

11001400302620230007900

ALFREDO ARRAZOLA <aarrazolap@yahoo.com>

Mar 15/08/2023 10:54

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

<cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; pasefre77@gmail.com

<pasefre77@gmail.com>; gamboavargas@ejecutivos.com <gamboavargas@ejecutivos.com>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

Contesta demanda contra Esperanza Casas Ocampo.pdf; POder Margarita Casas Ocampo.pdf;

Señor

JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14 – 33 Piso 9

Cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ref. Demanda verbal de SIMULACIÓN

Rad. 11001400302620230007900

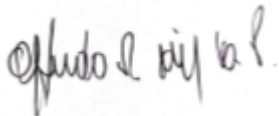
De: RICARDO ALFONSO RODRÍGUEZ MOLINA

Vs: ESPERANZA CASAS OCAMPO – MARÍA MARGARITA CASAS OCAMPO

Su Señoría,

ALFREDO ARRÁZOLA PINEDA, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.104.805 de Cartagena, abogado titulado en ejercicio de la profesión portador de la Tarjeta Profesional No. 87466 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado de las demandadas en el proceso de la referencia, de la manera más respetuosa, mediante el escrito que me permito anexar, contestación de la demanda de la referencia, y propongo de la misma manera excepciones.

Atentamente,



ALFREDO ARRÁZOLA PINEDA

C.C. No. 73.104.805 de Cartagena

T.P. No. 87466 del C S de la J

Tel. 3157799307 aarrazolap@yahoo.com

Carrera 7 No. 12 - 25 of. 203 de Bogotá

Señor

JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E.S.D.

Ref. Proceso de Simulación
De: Ricardo Alfonso Rodríguez Molina
Vs: Esperanza Casas Ocampo
María Margarita Casas Ocampo
Rad.: 11001400302620230007900

ESPERANZA CASAS OCAMPO, mayor y vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía no. 51.589.780 de Bogotá y **MARÍA MARGARITA CASAS OCAMPO**, también mayor y vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.644.415 de Bogotá, en nuestra condición de demandadas en el proceso de la referencia, de manera respetuosa mediante el presente escrito manifestamos que otorgamos poder especial, amplio y suficiente al Doctor **ALFREDO ARRÁZOLA PINEDA**, también mayor y vecino de la misma ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.104.805 de Cartagena, abogado titulado en ejercicio de la profesión, portador de la Tarjeta Profesional No. 87466 del Consejo superior de la judicatura, a fin de que nos represente en nuestros derechos y libertades en el proceso de la referencia que se adelanta contra las suscritas, velando por nuestros intereses y demás conforme al debido proceso.

Nuestro apoderado queda facultado para atender los requerimientos le juzgado en nuestro nombre, para recibir, conciliar, transar, sustituir, renunciar, reasumir, desistir, y todas las demás facultades otorgadas legalmente.

Sírvase reconocerle personería al doctor ALFREDO ARRÁZOLA PINEDA con cédula de ciudadanía No. 73.104.805 de Cartagena y T.P., No. 87466 del C S de la J, en los términos y para los efectos del presente poder.

Cordialmente,

Esperanza Casas
ESPERANZA CASAS OCAMPO
C.C. No. 51.589.780 de Bogotá

Margarita Casas
MARÍA MARGARITA CASAS OCAMPO
C.C. 51.644.415 de Bogotá

Acepto,

Alfredo Arrázola
ALFREDO ARRÁZOLA PINEDA
c.c. No. 73.104.805 de Cartagena
T.P. No. 87466 del Consejo superior de la judicatura
correo: 7112-25 OF W3 aarrazola@yahoo.com
tel. 3157799307



NOTARÍA 67

CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante mí NAYLA INDULADY CARVAJAL BARRETO NOTARIA 67
(E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

CASAS OCAMPO ESPERANZA

Identificado(a) con C.C. 51589780
y declaró que reconoce el contenido del
presente documento por ser cierto y que la
firma puesta en él es suya. El compareciente
solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos
personales al ser verificada su identidad
cotejando sus huellas digitales y datos
biográficos contra la base de datos de la
Registraduría Nacional del Estado Civil.
Ingrese a www.notariaenlinea.com para
verificar este documento.

Bogotá D.C., 2023-08-09 16:37:53



Cod. Verificación
j5lf4



10694-1b6b33cb

Esperanza
FIRMA

NAYLA INDULADY CARVAJAL BARRETO
NOTARIA 67 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

NOTARÍA 67

CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante mí NAYLA INDULADY CARVAJAL BARRETO NOTARIA 67
(E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

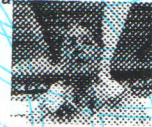
CASAS OCAMPO MARIA MARGARITA

Identificado(a) con C.C. 51644415
y declaró que reconoce el contenido del
presente documento por ser cierto y que la
firma puesta en él es suya. El compareciente
solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos
personales al ser verificada su identidad
cotejando sus huellas digitales y datos
biográficos contra la base de datos de la
Registraduría Nacional del Estado Civil.
Ingrese a www.notariaenlinea.com para
verificar este documento.

