinero y por eso venia desde años atrás, tal como se probara, vendiendo al punto, de haber consignado el inmueble en venta al señor JOSE RAFAEL MAYORGA DUQUE, desde el 13 de marzo de 2012 a quien, nuevamente se lo consignó en 29 de julio de 2016, de donde se desprende que la causa del contrato, era su necesidad de vender, pues esa era su actividad comercial y vemos que en los contratos de consignación, jamás se dijo que se debía incluir en la venta un precio menor, por tanto nada tenía que ver esa situación con los motivos que lo impulsaron, y mucho menos a mis mandantes, que la única finalidad o motivo que los impulso a contratar, fue construir una bodega que querían arrendar a almacenes D1, con personas con las que ya habían tenido acercamientos, incluso ya habían acordado el área de la bodega y el precio del canon. Al punto, su señoría, que aún D1 está esperando la construcción de la bodega, la que no se ha hecho por las constantes acciones judiciales que ha emprendido el señor RAMIRO HERNANDEZ VASQUEZ, con los millonarios perjuicios que esto ha ocasionado a mis mandantes, por los cuales se iniciaran las acciones legales pertinentes.

Lo que, es más, la decisión de vender era publica y conocida por su cónyuge y la familia, pues el predio tenía avisos de SE VENDE, por tanto, no existía nada oculto.

Adicionalmente, la causa que impuso o determino a contratar fue su voluntad de demoler la casa antigua y construir una bodega para arrendarla a una gran superficie. Esos fueron los motivos y están documentados en el -otro sí. Celebrado al contrato de arrendamiento sobre un local comercial que funcionaba en el inmueble vendido y para beneficio de la

justicia, fue documentado y formado por el vendedor y causante del aquí demandante.

- 7. (REFORMADO)** Lo niego, pues el precio fue pagado en su totalidad como se documentó en la transacción firmada por el vendedor y los compradores en día 3 de abril de 2.018, documento que fue aportado al proceso, tenido en cuenta como prueba y no fue tachado de falso ni desconocido por el aquí demandante, por lo que tiene el alcance probatorio del documento autentico, es decir el de documento público y es plena prueba del pago. (art 244 del C.G.P.) Además, es un hecho impertinente, pues si se pagó o no, no es tema de decisión en este proceso.

Adicionalmente, el negocio no es irreal, ni mucho menos ilícito, y con esto no se contrarió el orden público tributario, ni el régimen patrimonial del patrimonio, pues como se ha expresado, el objeto y la causa fueron totalmente lícitos y de haber sido la intensión del vendedor, defraudar a persona alguna, jamás se lo comunicó a mis mandantes y esto no fue lo que los impulso a contratar.

8.- Lo Admito parcialmente, pues el cheque si se entregó, pero jamás al momento de la compraventa – se entregó luego en el momento de la firma de la transacción, esto es el día 3 de abril de 2.018, incluso después de firmar la escritura pública.

No obstante, lo anterior, si confiesa el demandante que el ultimo pago por la suma de \$75.000.000 se efectuó con el cheque del banco popular No. 76307174 del 3 de abril de 2018, de la cuenta corriente de mi mandante JORGE OMAR GUERRERO NOVOA, con lo cual se prueba por él mismo, no solo el ultimo pago, esto es el saldo, sino la totalidad del precio, pues es un indicio, de que si se pagó la última cuota se pagaron se pagaron las anteriores.

9.- Lo admito.

10.- (REFORMADO) Lo admito, respecto de que en la anotación 5 se inscribió la compraventa, se niega, respecto de que existió la intención de defraudar la sociedad conyugal y a la masa de bienes de la herencia yacente y mucho menos al recaudo tributario, pues, jamás fue la causa que impulso a mis mandantes y me atrevo a decir que al vendedor para celebrar el negocio jurídico que nos ocupa, el que, desde luego, tiene una causa y objeto lícito.

11.- Lo niego y el demandante sabe bien que la entrega no ocurrió ese día y así lo confesó en su interrogatorio de parte en el proceso de rescisión por lesión enorme.

Además, existe evidencia documental que prueba que el vendedor jamás entregó la totalidad de la cosa y que fueron los compradores quienes con acciones judiciales provocaron un acuerdo con el poseedor del inmueble PEDRO CUBILLOS GONZALEZ y así se hicieron a la posesión del mismo.

12.- Lo niego, pues la muerte del vendedor no legitima al heredero a demandar la simulación, tal como exponemos en las excepciones.

13.- No me consta, pues no obra la prueba en el expediente.

14.- Lo Admito.

15.- Lo niego, pues este **no es un indicio y mucho menos la causa simulando.**

16.- Lo admito, pero aclaro que nada tiene que ver con la simulación de un contrato por tanto es irrelevante y claramente impertinente. No es cosa distinta de una disposición legal.

17.- Lo admito, pero no encontramos la conexión o relevancia con la simulación relativa que se predica.

18.- No es un hecho.

19.- No es un hecho.

20.- (REFORMADO – NUEVO HECHO) Lo Niego, pues como se ha probado en otros procesos y se probará en el que nos ocupa, el precio real, fue efectivamente pagado, por tanto, mis mandantes, no incrementaron su patrimonio, ni el vendedor disminuyó el suyo.

Mal se podría disminuirse el de la sociedad conyugal, pues como sabemos y así lo expreso la sentencia del Honorable Tribunal en el proceso de Lesión Enorme, el vendedor, tiene la libre administración y disposición de sus bienes y por tanto, cuando dispone de un inmueble que está en su patrimonio, no disminuye el de la sociedad conyugal, que como sabemos nace con el matrimonio, pero que solo existe en la realidad en el momento de su disolución, pues con ella es que se origina la posibilidad de liquidarla.

III.- OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo dispuesto en el art 206 del C.G.P., me permito respetuosamente OBJETAR la cuantía de los perjuicios explicando de manera razonada la inexactitud que atribuyo a dicha estimación.

Extraña estimación de perjuicios, pues simplemente se afirma que son superiores a 500 SMLMV, a título de frutos civiles y naturales, sin expresar cuales y cuál es su fuente u origen. Por ejemplo, afirma que demanda frutos naturales y mis mandantes no saben que en la casa existen cultivos. Y también civiles y no expresa cuales, su monto mensual o periódico. Así las cosas, en la demanda no se cumple con la prerrogativa en la que nos encuadra el art 206 del C.G.P., que manda perentoriamente que se deben estimar razonadamente, discriminando cada uno de ellos, con lo que desde luego no se cumplió.

Además, recordemos, que la mayor parte del inmueble fue recuperada por mis mandantes, no fue entregado, por lo que

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



los frutos civiles de existir son obra de mis mandantes, quienes litigaron para recuperar la posesión del inmueble.

IV.- EXCEPCIONES DE FONDO.

RESPECTO A LA SIMULACION RELATIVA.

