

SEÑORA

JUEZA PROMISCOU MUNICIPAL DE JERICÓ.
E. S. D.



REF: RESPUESTA A DEMANDA.

DEMANDANTE: DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.

DEMANDADA: MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ.

RDO: 2020-00099-00.

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA, Abogado titulado e inscrito, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.759.257 de Medellín, con Tarjeta Profesional número 168.140 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en Nombre y Representación de **MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ**, por medio del presente escrito, en representación de mi prohijada, presento a Usted, respuesta a demanda, interpuesta por **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**.

FRENTE A LOS HECHOS

- 1) Según manifestación realizada por mi cliente y tal como se sustentará con los elementos materiales de prueba, el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, tío de mi representada, mientras entubo enfermo al cuidado de Ella, y de otros familiares y amigos, negó rotundamente que Él, conscientemente hubiese realizado tal negocio y menos haber recibido precio alguno como producto del contrato.
- 2) Es parcialmente cierto, LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, falleció en esa fecha, sin embargo se reitera que en vida negó haber realizado el negocio jurídico y por ello, Él, en vida, le entregó el bien inmueble a mi clienta, para que dispusiera del mismo e hiciera lo necesario para hacer respetar su derecho por las acciones que realizara el demandante.
- 3) De acuerdo a la lectura del documento del cual se da traslado, es cierto.
- 4) Este hecho contiene varias afirmaciones valoradas subjetivamente por la parte demandante, Es cierto que durante la enfermedad del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, mi cliente y una de sus hermanas, estuvieron al cuidado personal de Él, frente a la segunda manifestación es cierto que mi cliente, la señora **MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ**, arrendó el inmueble, pues el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, le entregó todos los derechos y facultades sobre el mismo, incluso para que realizará todas las acciones legales para dejar sin efecto la escritura pública, donde figura como propietario de la nuda propiedad de inmueble, el demandante. Finalmente de manera inapropiada se habla de un presunto permiso que había que solicitarle al demandante para realizar el contrato cuando, este negocio se realizó en vida de su propietario o si se quiere del presunto

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

usufructuario, por lo cual ninguna autorización o permiso se requería para tal fin.

5) No es cierto, mi cliente manifiesta que Ella, no tomó posesión irregular del bien inmueble, pues se reitera, Este, le fue entregado por su propietario original, quien en vida niega de manera tajante haber tenido conciencia en la celebración del negocio escritural y menos en haber recibido precio alguno por el inmueble.

Finalmente mi cliente manifiesta, que con los dineros percibidos, por el arrendamiento, se ha encargado de realizar gastos que su tío LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, requirió durante su penosa enfermedad, los gastos funerarios y de mantenimiento del inmueble además de las gestiones necesarias para velar por los derechos de su tío, que de manera voluntaria le entregó, reiterándole que hiciera lo necesario para que no perdiera el apartamento.

Finalmente debe recordarse que la Señora **MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ**, luego del fallecimiento de LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, se constituye como heredera junto con su hermana, de los bienes y derechos de su tío, por lo que ninguna actuación irregular o de mala fe como se viene sosteniendo en la demanda, se le puede endilgar.

Por lo tanto desde ya se anticipa la falta de varios de los requisitos esenciales de la acción reivindicatoria y esto es el título del bien a reivindicar anterior al inicio de la posesión, calidad que el mismo demandado le da a mi cliente, desde antes que se perfeccionará el título pleno de propietario del bien, el cual se materializa con en el registro de la escritura de la terminación del usufructo, por lo cual la acción reivindicatoria esta llamada al fracaso.

6) Es una afirmación que no tiene ningún sustento probatorio, en cuanto al tema de los cánones, como se dijo con anterioridad, el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, le dio expresas instrucciones a mi representada, acerca de defender sus derechos frente al negocio jurídico que aquí se presenta, además como heredera universal de los bienes y derechos del difunto, está en toda la facultad de percibir los cánones del inmueble hasta que la justicia, en sentencia debidamente ejecutoriada no ordene lo contrario.

7) Es cierto, sin embargo de dicho interrogatorio, no puede desprenderse confesión o efecto jurídico similar, pues las preguntas que se le realizaron a mi defendida, no correspondían al entender de una persona que no es abogada, por lo cual de verificar el interrogatorio, se encuentra que muchas de las preguntas no fueron entendidas por mi cliente y pese a que se presentaron las debidas objeciones, no se logró sanear la situación.

8) Es cierto, sin embargo dicha afirmación no contiene ninguna consecuencia o finalidad, para el debate presentado en la demanda.

9) No le consta a la parte que represento, dicha afirmación.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

10) Este hecho tiene varias afirmaciones, algunas de contenido subjetivo por la parte demandante, Es cierto que el inmueble se encuentra alquilado por medio de un contrato de arrendamiento, celebrado por mi defendida, perfectamente facultada para hacerlo, quien puede no solo administrar el bien, sino procurar dejar sin efecto, la escritura pública en donde aparece como propietario presunto de la nuda propiedad, el demandante.

Se reconoce por la parte demandante y entra en contradicción con el hecho **CUARTO Y QUINTO**, al reconocer que el demandante no tenía la facultad para oponerse de ninguna manera, ni había que pedirle permiso, autorización o cualquier actuación similar para arrendar o administrar el inmueble.

Finalmente se reitera que la oposición a la entrega del inmueble, proviene en primer lugar del derecho que en vida, el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, le da a mi cliente y después de su muerte, mi cliente pasa de ser poseedora, a ser heredera, legitimada completamente para ejercer las acciones a que haya lugar para buscar recuperar el bien.

11) Nuevamente e hace una apreciación subjetiva de la parte demandante, sin el mayor sustento probatorio, donde es claro que solo una vez a analizados todos los elementos con vocación de prueba, será la Señora Juez, quien determine dicha situación.