A. PRECIO CIERTO, JUSTO, REAL Y SERIO.

El tema que se refiere al precio real y justo de la compraventa ya fue decidido por sentencia dictada por su señoría y confirmada por el Honorable Tribunal de Cundinamarca, por tanto, venir a afirmar que es relativamente simulado es un despropósito. Recordemos que esta sentencia ocurrió en proceso que fue parte el aquí demandante y su apoderado mi distinguido colega el Doctor Tribin, que afirmaron que el precio real era de 500 millones y que no era el precio justo. Jamás informaron que el precio fuese simulado.

Sabemos que el contrato de compraventa tiene unos requisitos ESENCIALES, y sin estos no nace a la vida jurídica o desemboca en otro negocio jurídico.

Pero como lo que nos ocupa es el precio solo hemos de referirnos a él.

Iniciemos por recordar que en el PRE-CONTRATO (promesa) celebrado entre las partes se acordó el precio, por tanto, resulta contradictoria la afirmación al decir que este no fue justo, real, serio y cierto y que por tanto es simulado y de contera relativamente simulado el precio.

Sabemos que los art 1849 y 1864 del C.C., entre otros se refieren al precio y de estos y otros se desprenden los requisitos que debe tener **cierto, justo, serio y real.**

Sabemos pues el demandante así lo CONFIESA en los hechos 2, 3, 5, 7 de su demanda, que el precio acordado fue de \$

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



500.000.000 y para su prueba presenta la promesa de contrato celebrado y además solicita como prueba trasladada los procesos de rescisión por lesión enorme que curso en su despacho y de resolución que actualmente se tramita, procesos estos donde obran documentos, declaraciones, confesiones y sentencia judiciales que reiteran y no dejan dudas que el precio acordado y pagado fue la suma de \$ 500.000.000.

a.- *Precio cierto.* - Así las cosas, tenemos un precio *cierto* que nos otra cosa que haya sido *determinado, como evidentemente ocurrió, pues se acordó que era la suma de 500 millones,*

b.- *Precio justo.* - Además fue justo y de esto da fe la sentencia de rescisión por lesión enorme dictada por su Señoría y confirmada por el Honorable Tribunal de Cundinamarca, que encontró que el precio fue justo. De esto da fe el dictamen acogido por los falladores que conocieron del proceso, al encontrar que no existió lesión enorme.

c.- *Precio serio.* - Sabemos pues así está probado que el precio no fue irrisorio, y que por el contrario el acordado corresponde con el valor comercial de la cosa vendida.

d.- *Precio Real.* - Sabemos que fue pagado, pues así consta en la escritura pública y especialmente en el contrato de transacción del 3 de abril de 2.018, al que tanto nos hemos referido, donde se narra por los contratantes como se pagó el precio y que la sima restante se pagó con un cheque del banco popular No. 76307174 de fecha 3 de abril de 2018, que de conformidad con el art 882 del C.Co., es un medio de pago. Título valor que afirma el demandante recibió el vendedor (ver hecho 8) y lo que es más lo aporta como prueba.

Por lo anterior tenemos que no existe ninguna simulación ni siquiera relativa y no vemos como se simulo relativamente el precio.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



B.- FALTA DE INTERES LEGITIMO PARA OBRAR EN EL DEMANDANTE.

Es apenas evidente que la situación que nos ocupa es irrelevante, sin importancia y baladí- no tiene la trascendencia que según la doctrina requiera la simulación relativa, así las cosas, el actor está obligado no solo debe alegar y probar la LEGITIMACION EL LA CAUSA, sino especialmente **EL INTERES PARA OBRAR**, esto es el perjuicio económico que le causa que en la promesa se acuerde que el precio fue de \$ 500.000.000 y en la escritura solo \$ 90.000.000, y en el caso de estudio ninguna lesión económica sufre, con esta situación, cosa distinta es si se pagó o no, que es tema del proceso de resolución de la compraventa que también está cursando ante su despacho.

De otro lado, tanto la promesa de contrato, como este último, se celebraron en vida de su causante, por tanto, tengo que recordarle a mi colega, que este inmueble no hace parte de la herencia y si tiene algún interés (que no es así) nació con posterioridad a la celebración de compraventa que ocurrió el 21 de septiembre de 2.017 y su causante falleció el 23 de octubre de 2.019, por tanto, ningún interés le asiste, pues el vendedor como sabemos tenía la libre administración de sus bienes y en materia de simulación el interés tiene que ser cierto y no futuro. Así las cosas, no puede un heredero aspirar a que causante no enajene un determinado bien, pues aspira en el futuro heredarlo.

Además, este interés para obrar en el caso de estudio resulta inexistente o desquiciado- no existe- pues sabemos que el inmueble salió del patrimonio del vendedor fallecido el al transferido a mis mandantes – pero – por tratarse de un contrato bilateral, oneroso y conmutativo, entro correlativamente a su mismo patrimonio una suma de dinero ***equivalente*** a su valor a título del precio convenido de \$ 500.000.000, por tanto es apenas evidente que el demandante si bien tiene el *derecho de acción y legitimación en la causa*, **carece de interés para obrar**. Pues, a él le da lo mismo que

su causante tuviese en su momento el inmueble o su equivalente en dinero y de contera, con esta acción no se recupera el inmueble, ni tampoco se integra el patrimonio del causante, pues sabemos que estamos frente a un contrato cuya validez y eficacia jurídica no se discute, por estar frente a una simulación relativa, que en caso de sentencia favorable al demandante, lo único que se ordenara es modificar o reformar el monto del precio en la escritura pública – por esto – predicamos la ausencia de interés para obrar en el actor, quien no tiene un perjuicio actual y cierto.

Al respecto en sentencia del 27 de agosto de 2002 en el expediente 6929 gaceta judicial tomo LXXIII, pagina 212 se dijo:

"Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actuarme titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause perjuicio (G.J tomo CXIX, página 149) en razón de la naturaleza de la acción simulatoria puede decirse entonces que podrá demandar la simulación quien tenga interés jurídico en ella, interés que debe analizarse y deducirse para cada caso especial sobre las circunstancias y modalidades de la relación procesal que se trate, porque es esta un conflicto de intereses jurídicamente regulados y no pudiendo haber interés sin interesado, se impone la consideración personal del actor, su posición jurídica, para poder determinar, singularizándolo con respecto a él, el interés que legitima su acción"

En sentencia de la sala civil de la honorable corte SC 3598-2020, la honorable corte nos dijo:

"(...) Esta extinción (en los casos de simulación absoluta) o reforma (en simulaciones relativas) persigue que el interés jurídico para obrar se lo otorga el perjuicio cierto y actual causado por el acuerdo simulado, ya sea porque le imposibilite u obstaculice la satisfacción total o

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



parcial de la obligación o por la disminución o el desmejoramiento de los activos patrimoniales del deudor”

Sabemos que el *interés para obrar* supone un perjuicio real, y en verdad no lo vemos, pues simplemente el causante del aquí demandante REAL Y EFECTIVAMENTE vendió un inmueble que era de el “antes de fallecer”, por tanto, este activo no hace parte de la herencia ilíquida. Adicionalmente, en nada cambian los inventarios de la sucesión que el precio fuese o no simulado, si sabemos que, por tratarse de simulación relativa, el contrato se conservará y en caso de sentencia estimatoria de las pretensiones solo será reformado aclarándose el monto real del precio. Así ningún interés serio tiene el demandante. Pues repetimos el inmueble jamás regresara por efectos de la sentencia de simulación relativa a la sucesión ilíquida del vendedor fallecido, por tanto, esta acción no tiene ni la finalidad ni la posibilidad de integrar el patrimonio sucesoral, que claramente es a lo que aspira el señor demandante.

Refiriéndonos a la legitimación en la causa el aquí demandante por otro lado no es TERCERO a la relación jurídico sustancial, pues en calidad de causahabiente a título universal, continua con la personalidad del causante con los mismos derechos y obligaciones que el contrato que hoy ataca le impone.

C.- NINGUN EFECTO TIENE LA SENTENCIA QUE DECRETA LA SIMULACION RELATIVA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DE UN PRECIO MENOR DEL REALMENTE PACTADO Y PAGADO.

Como estamos frente a una pretensión de simulación “relativa” y por ello nos referiremos a sus efectos.

Sabemos pues así es que, entre vendedor y los compradores se celebró una compraventa que cumple con todos y cada uno de los requisitos para que nazca a la vida jurídica como son *capacidad, consentimiento, objeto y causa licita, además de las formalidades prescritas por la ley.*

Así las cosas, el contrato se celebró entre personas capaces que expresaron su consentimiento libre de vicios (*error, fuerza o dolo*) y recayó sobre un objeto cuya compraventa no está prohibida por la ley. Entonces no existe duda que nos encontramos frente a un negocio jurídico que tiene validez y eficacia jurídica y es oponible a las partes y a terceros – esto es- realmente existe.

No obstante, se afirma en la demanda que el precio fue simulado pues, aunque se pactó en la promesa uno mayor, en la escritura mediante la cual se celebró el contrato prometido se hizo aparecer uno menor.

Si todos sin excepción (excepto el demandante) sabemos que, según la totalidad de la doctrina y la jurisprudencia nacional, los efectos de esta simulación relativa de ocurrir en el caso que ocupa nuestra atención no es ninguno para efectos prácticos, pues el contrato queda incólume, vigente y tiene toda la eficacia jurídica que la ley le consagra respeto de las obligaciones del vendedor y el comprador, pues en la eventual sentencia lo UNICO que se hará será MODIFICAR O REFORMAR el monto del precio.

Como vemos, el demandante enfrenta una seria dificultad al entender la diferencia de los efectos de la sentencia que declara una simulación ***absoluta***, que afecta la existencia del contrato por no haber existido en realidad y las consecuencias jurídicas de la simulación ***relativa***, que tiene como presupuesto la existencia de un verdadero negocio jurídico y como tal, solo puede ***simplemente modificarlo***. Dicho de otra manera, si solicitamos la simulación relativa, confesamos y tenemos por entendido que el contrato atacado en verdad existe, pues nació a la vida jurídica.

La inconformidad se reduce en lo que respecta al precio realmente acordado y establecido en la promesa y al que se documentó en la escritura pública, tema que fue solucionado haciendo tránsito a ***cosa juzgada*** por razón de un tercer

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



contrato, donde se solucionaron las cosas y se pactaron nuevas formar se pagó, ratificándose el precio y creándose incluso nuevas obligaciones a cargo del vendedor. Momento este en que la convención extinguió obligaciones anteriores y creo nuevas, lo que nos coloca frente a la transacción y la novación, del contrato de compraventa, que extrañamente el actor pretende se decrete relativamente simulado – actuando a sabiendas de que esa relación jurídica fue zanjada. *“Da la impresión de que se quiere revivir un muerto”*.

Pero sabemos que la compraventa tuvo un precio que cumple con la totalidad de sus requisitos justo, real, cierto y serio, y para comprobarlo basta con mirar la sentencia en el proceso por LESION ENORME, dictada por su señoría y confirmada por el Honorable Tribunal, que se refirió **precisa y concretamente al precio, como elemento esencial del contrato** y que como sabemos esta investida de verdad y le es oponible al aquí demandante, de conformidad con los art 302 y 303 del C.G.P., por haber hecho tránsito a cosa juzgada.

En conclusión, este proceso fue ideado y está montado con una creencia equivocada o un desconocimiento de las consecuencias jurídicas de una simulación relativa, al pensar que aniquila o deja sin valor o eficacia jurídica el negocio jurídico celebrado y es por ello que ingenuamente se solicita dentro de las pretensiones cosas tales como oficiar al registrador y la notaría para que desaparezca la inscripción de la compraventa, que se restituya la cosa y que se indemnice perjuicios por razón de frutos, lo que es en verdad un despropósito jurídico inaceptable.

Toda la doctrina nacional así los sostiene, pero solo citaremos al maestro GUILLERMO OSPINA FERNANDEZ, en su obra “TEORIA GENERAL DEL CONTRATO Y DE LOS DEMAS ACTOS Y NEGOCIOS JURIDICOS”, cuarta edición pagina 127: quien, refiriéndose a los efectos de la simulación relativa, nos dijo:

b) *EN LA SIMULACION RELATIVA. Descubierta esta, la conclusión lógica que se impone es diferente: es la de que, si existe un acto jurídico, dotado de un consentimiento encaminado directa y reflexivamente a producir los efectos propios de dicho acto. Descorrido el velo, levantada la máscara impuesta por los simuladores para engañar al público, ese acto jurídico, existente pero disimulado, debe producir entre las partes la plenitud de los efectos pertinentes a su esencia y a su naturaleza, a menos que este afectado por un vicio que lo condene a la ineficacia, la cual ya tiene que ser objeto de una declaración distinta de la simulación y provocada por el ejercicio de una acción o proferida de oficio por el juez, según la preceptiva legal del caso”*

B. – TRANSACCION Y COSA JUZGADA.

Como sabemos que, entre el vendedor y los compradores, se celebró CONTRATO DE TRANSACCION, el día 3 de abril de 2.018, por la cual se dejó sentado y acordado el precio real y por tanto que no es el que consta en el documento escritura pública, modificándose las fechas de cumplimiento y adicionalmente se crearon unas nuevas, especialmente en lo que se refiere al PRECIO, como elemento esencial del contrato, acordándose que sumas se habían pagado del mismo. Tenemos que esta transacción creó una nueva obligación, por lo que ocurrió respecto de la vieja o anterior la NOVACION, pues, el VENDEDOR se obligó a pagar a los COMPRADORES, una suma mensual por la no entrega oportuna de \$ 1.200.000., a partir del 1 de octubre de 2.017, hasta que cumpla.

Si revisamos la transacción ocurrida veremos que su núcleo o asunto principal o fundamental se refiere al PRECIO, su monto y su forma de pago y en ella se reforma la cláusula relativa al mismo, por tanto, resulta exótico que se pretenda con la presente acción un pronunciamiento sobre el precio que fue objeto de transacción y por tanto de cosa juzgada, a sabiendas que se trata de una situación perfectamente superada y

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



definida directamente por las partes contratantes.