12) No se entiende lo manifestado en este hecho, pues no encontramos sustento para determinar que mi cliente es una persona incapaz, precisamente la demanda se ha interpuesto en contra de Ella, de lo contrario debía hacerse a nombre de quien represente sus intereses o sea la persona de apoyo nombrada por un Juez de Familia, para facilitar el ejercicio de su capacidad.

13) Es cierto que para el año 2019 el inmueble estaba avaluado en ese valor, sin embargo el avalúo comercial, no puede provenir de especulaciones o datos que no provenga de un dictamen realizado por una persona experta en la materia.

14) No es un hecho para debatir.

PRONUNCIAMIENTO A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones y en consecuencia proponemos los siguientes medios exceptivos:

EXCEPCIONES

FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

Señora Jueza, en la acción reivindicatoria que aquí se deprecia, obligatoriamente se debe demostrar el cumplimiento de requisitos esenciales, para que la misma tenga vocación de prosperar: a) el derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del bien materia de la reivindicación por parte del demandado; c) identidad del bien poseído con aquel cuya

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

reparación se pretende, d) que se trate de una cosa singular o de cuota proindiviso de cosa singular, además, que **el título que presenta el reivindicante, sea anterior a la posesión que se discute se encuentra en cabeza de la demandada.**

Con base en el folio de matrícula inmobiliaria, número 014-15273, se dio por acreditada la adquisición por el actor del derecho de dominio solo el 08 de octubre de 2019, donde por medio de la escritura 319 del 04 de octubre del mismo año, con posterioridad a la posesión de la demandada, se realiza la cancelación del derecho de usufructo, el cual del demandado había puesto en cabeza del difunto LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, concluyendo entonces que solo hasta la fecha del registro de la escritura de cancelación del usufructo, el demandado adquiere la propiedad plena del inmueble y esta es posterior a la fecha en la cual mi cliente ejerce la posesión.

Véase como algunos actos de ejercicio de posesión por parte de mi cliente, la denuncia penal instaurada en contra del demandante de fecha 09 de septiembre de 2019, como también la celebración del contrato de arrendamiento sobre el inmueble y que el demandante reconoce su existencia y a mi defendida como la persona que ejerció dichos actos, en calidad de poseedora del inmueble.

Por lo tanto es preciso concluir, que el dominio del demandante sería posterior a la posesión de la demandada, pues la documentación evidencia que la propiedad del actor sobre la totalidad del inmueble, tan solo se consolida y parte desde el 08 de octubre de 2019, en tanto que la posesión del demandado, sería anterior, y concretamente desde 22 de agosto de 2019, fecha en que el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, se enferma y se ve en imposibilidad de seguir administrando sus bienes y por ello sede sus derechos a mi representada, (véase fecha de historia clínica y poder dirigido a Colombia mayor).

LESIÓN ENORME

Señora Jueza, en interrogatorio de parte absuelto, por la parte demandante ante el mismo despacho, a pregunta que le realizará el suscrito en la forma como había comprado el inmueble que hoy reclama en reivindicación, manifiesta a partir del minuto 25 del primer video y continuación del segundo, que le compró al Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, el bien por \$35.000.000, que le pagó de contado y en efectivo, que el dinero presuntamente lo pagó de recursos de sus esposa que es docente y recursos propios, Y que no hubo testigos, del negocio ni del pago.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

Ahora teniendo en cuenta el artículo 1947 del C.C. que dice:

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella...”

En la escritura pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó, en la cual se realiza la venta del bien, por un valor de \$13.500.000, cifra totalmente diferente a lo manifestado por el demandante en el interrogatorio de parte y ante la Fiscalía según mi cliente.

Y finalmente de avalúo comercial, ordenado por el suscrito, en el cual se verifica por el perito, que el bien en la actualidad tiene un valor comercial de \$112.046.446, suma por debajo en mucho del valor que presuntamente pagó el comprador, eso teniendo en cuenta o lo manifestado en la escritura pública, o lo dicho en el interrogatorio de parte, por lo que será necesario en caso de que no prosperen las demás excepciones o la demanda de reconvención, ordenar aplicar lo preceptuado en los artículos 1046 y 1948 del C.C, esto es rescindir el contrato o ajustar el precio a lo justo, en favor de la herencia del difunto vendedor.

NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR INCAPACIDAD MENTAL DEL VENDEDOR.

Señora Jueza, como se ha venido sosteniendo, el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, sostuvo en vida no haber consentido el negocio jurídico de compraventa del bien inmueble y menos el pago de precio alguno por el mismo, prueba de ello, es la entrevista que le realizara el policía judicial a LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, durante la investigación adelantada por la Fiscalía local del Municipio de Jericó, con CUI 05 368 61 00 230 2019 000 54, como consecuencia de la denuncia que interpusiera mi cliente al demandante, por el negocio realizado con su tío y del cual Este, le enfatizó no haber consentido el mismo, pidiéndole en su lecho de muerte a mi defendida que “no se dejara quitar el apartamento”.

En esta entrevista, se evidencia en primer lugar la negativa del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, en haber celebrado el negocio y en segundo lugar la avanzada edad del difunto para adelantar acciones de disposición de su patrimonio, de manera consiente.

Frente a este aspecto se evidencia que para el momento de la celebración de la escritura de compraventa del inmueble el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, contaba con 83 años, 2 meses y 17 días, fecha que resulta de la diferencia entre la fecha de elaboración de la escritura pública 06 de junio de 2015 y la fecha de nacimiento del difunto 19 de marzo de 1932 (ver copia de cedula).

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

Se tiene que precisamente para garantizar el libre discernimiento y aceptación de la disposición de bienes inmuebles por medio de escritura pública, el notario debió asegurarse que la persona que otorgó la escritura pública, en nuestro caso LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, tenía la lucidez mental requerida para que el acto notarial no quedara afectado por nulidad.