Respecto de la cosa juzgada en lo que respecta al precio, tiene el mismo valor probatorio o alcance la transacción celebrada, que la sentencia que espera el demandante se dicte en el proceso que nos ocupa. Por lo que no entendemos para que quiere repetir la misma declaración, si ya cuenta con el documento contentivo de la transacción y puede si a bien lo tiene solicitar el cumplimiento de lo allí pactado, especialmente en lo que se refiere al monto del precio.

La transacción y la novación de conformidad con los art 1.625, numerales 2 y 3, son formas de extinguir obligaciones, es fácil concluir que aquellas que existían en la escritura en que funda sus pretensiones el demandante hoy no existen y no se pueden demandar, pues sabemos que el contrato que hoy ata a las partes y es su vínculo jurídico es la transacción, estas son por tanto las obligaciones que se pueden ejecutar o demandar.

Como la transacción es un negocio jurídico bilateral en el que se crean obligaciones recíprocas, son estas y no las contenidas en la escritura pública No 3690, las que hoy existen, por lo que resulta por lo menos paradójico pretender una simulación relativa de obligaciones que ya fueron extinguidas, por causa de la transacción, que fue un contrato posterior.

Pretender una simulación relativa del precio en el contrato, a sabiendas que fue objeto de transacción resulta un despropósito, pues sería como revivir situaciones jurídicas que ya no existen, como lo señala el art 1.625 del C.C. al decir:

“Toda convención puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Las obligaciones se extinguen en todo o en parte:

1o.) Por la solución o pago efectivo.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



2o.) Por la novación.

3o.) **Por la transacción.**

4o.) Por la remisión.

5o.) Por la compensación.

6o.) Por la confusión.

7o.) Por la pérdida de la cosa que se debe.

8o.) Por la declaración de nulidad o por la rescisión.

9o.) Por el evento de la condición resolutoria.

10.) Por la prescripción.

Debemos recordar incluso, que, como sabemos nace a la vida jurídica una nueva situación, que crea nuevas prestaciones – igual, transadas las diferencias anteriores entre las partes, ya no se pueden exigir, pues se extinguieron.

Recordemos que de conformidad con el art 2.483, la transacción tiene efectos de cosa juzgada, por tanto, si las partes decidieron remediar un litigio futuro o precaver uno eventual, no puede uno de sus herederos pretender, revivir situaciones que ya no se pueden discutir, por los efectos de la transacción.

Sabemos, pues es así, que, de conformidad con el numeral 3 del art 1625 del C.C. la Transacción es un modo de extinguir las obligaciones, que el art. 2.469 del C.C., señala que esta consiste en un contrato en el que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio

eventual y que, además, según lo manda el art. 2483 del C.C., la transacción produce efectos de *cosa juzgada*.

Así las cosas, los contratantes estando cerca a en un conflicto jurídico pues el vendedor, no había podido efectuar la entrega de la cosa y para *evitarlo o precaverlo*, y así para impedir ir ante los jueces a resolverlo, deciden de manera voluntaria transar sus diferencias, es decir, frente a la existencia de esta controversia, las partes toman una solución autónoma y ponen fin a sus diferencias, lo que se materializó mediante el contrato de transacción celebrado el 3 de abril de 2018, por el cual el con claridad absoluta y meridiana **se declara sin sombra de duda que el precio de la compra venta fue de \$ 500.000.00**, el vendedor reconoce que no ha podido entregar el inmueble, pues está en manos del señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ y adicionalmente se obliga a pagarles a mis mandantes la suma de UN MILLON DOSCIENTOSMIL PESOS (\$1.200.000) a partir del 1 de octubre de 2017 hasta que entregue la parte del inmueble. Adicionalmente, en dicha transacción se deja claro cuál es el **precio serio, real cierto y justo**, que los compradores lo han pagado y que el saldo de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000) se

paga con el cheque del BANCO POPULAR, que la parte demandante confiesa haber recibido y tener en su poder.

Así las cosas, ya las partes se impartieron su propia justicia y declararon cual es el precio real de la compraventa. Por lo que una nueva declaración al respecto por parte de su despacho atentaría contra la cosa juzgada.

Como vemos, su señoría, no es posible para el aquí demandante, desconocer el último negocio jurídico y concurrir a su despacho en busca de que ante la jurisdicción se decida por segunda vez lo ya resuelto por las partes directamente, pues, ellos ya se administraron su propia justicia, la que como sabemos, por expreso mandato legal, la transacción es un

modo de extinguir las obligaciones, de conformidad con el numeral 3 del art 1625 del C.C., y que lo allí acordado por las partes, hace tránsito a cosa juzgada, pues no otra cosa dice el art. 2483 del mismo estatuto.

Así las cosas, el aquí demandante, pretende haciendo uso del túnel del tiempo, **VOLVER AL PASADO**, tratando de revivir un conflicto o controversia jurídica que ya las partes, solucionaron. Olvida que es imposible discutir lo ya discutido pues las condiciones (especialmente el verdadero precio) y obligaciones a que se refiere la escritura pública de compraventa cuya simulación relativa se pretende ya no existen, pues se extinguieron por expreso mandato del art. 1625 del C.C., que establece sin lugar a dudas, que esta es un modo de extinguir las obligaciones.

Sin más ni más y para no agotar a su señoría con citas jurisprudenciales o doctrinarias, tenemos que decir, pues no es de otra manera, que en aplicación del numeral 3 del art. 1625, art. 2469 y art. 2483 del C.C., tenemos que decir de manera categórica, que el tema del precio acordado a que se refiere la presente demanda, ya fue resuelto con posterioridad a la firma de la escritura pública por virtud de la transacción efectuada entre las partes y estamos frente a UNA NUEVA REALIDAD JURIDICA, que no puede el actor desconocer y retrotraer las cosas al pasado, solicitando declaraciones judiciales sobre elementos del contratos ya aclarados y modificados por voluntad de las partes, quienes siendo capaces celebraron la transacción que hoy regula sus relaciones contractuales y es el único vínculo jurídico que hoy existe entre ellas, o entre los compradores y los herederos del vendedor.

En conclusión, las partes por contrato de transacción pusieron claridad y precisión al precio de la compraventa, sin que se puede regresar al pasado so pretexto de una simulación relativa – tratando de desconocer que la relación jurídica que es el vínculo jurídico entre las partes en la transacción celebrada.

Cualquier asunto respecto al precio, su monto y forma de pago fue solucionado y la situación jurídica hizo tránsito a cosa juzgada y no se puede volver a discutir.

D.- GENERICA, Art. 282 del C.G.P.

De la manera más atenta le ruego declarar cualquier excepción que resulte probada.

RESPECTO A LA NULIDAD SUSTANCIAL ABSOLUTA POR OBJETO ILICITO.

A.-INEXISTENCIA DEL OBJETO ILICITO.

Es evidente que cuando nos referimos al objeto de los actos jurídicos, el que reviste importancia es el objeto específico de cada acto, algunos están regulados por la naturaleza jurídica del acto, pero respecto de la compraventa, es menester llegar a un acuerdo y obligarse recíprocamente respecto de la cosa vendida y el precio a pagar, pues estos son elementos esenciales del negocio jurídico, ya que los elementos esenciales a los que nos hemos referido, están regulados por la ley y no requieren acuerdo alguno al respecto. Por lo anterior, tenemos que decir, que en el contrato que nos ocupa, el objeto para el vendedor, resultaba ser el precio acordado y para mis mandantes como compradores, el inmueble sobre el que recayó la compraventa, que no es otra cosa que *el contenido jurídico específico*. No otra cosa consagra el art.1501 del C.C.

Sabemos que el art 1502 del C.C., dispone, que uno de los requisitos para que una persona se obligue, son entre otras, el objeto y la causa lícita y en este caso, como sabemos igualmente, estamos frente a una obligación de dar o transferir el dominio.

Para poder determinar si el objeto jurídico de un contrato es lícito o ilícito, se debe recurrir a la búsqueda de las prestaciones propias de los actos jurídicos y serán ilícitas, las que contrarían el orden público o las buenas costumbres al decir del profesor Guillermo Ospina Fernández en su Teoría General del Contrato y de los demás Actos o Negocios Jurídicos, "de acuerdo con estas explicaciones, resulta que la licitud del objeto de los actos jurídicos en nuestra legislación civil, consiste en que estos, en su conjunto y sus prestaciones aisladamente consideradas se acomoden a la ley imperativa, al orden público y a las buenas costumbres. Por el contrario, la ilicitud de dicho objeto consiste en la contradicción o pugna entre los mismos extremos."²

Por esta razón es que el art 1523 del C.C., nos dice que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes, y desde luego, el de compraventa de un inmueble no lo es.

Es menester, aunque no pareciera necesario, indicar los eventos en que se presenta el objeto ilícito, pues no son solamente los del art. 1521 del C.C., sino otros que la jurisprudencia y la doctrina han desarrollado, o del cuerpo del Código Civil, podemos extraer; estos son:

- a. La Venta de cosas que están fuera del comercio, como son, el aire, el mar, pues son las que por su naturaleza deben beneficiar a todos los hombres.
- b. Bienes de Uso Público como son calles, parques, vías etc.
- c. La Venta de Derechos Personalísimos.
- d. La Venta de Cosas Embargadas.
- e. La Enajenación de Especies Litigiosas.
- f. La Compraventa sobre Sucesión futura.
- g. Los Pactos de Institución.
- h. Los Pactos de Renuncia de la Herencia.

² Pag.244 EDITORIAL TEMIS, Ospina Fernández en su Teoría General del Contrato y de los demás Actos o Negocios Jurídicos

Es claro entonces que el negocio jurídico que nos ocupa no está viciado de nulidad absoluta sustancial por objeto ilícito, pues claramente recayó sobre la compraventa de un inmueble que no está prohibido por la ley, ni afecta las buenas costumbres o el orden público.

B.- INEXISTENCIA DE LA CAUSA ILICITA.

La causa que impulso a los contratantes, siendo determinante, común o conocida por el vendedor y comprador, fue adquirir el inmueble por mis mandantes para demolerlo y construir una bodega – así lo expreso el causante del demandante en el otro si al contrato de arrendamiento, el día 30 de octubre de 2.017.

No obstante que al actor, no pretende la aniquilación del negocio jurídico amparado en la causa ilícita, pues en sus pretensiones la redujo al **objeto ilícito**, que son figuras jurídicas distintas, en el hechos 6 al momento de reformar la demanda si la citó como si fueran la misma cosa, cuando dijo "*da cuenta de la configuración de una **causa** u objeto ilícito en el actuar de los contratantes*"(negritas y cursiva y subrayado no están en el texto original), de donde se concluye, que el demandante las confunde o piensa que son la misma cosa.

Sabemos, pues es así que la persona que compra un determinado bien tiene la finalidad de adquirir su dominio, y es por ello que acepta celebrar el contrato y se obliga a pagar el precio y esta es la verdadera situación interna, subjetiva y psicológica de las partes y lo que anima o determina que contrate y aquí encontramos la causa.

Sabemos que la doctrina y la jurisprudencia, cuando se refieren a la causa, nos hablan de causa final, causa impulsiva y causa eficiente, y tenemos que la causa jurídica, no es distinta de la causa final. No hay discusión que la causa de las obligaciones es un requisito de su existencia y validez, aunque los anti causalistas sostengan otra cosa, pues la legislación Colombiana

establece, que la esta si es un elemento del contrato, y sabemos que esta consiste en el fin directo e inmediato que persigue la parte al obligarse y que esta esta impuesta por su propia naturaleza, que en el caso de la compraventa no es distinto para el vendedor que hacerse al dinero que como prestación paga el comprador y para este, el inmueble que está adquiriendo.

Por tanto, las obligaciones a cada una de las partes en la compraventa son la causa del mismo.

Para nosotros, la causa debe ser impulsiva y determinante, pues el art 1524 del C.C., señala que es el fin directo e inmediato perseguido por el deudor, o lo que induce al acto o contrato y es por ello que la jurisprudencia y la doctrina han elaborado la noción de la causa impulsiva y determinante, que no es distinto a los móviles que impulsan a contratar, de acuerdo al negocio jurídico que se celebre.

Sabemos además, que el mismo artículo 1524 del C.C., indica que la causa ilícita, es aquella que está prohibida por la ley o contraria a las buenas costumbres o el orden público y sabemos también, que la causa que tuvieron las partes contratantes en el compraventa que ocupa nuestra intención fue totalmente lícita, pues son están contra el orden público, la ley, ni las buenas costumbres, pues para el caso de mis mandantes, lo que los impulso o determinó a contratar, no fue cosa distinta de construir una bodega para arrendarla a un supermercado.

Sabemos que cuando existen motivos ilícitos, estos deben ser determinantes, es decir, no basta con que existan, sino que sean determinantes en la celebración del acto jurídico.

Es el mismo art. 1524 tantas veces citado, que tiene como ejemplo de causa ilícita, dar algo como recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, como ocurre en el contrato de arrendamiento, cuando se arrienda para un prostíbulo, que desde luego no es el caso que nos ocupa, porque lo que impulso

a los contratantes y determinó en su psiquis la voluntad de contratar, fue bien distinta a la que se expresa en los hechos de la demanda, que no es sino una invención de quien confesó no conocer los pormenores del contrato en el interrogatorio de parte dentro del proceso de lesión enorme y que viendo las excepciones que se propusieron a la demanda original en el presente asunto y viendo sus pretensiones llamadas al fracaso, se le ocurre reformar la demanda acusando a su padre (Q.E.P.D.) de haber querido con este acto, defraudar la sociedad conyugal y la herencia con esta venta, sabiendo - como se probará- que desde el año 2012 su padre había consignado el inmueble en venta a un corredor y lo anunciaba en público a todo el municipio.

No olvidemos que los requisitos de la causa ilícita son los siguientes:

- a. Que los móviles sean determinantes en la celebración del negocio jurídico.
- b. Que estos motivos, sean conocidos por todas las partes, o que sean móviles comunes.