En razón a ello, y teniendo en cuenta que el notario no tiene la especialidad médica para determinar la condición mental, cuando la persona que otorga el poder o realiza algún negocio jurídico es mayor de 70 años se le debe exigir un certificado médico de lucidez mental. El cual en este negocio brilla por su ausencia, ni si quiera firmaron testigos del negocio, como para corroborar que LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, si era consciente del acto negocial que estaba otorgando, mediante escritura pública.

Ello es de suma importancia, pues de la entrevista que se le realiza por parte del policía judicial, como también manifestaciones ante su familia y otras personas, sostuvo no recordar la elaboración de la escritura y menos la voluntariedad del negocio celebrado y menos haber recibido alguna suma de dinero como contraprestación.

La Superintendencia de Notariado y Registro en consulta 0841 del 26 de marzo de 2015 señaló:

El Notario debe cerciorarse de la incapacidad mental y física del vendedor o poderdante o las partes en cualquier clase de contrato, según el caso, es decir, si observa que existe una de las incapacidades señaladas en el artículo 1504 del C.C., se abstiene de permitir el otorgamiento de la respectiva escritura o del poder o de la promesa de venta o permuta, pero de no darse dicha incapacidad, permitirá el otorgamiento, circunstancia ésta que de despertar dudas al respecto, deberá dirimirse a través de la justicia ordinaria.».

En consecuencia, el notario debe verificar la condición de la persona de la que sospecha alguna incapacidad, lo que puede solucionar mediante un certificado médico de lucidez mental, o simplemente negándose a tramitar el negocio jurídico pretendido hasta que la situación sea resuelta por la justicia ordinaria.

Encontrando entonces que el comprador pudo hacer la exigencia del certificado de lucidez del vendedor con el fin de blindar el negocio que pretendía celebrar o por lo menos informar a los familiares de LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, con el fin de que estos verificaran las verdaderas intenciones de su tío al celebrar el negocio e incluso certificar el recibo del precio del negocio, condiciones que no se presentaron y que permiten construir un indicio en contra del demandante, en el sentido de que no se corrobora por ningún medio, que efectivamente el vendedor si estaba en condiciones de realizar la venta y además recibió el precio de la venta el cual tampoco ha podido acreditarse por parte del comprador como se analizara más adelante.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

FALTA DE CAPACIDAD DE PAGO DEL COMPRADOR DEMANDANTE

Señora Jueza, el demandante manifestó en interrogatorio de parte absuelto ante el despacho y ante Usted misma, que le compró al Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, el bien inmueble en disputa, por \$35.000.000, que le pagó de contado y en efectivo, que el dinero presuntamente lo pagó de recursos de sus esposa que es docente y recursos propios, Y que no hubo testigos, del negocio ni del pago.

Sin embargo de lo manifestado, ninguna prueba se arrima al proceso que sustenten dichas afirmaciones, por el contrario, se encuentran, una serie de incongruencias, en la forma como presuntamente, se realizó el negocio en cuanto a su presunto pago, pues una cosa se dice en la escritura, otra cosa al parecer manifestó el Señor Dorian ante la Fiscalía y otra en el interrogatorio.

Lo que si pues evidenciarse es que el demandante, no acredita ni si quiera de manera sumaria, capacidad para efectivamente pagar el dinero, pues no se trata de una persona reconocida acaudalada del pueblo, o con fluidez de negocios propios de un comerciante y menos acredita la capacidad económica de su esposa y los extractos bancarios donde se tuviese el dinero utilizado para el pago del precio, menos ni si quiera un recibo a mano alzada del vendedor certificando la entrega del dinero; todas estas situaciones que deben ser analizadas como indicios, apuntados a que dicho pago nunca fue realizado.

Tampoco se arriman al plenario, pruebas de certificados de depósitos en cuentas bancarias a nombre del demandante, declaraciones de renta del año en que se otorgó la escritura pública que permitan verificar patrimonio, liquidez y utilidades del presunto comprador, contrario a ello, se verifica que entre los años 2012 y marzo de 2014, el accionante, se encontraba afiliado al régimen subsidiado del sistema de seguridad social en salud (ver certificado ADRES), por lo que la falta de claridad en la obtención de los recurso para realizar el pago del precio, la diferentes versiones acerca del precio pactado en el contrato, la gran diferencia entre el precio presuntamente pagado con respecto al valor comercial del bien, suponen que en efecto, este requisito esencial en el contrato de compraventa no se presentó y solo se simulo pagarlo, razón por la cual el vendedor negaba haber realizado tal negociación.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

MALAFE DEL ACCIONANTE

Como se ha venido manifestando, el negocio jurídico celebrado entre el demandante y LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, presupone aspectos que permiten inferir mala fe por parte del Señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, en primer lugar, porque fue realizado a espaldas de los familiares del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, quien para el momento del otorgamiento de la escritura pública, contaba con más de 83 años de edad, por lo tanto requería acompañamiento y protección de su familia, para verificar la voluntad de realizar el negocio por parte del difunto, como también la de verificar el presunto pago del precio.

Por otro lado, tampoco se solicitó al presunto vendedor, teniendo en cuenta su avanzada edad, que fuera examinado mentalmente por un profesional especializado, para acreditar su salud mental, situación que permitía darle solidez al negocio, obligación propia del comprador, como hombre precavido en el cuidado de sus negocios. Deber exigible incluso teniendo en cuenta la edad del presunto comprador en correlación con la del presunto vendedor.

La falta de claridad en el pago del precio, pues en audiencia de conciliación realizada en la Fiscalía local entre DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO y MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ, dice mi cliente que el hoy demandante manifestó, "que el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, le había donado el bien, que porque lo quería mucho", pero luego a renglón seguido en audiencia de interrogatorio ante este mismo despacho, manifestó, que había comprado el apartamento por 35 millones de pesos, sin demostrar ni explicar cómo los había cancelado ni de donde había obtenido el dinero para el pago y finalmente también se acredita la diferencia entre lo manifestado por el demandante del presunto valor cancelado y el real valor del bien, el cual asciende a \$112.046.446.