Ya sabemos y así se probará, que lo impulso a los contratantes, es bien distinto a lo que hoy expresa el heredero demandante y que, además, jamás les comentó a los compradores, su intención de defraudar a la sociedad conyugal y mucho menos, a la DIAN, por tanto, no se dan los requisitos para que ocurra la aniquilación del contrato por causa ilícita.

C. EFECTO DE LA SENTENCIA QUE DECRETA LA NULIDAD POR CAUSA U OBJETO ILICITO Y IMPOSIBILIDAD DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS O RESTITUCION DE LAS COSAS DADAS O PAGADAS POR OBJETO Y CAUSA ILICITA.

Sabemos que al aquí demandante poco o nada le importa, que se decrete por su señoría la nulidad sustancial del negocio jurídico demandado, pues, lo que en verdad le interesa son las

pretensiones consecuenciales de dicha declaración, que bautiza como pretensiones de condena y que se refieren a los numerales 3, 4, 5 y 6 de sus pretensiones, esto es, la restitución del inmueble y el pago de los frutos civiles, no obstante, mi muy apreciado, respetado y admirado colega perdió de vista que los artículos 1746 y en concordancia con el 1525 del C.C., **MANDAN EXPRESAMENTE QUE EN LOS EVENTOS DE OBJETO Y CAUSA ILÍCITA OCURRAN LAS RESTITUCIONES MUTUAS O SE REPITA LO QUE SE HA DADO O PAGADO.**

Al respecto, el art. 1746 del C.C., dispone "**ARTICULO 1746. <EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD>**. La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; **sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita** (la negrilla y subrayado no están en el texto original).

¿Y a que se refiere la norma citada en la parte subrayada y en negrillas, cuando indica que sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita? Ni más ni menos que lo señalado en el art 1525 del C.C., señala expresamente que "*No podrá repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilícita a sabiendas*".

En este orden de ideas, de ser cierto que las partes contratantes actuaron a sabiendas de la ilicitud que los impulsaba, mal pueden al aniquilarse el negocio, esperar obtener provecho de su propia conducta ilícita. Por tanto, en el hipotético e imposible caso, de que el señor RAMIRO HERNANDEZ VASQUEZ, pruebe que su fallecido padre, actuó con Dolo, Mala Fe e intención maligna de defraudar a la sociedad conyugal, la herencia y el fisco, y que este hecho fue a sabiendas y que mis mandantes conocían esta circunstancia y que fue ella la que los determinó a contratar, la sentencia que así lo reconociera, no tendrá ningún efecto jurídico, pues ni

modo que premien semejante proceder.

Esta posición, no es del suscrito, pues ya sabemos que la jurisprudencia, la doctrina y la ley, prohíben al unisonó y de manera pacífica, que cuando se decreta la Nulidad por Objeto y Causa Ilícita, se condene a las restituciones mutuas.

D.EFECTOS DE LA NULIDAD SUSTANCIAL ABSOLUTA POR OBJETO Y CAUSA ILICITA RESPECTO DE LOS HEREDEROS DEL VENDEDOR.

Todos sabemos, pues es así, que a la muerte del causante, sus herederos por efectos del fenómeno jurídico de la delación, entran en posesión efectiva de la herencia y como tales, representan a la misma; en este caso, específicamente en las relaciones contractuales, obligaciones y prestaciones que estas generaron y por tanto, los efectos y condiciones en que estas se realizaron se trasladan a ellos, como si fueran el mismo contratante fallecido, por lo que se afirma que su personalidad jurídica continua después de la muerte.

Es que no podría ser de otra manera, porque imagine su señoría, si aquel que cometió un delito o consiguió bienes mediante negocios jurídicos prohibidos por la ley fallece, y sus herederos aparecen con la peregrina tesis de que la conducta ilícita, el objeto ilícito y la causa ilícita en esos contratos en nada los afecta; que pasaría en el evento de los bienes comprados con el fruto del narcotráfico, no podrían entonces ser objeto de extensión de dominio, porque ya los tienen sus herederos, o lo peor, imagine su señoría, un proceso ejecutivo por el no pago de una determinada cantidad de sustancias alucinógenas de un título que dejó el padre fallecido.

La doctrina y la jurisprudencia han desarrollado el tema en un sinnúmero de sentencias, que, desde tiempos inmemoriales, son las mismas, así lo sostienen todos los doctrinantes nacionales e, entre ellos, Ospina Fernández, Cesar Gómez Estrada, Valencia

Sea y la casi totalidad de los extranjeros, pero, la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil al Respecto dijo "(...)6.1. En efecto, ninguna duda hay en cuanto a que el demandante actúa en el proceso como sucesor mortis causa de sus padres, pues así lo anunció en su demanda, cuyas pretensiones, por cierto, están esgrimidas en favor de estos últimos, y así los efectos del objeto y la causa ilícita que el atribuye a los referidos actos jurídicos iniciales de traspaso, **también le son aplicables a él, de recordar que los herederos suceden a la persona difunta si es a título universal, << en todos los bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos ...>> (inc. 1 del art 1008 del C.C.);** regla general que luego reitera el 1155 para la sucesión testamentaria, al contemplar que los asignatarios a títulos universal, al igual que los herederos, representan a la persona del testador en todos sus derechos y obligaciones transmisibles.

Con razón ha dicho la Corte que es suficiente «la vocación hereditaria de herederos forzosos, o simplemente legales o testamentarios, para que quien goce de ella tenga interés jurídico para ejercer las acciones que tenía su antecesor y pueda ejercitarlas en las mismas condiciones que éste podría hacerlo si viviera...», como la acción de simulación (SC de 27 de mayo de 1987), doctrina que opera para las otras acciones, por ejemplo, la de nulidad.

En el punto también ha sentado autorizada doctrina, que en verdad lo considerado para los agentes o partes del negocio cuestionado de nulidad absoluta, sobre su interés y legitimación para alegarla, «se predica respecto de sus herederos, porque estos, como continuadores de la personalidad de aquellos, le suceden en todos sus derechos transmisibles, entre los que está el de pedir la declaración de nulidad; pero con la restricción de no poder repetir lo dado o

pagado por su causante, a sabiendas de la ilicitud del acto»³
(*negritas y cursiva no están en el texto original*).

E. MALA FE DEL DEMANDANTE.

Primero. ¡Lesión Enorme!; luego, ¡Resolución de Contrato por No Pago del Precio!; después, ¡Simulación Relativa! Y ahora Nulidad Absoluta por Objeto Ilícito, y la justicia, su señoría y mis mandantes sometidos a los cuentos tristes del demandante, quien ya le dijo a su señoría que no sabía de los pormenores del contrato, pues se había mantenido alejado de los negocios de su padre.

¿Hasta cuándo señora Juez?, ¿Sera que acaso una vez que el demandante pague los perjuicios morales y patrimoniales que su cascada de acciones judiciales ocasiona a mis representados, estaremos indemnizados? ¿Sera que el demandante cuenta con el patrimonio suficiente para pagar los perjuicios por parar el proyecto que tienen mis mandantes sobre el inmueble y el sufrimiento que han tenido que pasar, de verse *sub judice* durante tantos años?

¡Estoy seguro que no!

Es evidente entonces, que el actor actúa de mala fe, pues, como les fue desfavorable la sentencia en el proceso de lesión enorme, inventó a sabiendas que no le habían pagado el precio a su padre, pero, en la audiencia al interior de ese proceso, dijo que no sabía, y, además, el pago está documentado y probado en distintos documentos.

Acto seguido, y viendo la prueba en el proceso de resolución de contrato, le pareció fácil, decir que había una simulación relativa, y al enterarse que los efectos de la sentencia en estos

³ Sentencia SC 13097-2017 dentro del proceso con radicación 76001-31-03-009-2000-00659-01 del 28 de agosto de 2017 señalo

procesos, no aniquilan el negocio jurídico, sino que simplemente se corrige en la escritura el precio, corrió a reformar la demanda, diciendo que su padre había actuado con ilicitud y que el negocio estaba viciado de nulidad absoluta; y ahora que hará, cuando se entere cuáles son los requisitos de la misma y que de probarse, sus efectos jamás serán las restituciones mutuas.

Entonces es evidente que el aquí actor actúa de mala fe, pues conoce que no le asiste la razón en ninguna de las 4 acciones que ha iniciado ante este juzgado y en contra de mis mandantes.

F. TRANSACCION Y COSA JUZGADA.

Como sabemos que, entre el vendedor y los compradores, se celebró CONTRATO DE TRANSACCION, el día 3 de abril de 2.018, y por tanto de cosa juzgada, respecto de los asuntos a que se refiere la compraventa que nos ocupa a sabiendas que se trata de una situación perfectamente superada y definida directamente por las partes contratantes.

G. GENERICA, Art. 282 del C.G.P.

De la manera más atenta le ruego declarar cualquier excepción que resulte probada.

VI.-MEDIOS DE PRUEBA.

Le ruego decretar y tener como prueba de las excepciones propuestas las siguientes:

1. INTERROGATORIO DE PARTE.

Le rogamos a su señoría se sirva decretar el interrogatorio de parte al señor RAMIRO HERNANDEZ VASQUEZ, demandante

en el proceso, para que en audiencia absuelva las preguntas que sobre los hechos de la demanda y las excepciones propuestas le formulare, especialmente sobre el precio, la transacción efectuada, etc.

2. TESTIMONIOS.

Le rogamos a su señoría se sirva decretar el testimonio de las siguientes personas, todas ellas mayores de edad, residentes y domiciliadas en esta ciudad, para que declaren sobre lo que les conste en relación con los hechos y pretensiones de la demanda, el precio acordado, la transacción efectuada y sobre la simulación relativa alegada.

1. LUIS GUSTAVO MATTA ROBLES, quien es mayor de edad y tiene su domicilio en la ciudad de Sibaté en la Calle 3 Nro. 6-45, y correo electrónico gmatta52@hotmail.com
2. JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE, quien es mayor de edad y tiene su domicilio en la ciudad de Sibaté, en CARRERA 2 Nro. 6-22 y correo electrónico josemaria4445@hotmail.com
3. SORAYA VILLALBA MORENO, quien es mayor de edad y tiene su domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en la Avenida Calle 68 No. 28-57 y cuenta con correo electrónico. Email.-sorayavm2004yahoo.es.
4. EMILIA TORRES RODRIGUEZ, quien es mayor de edad y tiene su domicilio en la Calle 140 No. 23-12 de la ciudad de Bogotá, y correo electrónico emitorr1@hotmail.com
5. GILBERTO BUITRAGO SOTOMAYOR, mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C.,

quien tiene Email: gilbertobsotomayor@gmail.com.

6. MIRYAN STELLA TORRES RODRIGUEZ, quien es mayor de edad, domiciliada en Bogotá en la calle 13 Nro. 78-34 y cuenta con e-mail: miryamtoresr@hotmail.com
7. IVAN ENRIQUE BELLO SANCHEZ, quien es mayor de edad, domiciliado y residenciado en la Sibaté, en la carrera 2 N. 25-49, quien tiene correo electrónico: agrotrebolltda@gmail.com

3.- DOCUMENTALES.

Le rogamos tener a su señoría como prueba documental las siguientes

1. Documentos aportados por el demandante.
2. Contrato de transacción celebrado entre el señor JUAN NEPOMUCENO HERNANDEZ y **JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ**, el día 3 de abril de 2.018.

OBJETO DE LA PRUEBA: Darle a su señoría el convencimiento judicial de que el tema relativo al precio, especialmente su cuantía, fue objeto de transacción posterior a la firma de la escritura pública, con lo que el punto hizo tránsito a cosa juzgada, pues este es el principal efecto jurídico del contrato de transacción.

3.- Sentencia de segunda instancia dictada por el Honorable Tribunal de Cundinamarca en el proceso de referencia Verbal de lesión enorme, con radicación Nro. 2018-225, de YOLANDA MARIA VASQUEZ DE HERNANDEZ. Contra. - JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES

RODRIGUEZ.

OBJETO DE LA PRUEBA: Probar que el tema del presunto precio simulado fue objeto de sentencia que lo declaro serio, justo y real.

4.- PRUEBA TRASLADADA.

Ruego a su señoría tener como prueba documental la totalidad de los siguientes procesos que cursan en su despacho, estos son:

a.- Verbal de lesión enorme, con radicación Nro. 2018-225, de YOLANDA MARIA VASQUEZ DE HERNANDEZ. Contra. - JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ.

b.- Verbal de Resolución de Contrato con radicación Nro. 2021- 277 de RAMIRO HERNANDEZ VASQUEZ. Contra. - JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ

OBJETO DE LA PRUEBA: Es la prueba irrefutable que el precio no es simulado, pues en el proceso de rescisión por lesión enorme se declaró lo contrario mediante sentencia debidamente ejecutoriada y en la resolución se parte de que este existe y por su presunto no pago se solicita la resolución del contrato.

5. Poder debidamente conferido por los demandados.

A este respecto, le ruego a su señoría tener en cuenta al momento de admitir la demanda que agregamos dos poderes, uno en el que me confieren simultáneamente los señores

JORGE GUERRERO y MARTHA TORRES y otro que está firmado y autenticado en el mismo sentido por el señor JHONSON DAZA.

LA DOCUMENTACION HASTA ESTE PUNTO, YA SE ENCUENTRA EN EL EXPEDIENTE PUES FUERON APORTADOS COMO PRUEBA EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA ORIGINAL.

LAS SIGUIENTES SE APORTAN A ESTA CONTESTACION DE LA REFORMA DE LA DEMANDA, LAS QUE LE ROGAMOS AL IGUAL QUE LAS YA PRESENTADAS, SEAN TENIDAS COMO PRUEBA.

6.- DOCUMENTO DEL 13 DE MARZO DE 2012, QUE PARA EFECTOS PROBATORIOS AFIRMO, FUE FIRMADO POR EL SEÑOR JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (Q.E.P.D.) EN EL QUE CONSIGNA EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCESO AL COMISIONISTA SEÑOR JOSE RAFAEL MAYORGA.