FALTA DE REQUISITOS PARA DETERMINAR QUE EL NEGOCIO JURIDICO SE TRATÓ DE UNA DONACIÓN.

Señora Juez, según mi cliente, manifiesta que el demandado ante la Fiscalía General, manifestó que el bien le había sido donado por el difunto, sin embargo, ello no es posible por las siguientes razones:

En primer término, porque el bien inmueble objeto de la negociación, era el único bien que tenía el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, por lo que afectaba su congrua subsistencia y por esta misma razón requería también de insinuación, primero por ser el único activo de su patrimonio y segundo por el valor del bien, el cual de acuerdo al avalúo asciende a la suma de \$112.046.446. Obviamente se tiene en cuenta que el negocio se realizó hace aproximadamente 6 años, sin embargo, tampoco es predicable que hace 6 años el bien costara menos de 45.426.300, que es el valor de 50 salarios mínimos legales mensuales.

Se tiene entonces que las donaciones cuyo valor excede 50 salarios mínimos mensuales, debe ser autorizada por el notario, mediante escritura pública, pero esto solo es posible siempre y cuando, tanto el donante como el donatario sean plenamente capaces y lo soliciten de común acuerdo y que con su solicitud no contravengan ninguna disposición legal.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

La insinuación necesaria en este caso, debió hacerse conjuntamente ante el notario por la partes de manera personal o por intermedio de apoderado pues el bien a donar superaba los 50 salarios mínimos mensuales. Situación que en este caso tampoco se presentó.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

- Denuncia penal, Instaurada por MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ, en contra de DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, ante la Fiscalía 43 Local del Municipio de Jericó.
- Formato de constancia de no acuerdo conciliatorio, celebrado por las partes ante la Fiscalía Local de Jericó.
- Escritura pública 181 de 06 de junio de 2015, de la notaria de Jericó.
- Certificado de tradición de la matricula inmobiliaria N° 014-15273.
- Escritura pública 319 de 04 de octubre de 2019, de la notaria de Jericó.
- Registro de defunción del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.
- Copia de la cedula del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.
- Copia de la cedula de la Señora MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ.
- Historia clínica del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.
- Copia de poder otorgado por el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI a MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ.
- Contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble, entre MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ y PAULA ANDREA ZULETA VELEZ.
- Consulta 0841 Superintendencia de Notariado y registro.
- Avalúo comercial del inmueble.
- Certificación Inscripción del evaluador.
- Video entrevista realizado por policía judicial al Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI. (Se envía link de drive con el fin que se descargue la misma debido al tamaño del archivo).
- Video audiencia de interrogatorio de parte, realizado a DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO (Se envía link de drive con el fin que se descargue la misma debido al tamaño del archivo).
- Certificado de administradora de los recursos del sistema de seguridad social en salud (ADRES), del Señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.
- Poder a mi favor.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito Señor Juez, citar y hacer comparecer a la parte demandante en fecha y hora que el despacho designe, a fin de que absuelva interrogatorio de parte, que formularé verbalmente o mediante escrito cerrado, si es considerado pertinente para este caso.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

TESTIMONIALES

Señor(a) Juez(a), solicito de manera comedida, se cite a las siguientes personas con la finalidad de declarar, bajo la gravedad de Juramento:

La Doctora Gloria Elena Álvarez Sucerquia, Fiscal 43 local del Municipio de Jericó, ubicada en la calle 7 N° 3-40 de Jericó, teléfono 8523642 correo electrónico isa231204@hotmail.com, con el fin de que informe al despacho lo manifestado en audiencia de conciliación por el Señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, frente a las condiciones del negocio jurídico celebrado entre Este, y LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.

PERICIAL

Se solicita de manera comedida, se reciba el testimonio del JULIAN CAMILO MARIN FERNANDEZ, ubicado en la calle 20 E N° 42 A 39 de Bello Antioquia, teléfono 444 89 60 celular 312 243 68 36, mail lonjaganadora@gmail.com, con el fin de que pueda válidamente sustentar informe de avalúo realizado al bien inmueble.

ANEXOS

Se presenta con el correspondiente escrito, los enlistados en el capítulo de las pruebas y el poder que me faculta para actuar, en mensaje de datos de acuerdo al Decreto 806 de 2020.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTE

DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, en la calle 4 N° 5-35, del Municipio de Jericó, Celular 313.859.01.71, Mail dorianpv7720@gmail.com

APODERADO DEMANDANTE

JORGE HUMBERTO MEJÍA OCAMPO, Calle 11ª número 4-69 sector el faro del Municipio de Jericó Antioquia, Celular 312 296 21 48, Mail jhumbert22@hotmail.com

DEMANDADA

MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ, en la Calle 69 N° 45-35, Medellín Antioquia. Correo electrónico anam8016@hotmail.com, celular 311.784.81.60.

APODERADO DEMANDADA

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA, en la carrera 49 numero 52 – 170 edificio los Cambulos oficina 1308, Medellín Antioquia, teléfono 4.44.40.43, celular 321.640.83.83.

Email: Jorgeposadaabogado@hotmail.es

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

De la señor(a) Juez(a),

Atentamente,

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'J. Posada Valencia', is written over the background image of the scales of justice.

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
CC 71.759.257 de Medellín
T.P. 168.140 del C.S.J.
Abogado Universidad de Medellín.
Especialista en Responsabilidad Civil Universidad Eafit.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es



SEÑORA

JUEZA PROMISCOU MUNICIPAL DE JERICÓ.
E. S. D.

REF: DEMANDA DE RECONVECIÓN.

DEMANDANTE: MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ.
DEMANDADO: DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA, Abogado titulado e inscrito, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.759.257 de Medellín, con Tarjeta Profesional número 168.140 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en Nombre y Representación de **MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ**, por medio del presente escrito, en representación de mi prohijada, presento a Usted, demanda de reconvección de nulidad absoluta de contrato de compraventa, en contra de **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**, de acuerdo a los siguientes hechos:

HECHOS.

Primero. El Señor **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**, por medio de la escritura pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó, realizó compraventa de la nuda propiedad (dominio Incompleto) del bien inmueble ubicado en Jericó Antioquia, en la carrera 4 número 9-46, por un valor de \$13.500.000, con el Señor **LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI**, quien era tío de la Señora **MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ**.

Segundo. En la misma escritura, se estableció la constitución de derecho de usufructo en cabeza del Señor **LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI**.

Tercero. Para el momento del negocio, el Señor **LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI**, contaba con la edad de 83 años, 2 meses y 17 días.

Cuarto. El Señor **LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI**, no contó para la enajenación del inmueble, con certificado de sanidad mental, como lo recomienda la Súper Intendencia de Notariado y Registro, a pesar de su avanzada edad, con el fin de verificar la capacidad de Este, para enajenar el único patrimonio que en vida tenía y además de certificar que efectivamente recibiera el precio de la venta.

Quinto. Tampoco, contó el vendedor, para la celebración del negocio, con testigos o apoyos de conocidos o de sus familiares, a pesar que el vendedor, era ampliamente conocido en la población junto con su familia, incluso por el presunto comprador del inmueble, hoy aquí demandado.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

Sexto. El Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, se enfermó gravemente y antes de morir, manifestó desconocer el negocio de compraventa que se encuentra en la escritura mencionada.

Séptimo. También desconoció el hecho de haber recibido suma de dinero alguna de parte del demandado o a su nombre para cancelar el precio del negocio de compraventa celebrado.

Octavo. Manifiesta mi cliente, que el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, desconsolado porque en palabras de Él, le habían robado el apartamento, le pidió a la Señora **MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ**, su sobrina, que adelantara las acciones necesarias para recuperar ese apartamento para Ella, ya que era lo único que tenía para dejarles.

Noveno. Mi cliente manifiesta que en principio habló con el demandado para que le explicara qué había sucedido y Este, negó todo, además dice mi cliente, que le pidió que subiera a hablar con su tío, pero el demandado se negó.

Décimo. Manifiesta mi cliente, que tras la insistencia de su tío y la reafirmación que Él, no había realizado ningún negocio con el apartamento, Ella, presentó denuncia penal en contra de **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**.

Undécimo. Mi cliente informa que los hechos de la denuncia penal en contra del demandado, pertenecen a manifestaciones que su tío le hizo en cuanto a que Él, cuando se enfermó, le había dado unas llaves a **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**, para que le sacara ropa y unos papeles, pero que Este, se había llevado unas letras de cambio, un dinero y las escrituras del apartamento y además porque lo había engañado o dado a tomar quien sabe que, para que le firmara una escritura pública, vendiéndole el apartamento, cuando según manifestaba el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, no lo había hecho o al menos conscientemente.

Duodécimo. Dentro de las labores realizadas por la Fiscalía local de Jericó, se ordenó una entrevista al Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, por parte de la policía Judicial, (ver video), en la cual básicamente se reafirma que no realizó venta alguna.

Decimotercero. También, la Fiscalía Local 43 de Jericó, citó a audiencia de conciliación a **MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ** y **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**, donde manifiesta mi cliente, que al preguntarle la Fiscal, por los pormenores del negocio, Este, dijo que el apartamento, se lo había regalado el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, porque lo quería mucho.

Decimocuarto. De haberse dado una donación. Esta sería improcedente porque en primer término, el bien inmueble objeto de la negociación, era el único bien que tenía el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, por lo que afectaba su congrua subsistencia y por esta misma razón requería también de insinuación, primero por ser el único activo de su patrimonio y segundo por el valor del bien, el cual de acuerdo al avalúo comercial actual, asciende a la suma de \$112.046.446. Obviamente se tiene en cuenta que el negocio se

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

realizó hace aproximadamente 6 años, sin embargo, tampoco es predicable que hace 6 años el bien costara menos de 45.426.300, que es el valor de 50 salarios mínimos legales mensuales.

Decimoquinto. Por lo tanto la insinuación necesaria en este caso, debió hacerse conjuntamente ante el notario, por las partes de manera personal o por intermedio de apoderado pues el bien a donar superaba los 50 salarios mínimos mensuales. Situación que en este caso tampoco se presentó.

Decimosexto. El Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, falleció el 02 de octubre de 2019.

Decimoséptimo. El Señor **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**, realizó escritura pública de cancelación de usufructo sobre el mismo inmueble, en la notaria única del circulo de Jericó, el día 04 de octubre de 2019, mediante el consecutivo 319 de 2019. Registrada el día 08 de octubre de 2019, en la oficina de registro de instrumentos públicos de Jericó.

Decimoctavo. Luego la Señora **MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ**. Por medio del suscrito, citó a interrogatorio de parte al Señor **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**, el cual se llevó a cabo por este despacho.

Decimonoveno. En dicho interrogatorio, el Señor **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**, manifestó que le había comprado el apartamento a LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, en \$ 35 millones de pesos, y que le había pagado de contado y en efectivo.

Vigésimo. Frente a como había obtenido los recursos para pagar el presunto precio, manifestó que la esposa era profesora y que con Ella, había reunido el dinero, sin que aparezca ninguna prueba procedente de ello, que así lo determine, tampoco obra recibo alguno, a pesar que el señor PELAEZ dijo que entregó el dinero al difunto, cuestión esta, que debe ser apreciada como indicio grave de la inexistencia del acto

Vigésimo primero. Se considera, que el presunto comprador, no tenía capacidad económica para pagar el precio estipulado, el cual ni si quiera correspondía al justo precio del bien inmueble (ver avalúo comercial). Pues no goza de certificados en cuentas bancarias o información ante la Dian, que permita inferir el tipo de actividad a la que se dedica el demandado y las utilidades recibidas por la misma.