OBJETO DE LA PRUEBA: Evidenciar como el señor JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (Q.E.P.D.) tenía intención de vender el inmueble desde varios años antes de que lo vendiese a mis representados, por lo que difícilmente se puede pensar que llego a un acuerdo con mis representados y que lo que impulso la venta o fue determinante para ella, fue defraudar al fisco o a la sociedad conyugal, pues el contrato lo hubiese celebrado con cualquiera que tuviera interés en comprar.

7. DOCUMENTO DEL 29 DE JULIO DE 2016, QUE PARA EFECTOS PROBATORIOS AFIRMO, FUE FIRMADO POR EL SEÑOR JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (Q.E.P.D.) EN EL QUE CONSIGNA EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCESO AL COMISIONISTA SEÑOR JOSE RAFAEL MAYORGA.

OBJETO DE LA PRUEBA: Evidenciar como el señor JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (Q.E.P.D.) tenía intención de vender el inmueble, por lo que difícilmente se puede pensar

que llego a un acuerdo con mis representados y que lo que impulso la venta o fue determinante para ella, fue defraudar al fisco o a la sociedad conyugal, pues el contrato lo hubiese celebrado con cualquiera que tuviera interés en comprar.

8. OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA CARRERA 7 N. 7-60 DE SIBATE, CELEBRADO ENTRTE EL SEÑOR JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (Q.E.P.D.) Y LUIS GUSTAVO MATTA ROBLES DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2017.

OBJETO DE LA PRUEBA: evidenciar como la intensión de mis representados en efecto como lo hemos venido sosteniendo era adquirir el inmueble que nos ocupa, con la intensión de demolerlo para construir allí una edificación y no en ningún momento defraudar a la sociedad conyugal del vendedor, ni mucho menos al fisco, pues en una de las clausulas se describe como el arrendatario hará entrega del inmueble libre de personas, animales o cosas a más tardar el 30 de abril de 2018, en atención a que mis representados demolerán el inmueble.

Esta es una clara prueba de que mis mandantes manifestaron expresamente al vendedor los móviles o la causa que los impulsaron a contratar y este la conocía según lo expresa en un documento que aportamos.

V.-NOTIFICACIONES.

El suscrito apoderado de la demandada recibe notificaciones en la calle 12 B No 8-39 O. 311 de la ciudad de Bogotá. Correo electrónico inscrito en el registro nacional de abogados juancarloscanosaabogados@hotmail.com

Mis mandantes en el lugar indicado en la demanda.

El demandante y su apoderado, en el lugar y email indicados en la demanda.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by several vertical strokes and a horizontal line at the bottom.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
C.C No 19.440.551 de Bogotá
T.P No 40.426 del C.S de la J.

CONTRATO DE MANDATO

Sibaté 13 de marzo de 2012

Yo, JUAN N. HERNANDEZ con cedula de ciudadanía No 2.885.703 de Bogotá, autorizo al señor JOSÉ RAFAEL MAYORGA LUQUE con cedula de ciudadanía No 3.179.961 de Sibaté, a mostrar y vender la propiedad ubicada en la Cra 7 No 7-60 del barrio San Jorge del municipio de Sibaté, con un área de 450 mts2 con su respectiva construcción, todos los servicios encontrándose a paz y salvo por todo concepto.

El comisionista se compromete a responder por la suma de 380.000.000 (TRECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE), por la venta del inmueble mencionando al propietario, con un porcentaje del 3% como comisión de venta.

En constancia se firma este documento el día 13 de marzo de 2012.


JUAN N. HERNANDEZ
C.C 2.885.703 de Bogotá
VENDEDOR


JOSÉ RAFAEL MAYORGA LUQUE
C.C 3.179.961 de Sibaté
COMISIONISTA

Yo, **JUAN N. HERNANDEZ** con cedula de ciudadanía No. 2.885.703 de Bogotá, autorizo al señor **JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE** con cedula de ciudadanía Ni. 3.179.961 de Sibaté, a mostrar y vender la propiedad ubicada en la Cra 7 No. 7 – 60 del Barrio San Jorge del municipio de Sibaté, con un área de 450 mts2 con su respectiva construcción todos los servicios , encontrándose a paz y salvo por todo concepto.

El Comisionista se compromete a responder por la suma de \$800.000.000(OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE), por la venta del inmueble mencionado al propietario, con un porcentaje del 3% como comisión de venta.

En constancia se firma este documento el día 29 de Julio del año 2016.



JUAN N. HERNANDEZ
C.C. 2.885.703 de Bogotá
VENDEDOR



JOSE RAFAEL MAYORGA
C.C. 3.179.961 de Sibaté
COMISIONISTA

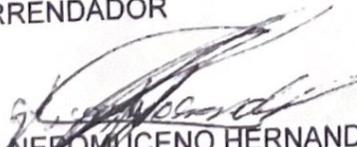
OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA CARRERA 7 No. 7-60 DE SIBATE DONDE FUNCIONA EL ALMACEN DE LUJOS PARA VEHICULOS.

Conste por medio del presente documento entre los suscritos a saber, por una parte JUAN NEPOMUCENO HERNANDEZ, mayor de edad, identificado con c.c. No. 2.885.703 expedida en Bogotá, quien para los efectos del presente documento se denomina EL ARRENDADOR por otra parte LUIS GUSTAVO MATTA ROBLES, mayor de edad, identificado con c.c. No. 438.429, quien para efectos del presente documento se denomina EL ARRENDATARIO. Hemos acordado modificar el contrato de arrendamiento en la fecha de terminación del mismo y en la fecha de entrega real y material de local arrendado, en consideración a que el arrendador vendió el inmueble a los señores JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ, como aparece establecido en la anotación No. 05 del certificado de tradición No. 051-4341 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha, que se anexa en fotocopia simple y hace parte de este documento.

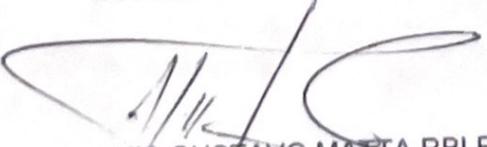
Por lo anterior y en consideración a que los nuevos propietarios necesitan el inmueble desocupado para ser reconstruido o reparado con obras necesarias y por lo tanto debe ser demolido como se establece en el numeral 3 del artículo 518 del código de comercio, el arrendatario se compromete a entregar el local arrendado libre de personas, animales y cosas a más tardar el 30 de abril de 2.018.

Con este documento, se declara el arrendatario notificado debidamente del desahucio que contempla el artículo 520 del código de comercio, por la venta realizada en septiembre 21 de 2.017, la que corresponde a la promesa de compraventa de septiembre 6 de 2.017, de la que fue debidamente y oportunamente informado el arrendatario.

en constancia se firma en Sibate en octubre 30 de 2.017
Otro si. Es de aclarar que si antes de la fecha estipulada 30 de abril de 2018 consigo otro local, No acarreará ninguna sanción ni penal ni económica por parte del Arrendador Juan Nepomuceno Hernandez.
EL ARRENDADOR


JUAN NEPOMUCENO HERNANDEZ
C.C. 2.885.703 de Bogotá

EL ARRENDATARIO


LUIS GUSTAVO MATTA ROBLES
C.C. No. 439.429