Vigésimo segundo. Incluso de acuerdo a la base de datos de la administradora del sistema General de Seguridad social (Adres), entre los años 2012 a 2014, aparece el demandado como afiliado al régimen subsidiado de salud, como cabeza de familia (ver certificación).

Vigésimo tercero. Existen entonces, indicios suficientes sobre la simulación contractual, tales como la falta de requisitos para demostrar la sanidad mental del vendedor dada su avanzada edad, la falta de capacidad económica para realizar la compra por parte del demandado, la falta de demostración de los recursos, con los que supuestamente se pagó el precio presuntamente estipulado; la inexistencia del recibo en que se certifique el pago del mismo; la diferentes versiones sobre el

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

precio del negocio por parte del demandado, pues en la escritura pública se habló de 13.5 millones, en el interrogatorio de parte absuelto, dijo que 35 millones y al parecer ante la Fiscalía, que había sido una donación.

Vigésimo cuarto. Tampoco se realizó promesa de compraventa, entre las partes, como es de usanza para este tipo de negocios, ello para declarar el real precio de compra y la forma de pago, pues dicha escritura fue otorgada, antes de entrar en vigencia la Ley de financiamiento (Ver Ley 1943 de 2018 artículo 21), que obliga a declarar ante el Notario el precio real de las ventas de los inmuebles.

Vigésimo quinto. Como se ha dicho, el demandado en el interrogatorio absuelto, ante este mismo despacho, manifestó que le compró al Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, el bien por \$35.000.000, (ver video de audiencia). Ahora teniendo en cuenta el artículo 1947 del C.C. que dice:

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella...”

Vigésimo sexto. De acuerdo al hecho anterior, en la escritura pública número 181 del 06 de junio de 2015, de la notaría única de Jericó, en la cual se realiza la presunta venta del bien, por un valor de \$13.500.000, cifra totalmente diferente a lo manifestado por el demandante, en el interrogatorio de parte y ante la Fiscalía según mi cliente.

Vigésimo séptimo. Al inmueble se ordenó hacerle un avalúo comercial, en el cual se verifica por el perito, que el bien en la actualidad tiene un valor comercial de \$112.046.446, suma por debajo y en mucho, del valor que presuntamente pagó el comprador, eso teniendo en cuenta lo manifestado en la escritura pública, o lo dicho en el interrogatorio de parte, por lo que se acredita otro indicio grave, en contra del demandado, del pago real del precio y de la incapacidad económica para poder adquirir el bien en su justo precio.

Vigésimo octavo. Tampoco acredita el demandado, ser en realidad el propietario del inmueble, pues Este, no se ha hecho cargo del pago de los impuestos del mismo o de realizarle mejoras, entendiéndose que un hombre del común, cuidador de sus negocios y bienes, se hace cargo de todo lo concerniente a la administración y mantenimiento de sus propiedades.

Vigésimo noveno. Tampoco demuestra el demandado, ser el propietario de otras casas o de otra vivienda familiar, como para presuntamente invertir en una, dada su escasa capacidad económica y constituir un usufructo en la misma, sin razón lógica alguna, pues el vendedor ni si quiera pertenecía a su familia.

Trigésimo. Por lo anteriormente expuesto, se considera que nunca hubo ánimo de comprar ni ánimo de vender, más si se tiene en cuenta, la avanzada edad que tenía el vendedor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, al momento del otorgamiento de la escritura pública (Más de 83 años), la entrega material del inmueble nunca se realizó, pues no se ejercieron actos de administración ni demostración de ser el nuevo

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

dueño el demandado al no realizarle mejoras ni mantenimientos preventivos, menos pagarle impuestos, el precio fijado para esta compraventa nunca se pagó, ni con dinero en efectivo como se dice en la escritura de adquisición y/o en el interrogatorio absuelto por **DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO**, ni con dación en pago de otros bienes, el precio que presuntamente se pactó no se ajustó al valor comercial del bien; de tal forma que hasta la fecha se ha mantenido la simulación absoluta de ese contrato de compraventa del mencionado inmueble. simulación realizada con el exclusivo y único objetivo de afectar los intereses de los herederos entre ellos mi cliente.

PRETENSIONES

Con base a los hechos antes narrados, se solicita, Señor(a) Juez, de forma respetuosa, haga las siguientes o similares declaraciones:

1. Declarar la nulidad absoluta, del contrato de compraventa, plasmado en la Escritura Pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó, por medio de la cual el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, dijo venderle al señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.014-15273, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Jericó Antioquia, apartamento número 101, primer piso del edificio, situado sobre la carrera 4° con nomenclatura actual 9-46, , porque carece de causa lícita y está viciado por error, fuerza y dolo, vicios generados por el señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, en beneficio patrimonial del mismo, en forma indebida y sin que el señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, recibiera contraprestación alguna, engañado y llevado al error por DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, dado el conocimiento que tenía de la avanzada edad del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, que le afectaba el estado de sanidad mental y de cierta posición dominante que sobre Este último tuvo, que afectó necesariamente la voluntad de LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, tanto que a la postre no recordaba haber realizado el acto negocial ni haber recibido precio alguno.
2. Que de acuerdo a la anterior declaración, se ordene la cancelación de la escritura pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó y la posterior realizada por DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, número 319 del 04 de octubre de 2019, de la misma notaria única del Circulo de Jericó, tomando en cuenta que no hubo pago del precio de la compraventa del bien, dada la falta de capacidad mental del vendedor, la falta de capacidad económica del demandado DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, y la falta de prueba de haber realizado dicho pago.
3. En consecuencia se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó, para que cumpla lo ordenado en la Sentencia, con el fin de permitir la reivindicación del bien, en favor de la sucesión del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

4. Que se condene en costas al demandado DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS PRIMERAS.

1. En el caso de no prosperar la anterior por insanidad mental del vendedor, se declare la nulidad absoluta, del contrato de compraventa, plasmado en la Escritura Pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó, por medio de la cual el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, dijo venderle al señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.014-15273, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Jericó Antioquia, apartamento número 101, primer piso del edificio, situado sobre la carrera 4° con nomenclatura actual 9-46, por falta del pago del precio del contrato, dado la falta de capacidad económica de comprador, la ausencia de prueba que certifique el pago y además porque el negocio se realizó de una forma oculta con el propósito de defraudar los intereses económicos de LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, pues no le permitió, realizar el negocio a la luz y conocimiento de su familia, con el fin de que le protegieran sus derechos e intereses y sobre todo que verificaran el efectivo y real pago del precio. Así como que la venta se realizara por un justo precio.
2. Que de acuerdo a la anterior declaración, se ordene la cancelación de la escritura pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó y la posterior realizada por DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, número 319 del 04 de octubre de 2019, de la misma notaria única del Circulo de Jericó, tomando en cuenta que no hubo pago del precio de la compraventa del bien, dada la falta de capacidad económica del demandado DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, la falta de prueba de haber realizado dicho pago y la falta de voluntad y entendimiento de parte de LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, en la celebración del contrato..
3. En consecuencia se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó, para que cumpla lo ordenado en la Sentencia. , con el fin de permitir la reivindicación del bien, en favor de la sucesión del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.
4. Que se condene en costas al demandado DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS SEGUNDAS.

1. En caso de no prosperar las anteriores, se declare la nulidad absoluta, del contrato de compraventa por presentarse simulación absoluta del contrato de compraventa, plasmado en la Escritura Pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó, por medio de la cual el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, dijo venderle al señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.014-15273, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Jericó Antioquia, apartamento número 101, primer piso del

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

edificio, situado sobre la carrera 4° con nomenclatura actual 9-46, porque no hubo pago del precio, porque no hubo intención de celebrar contrato de compraventa, porque los otorgantes del instrumento público supieron que el contrato fue aparente y no real y entendieron que no querían el acto que aparecieron celebrando, ni sus efectos además porque el demandado desde la celebración del contrato no realizó acto alguno que demostrara la intención de ser el dueño del inmueble.

2. Que de acuerdo a la anterior declaración, se ordene la cancelación de la escritura pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó y la posterior realizada por DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, número 319 del 04 de octubre de 2019, de la misma notaria única del Circulo de Jericó, tomando en cuenta que no hubo pago del precio de la compraventa del bien, y por la falta de actos de señor y dueño del comprador sobre el bien y dada la falta de voluntad de la partes en la realización del negocio.
3. En consecuencia se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó, para que cumpla lo ordenado en la Sentencia. , con el fin de permitir la reivindicación del bien, en favor de la sucesión del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.
4. Que se condene en costas al demandado DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS TERCERAS.

1. En el caso de no prosperar las anteriores, se declare la nulidad absoluta, del contrato de compraventa, plasmado en la Escritura Pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó, por medio de la cual el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, dijo venderle al señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.014-15273, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Jericó Antioquia, apartamento número 101, primer piso del edificio, situado sobre la carrera 4° con nomenclatura actual 9-46, porque carece de causa lícita y porque está plagada de mala fe, que no puede producir dividendos jurídicos en favor de DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, al desestimar la avanzada edad del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, y privarlo de conocer y entender el contenido del negocio jurídico y el derecho a recibir el justo precio en contraprestación a la venta del inmueble, además de no permitirle ser acompañado por personas como sus familiares que garantizaran el cumplimiento por parte del comprador de todas y cada una de las obligaciones contractuales.
2. Que de acuerdo a la anterior declaración, se ordene la cancelación de la escritura pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó y la posterior realizada por DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, número 319 del 04 de octubre de 2019, de la misma notaria única del Circulo de Jericó, tomando en cuenta que la mala fe probada no puede producir actos jurídico alguno en beneficio de quien la propicia.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

3. En consecuencia se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó, para que cumpla lo ordenado en la Sentencia.
4. Que se condene en costas al demandado DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS CUARTAS.

1. En el caso de no prosperar las anteriores, se declare la rescisión del contrato de compraventa, plasmado en la Escritura Pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó, por medio de la cual el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI, dijo venderle al señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.014-15273, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Jericó Antioquia, apartamento número 101, primer piso del edificio, situado sobre la carrera 4° con nomenclatura actual 9-46, porque el vendedor recibió menos de la mitad de lo que valía el inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1947 del código civil.
2. Que de acuerdo a la anterior declaración, se ordene la cancelación de la escritura pública número 181 del 06 de junio de 2015 de la notaría única de Jericó y la posterior realizada por DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, número 319 del 04 de octubre de 2019, de la misma notaria única del Circulo de Jericó, ordenando hacer las restituciones mutuas a que haya lugar.
3. En consecuencia se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó, para que cumpla lo ordenado en la Sentencia.
3. Que se condene en costas al demandado DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente demanda, en lo dispuesto por los artículos 826, 1457, 1741, 1760, 2292, 2434 Código Civil; 82, 167, 368, 390, y siguientes de la ley 1564 de 2012, Los artículos 14, 16, 333 Superiores y 12 y 864 del Código de Comercio y demás normas concordantes para el caso concreto.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

- Denuncia penal, Instaurada por MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ, en contra de DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, ante la Fiscalía 43 Local del Municipio de Jericó.
- Formato de constancia de no acuerdo conciliatorio, celebrado por las partes ante la Fiscalía Local de Jericó.
- Escritura pública 181 de 06 de junio de 2015, de la notaria de Jericó.
- Certificado de tradición de la matricula inmobiliaria N° 014-15273.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

- Escritura pública 319 de 04 de octubre de 2019, de la notaria de Jericó.
- Registro de defunción del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.
- Copia de la cedula del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.
- Copia de la cedula de la Señora MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ.
- Historia clínica del Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.
- Copia de poder otorgado por el Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI a MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ.
- Contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble, entre MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ y PAULA ANDREA ZULETA VELEZ.
- Consulta 0841 Superintendencia de Notariado y registro.
- Avalúo comercial del inmueble.
- Certificación Inscripción del evaluador.
- Video entrevista realizado por policía judicial al Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI. (Se envía link de drive con el fin que se descargue la misma debido al tamaño del archivo).
- Video audiencia de interrogatorio de parte, realizado a DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO (Se envía link de drive con el fin que se descargue la misma debido al tamaño del archivo).
- Certificado de administradora de los recursos del sistema de seguridad social en salud (ADRES), del Señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO.
- Poder a mi favor.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito Señor Juez, citar y hacer comparecer a la parte demandante en fecha y hora que el despacho designe, a fin de que absuelva interrogatorio de parte, que formularé verbalmente o mediante escrito cerrado, si es considerado pertinente para este caso.

TESTIMONIALES

Señor(a) Juez(a), solicito de manera comedida, se cite a las siguientes personas con la finalidad de declarar, bajo la gravedad de Juramento:

La Doctora Gloria Elena Álvarez Sucerquia, Fiscal 43 local del Municipio de Jericó, ubicada en la calle 7 N° 3-40 de Jericó, teléfono 8523642 correo electrónico isa231204@hotmail.com, con el fin de que informe al despacho lo manifestado en audiencia de conciliación por el Señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, frente a las condiciones del negocio jurídico celebrado entre Este, y LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI.

PERICIAL

Se solicita de manera comedida, se reciba el testimonio del JULIAN CAMILO MARIN FERNANDEZ, ubicado en la calle 20 E N° 42 A 39 de Bello Antioquia, teléfono 444 89 60 celular 312 243 68 36, mail lonjaganadora@gmail.com , con el fin de que pueda válidamente sustentar informe de avalúo realizado al bien inmueble.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

ANEXOS

Se presenta con el correspondiente escrito, los enlistados en el capítulo de las pruebas y el poder que me faculta para actuar, en mensaje de datos de acuerdo al Decreto 806 de 2020.

NOTIFICACIONES

DEMANDADO

DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, en la calle 4 N° 5-35, del Municipio de Jericó, Celular 313.859.01.71, Mail dorianpv7720@gmail.com

APODERADO DEMANDADO

JORGE HUMBERTO MEJÍA OCAMPO, Calle 11ª número 4-69 sector el faro del Municipio de Jericó Antioquia, Celular 312 296 21 48, Mail jhumbert22@hotmail.com

DEMANDANTE

MARÍA HELENA GALLEGO MUÑOZ, en la Calle 69 N° 45-35, Medellín Antioquia. Correo electrónico anam8016@hotmail.com, celular 311.784.81.60.

APODERADO DEMANDANTE

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA, en la carrera 49 numero 52 – 170 edificio los Cambulos oficina 1308, Medellín Antioquia, teléfono 4.44.40.43, celular 321.640.83.83.

Email: Jorgeposadaabogado@hotmail.es

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es Usted Señora Jueza, competente para conocer del presente proceso por el domicilio del demandado, por encontrarse en conocimiento del proceso interpuesto por DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO, con radicado 2020-00099-00, además por la ubicación del bien, el cual se encuentra en el Municipio de Jericó, con respecto a la cuantía, nos encontramos dentro de un proceso de menor cuantía, por el avalúo comercial del bien inmueble.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Los perjuicios Señora Jueza, se estiman en la suma de **\$112.046.446**, correspondiente al valor comercial del bien al año 2021.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es

PROCEDIMIENTO

A la presente demanda debe dársele el trámite del proceso verbal establecido en el artículo 390 y siguientes del Código General del Proceso.

ANEXOS

Me permito anexar:

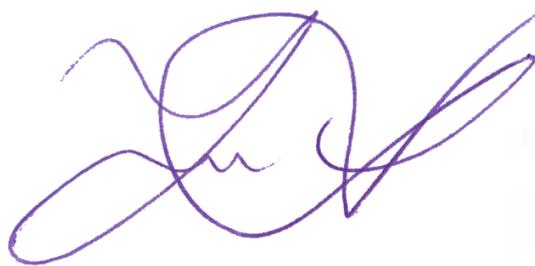
1. poder debidamente otorgado en mi favor.
2. Los documentos aducidos como pruebas.
3. Enlace de Google Drive, de la entrevista realizada al Señor LUIS ALFONSO MUÑOZ ECHEVERRI. Con el fin que sea descargada dado el peso y tamaño del archivo.
4. Enlace de Google Drive, de la audiencia de interrogatorio de parte rendido por el Señor DORIAN ALEXANDER PELAEZ VALLEJO. Con el fin que sea descargado dado el peso y tamaño del archivo.

Se aclara señora Juez, que tal como lo ordena el Decreto 806 de 2020, tanto la contestación de la demanda, la demanda de reconvención, las pruebas documentales y los demás anexos, junto con los enlaces de las diligencias mencionadas, se envían al correo electrónico conocido por el suscrito y mi defendida, desde la audiencia de interrogatorio de parte que absolvieran ambos en días pasados y que corresponden a medios digitales y tecnológicos admitidos por el decreto en mención.

En caso de presentarse una falla técnica, en alguno de los equipos de cualquiera de los sujetos procesales, informar de manera inmediata para proceder nuevamente a su envío, sin que pueda alegarse con posterioridad, falta de descubrimiento probatorio o por fuera del termino de cualquiera de las solicitudes y etapas procesales que componen el presente proceso.

De la señor(a) Juez(a),

Atentamente,



JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
CC 71.759.257 de Medellín
T.P. 168.140 del C.S.J.
Abogado Universidad de Medellín.
Especialista en Responsabilidad Civil Universidad Eafit.
Especialista Derecho Procesal Penal Unaula.

SOLUCIONES JURIDICAS

JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA
ABOGADO U DE M
Tel: 4.44.40.43 Cel. 321.640.83.83
Mail jorgeposadaabogado@hotmail.es