Bogotá D.C., 2023-08-09 16:38:25



Cod. Verificación
j5lg1



10694-1a3c6498

x *Margaret*
FIRMA

NAYLA INDULADY CARVAJAL BARRETO
NOTARIA 67 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Señor

JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14 – 33 Piso 9

Cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ref. Demanda verbal de SIMULACIÓN

Rad. 11001400302620230007900

De: RICARDO ALFONSO RODRÍGUEZ MOLINA

Vs: ESPERANZA CASA OCAMPO – MARÍA MARGARITA CASAS OCAMPO

Su Señoría,

ALFREDO ARRÁZOLA PINEDA, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.104.805 de Cartagena, abogado titulado en ejercicio de la profesión portador de la Tarjeta Profesional No. 87466 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado de las demandadas en el proceso de la referencia, de la manera más respetuosa, mediante el presente escrito me permito contestar la demanda de la referencia, y propone excepciones de la siguiente manera:

EL PRIMER HECHO: Es cierto, El demandante suscribió contrato de arrendamiento, dicho contrato se aporta con la demanda, aunque al parecer no tiene nada que ver con las pretensiones principales de la presente demanda. Ya que en el mismo no se impone la prohibición de enajenación del inmueble, ya que se espera que en con ese hecho hipotético la coarrendataria atienda sus obligaciones consecuentes con los frutos de la enajenación, por ello, no se espera que el bien permanezca dentro del patrimonio de la demandada, y tal evento no se dejó contemplado en dicho contrato.

EL SEGUNDO HECHO: No es cierto, a ella se le requirió que como coarrendataria tuviera un bien inmueble a su nombre a la hora de contratar y eso fue lo que aportó como prueba del hecho, pero no es como tal, un ofrecimiento, sino que así lo entendió el contratante demandante en el presente proceso.

EL TERCER HECHO: El tercer hecho es cierto, pero contiene una cláusula abusiva debido a que se iba a actualizar el canon ante cada terminación y en el evento de prórrogas en un porcentaje igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato, lo cual es exagerado, habida cuenta que para el año de 2018 el incremento del IPC es igual al 3,18, esto es que se pacta un 6.82% por encima de la

inflación, lo cual es exagerado. El contrato de arrendamiento no viene al caso, ya que el presente proceso se trata de una solicitud de declaratoria de contrato simulado.

EL CUARTO HECHO: No es cierto, además que es muy confuso, ya que al principio se dice que la suma que se debe con ocasión de contrato es la suma de doce millones seiscientos veinticuatro mil pesos (\$12'624.000.00).

Ya que dice que ese valor corresponde a las siguientes sumas:

1. \$304.000, saldo de renta del mes septiembre del año 2020;
2. \$1'760.000 por cada uno de los siguientes meses del año de 2020:
 - A. Octubre,
 - B. Noviembre y
 - C. Diciembre

Para \$5'280.000

3. \$1'760.000 por cada uno de los siguientes meses del año 2021:
 - A. Enero;
 - B. Febrero;
 - C. Marzo;
 - D. Abril.

Para \$7'040.000

Total: \$12'624.000

4. \$3'520.000 por cláusula penal. Esto sobre un aumento porcentual igual al diez por ciento del valor del contrato para el aumento de mayo del año 2019 ($1'600.000.00 + 10\% = 1'760.000$; y para 2020 una suma igual a \$1'936.000,00; y para 2021 una suma igual a \$2'129.600 y para cláusula penal sería un valor mucho más alto del que se anota en la demanda, es por ello que el hecho es confuso.
Además que si se suma el valor ante dicho de \$12'624.000 más los \$3'520.000 de este ítem de cláusula penal, obtendremos parcialmente un total de \$16.144.000
5. \$11'751.003 correspondientes a los servicios públicos de los meses de junio 2021, julio 2021, para un total de: \$27'895003

A pesar de lo cual en la demanda se anota como valor de la misma la suma de ciento veintiséis millones ochocientos sesenta y cuatro mil pesos (\$126'864.000,00). Lo cual no se soporta ni con hechos ni con las pretensiones de la demanda, sino al parecer, con el valor anotado como precio de venta de la escritura pública No. 194 de 01 de febrero de 2022, esto es diez meses después de la entrega del inmueble, tiempo este en que la demandada en este proceso, no había sido requerida por el demandante en este proceso, con ello, no pudo creer que con la entrega del inmueble y a fecha de venta de la misma hubiere alguna reclamación por parte del demandante arrendador. Es por ello que debería presumirse la buena fe de mi patrocinada, además que después de la entrega o antes de ella se requeriría un proceso de lanzamiento de entrega de inmueble arrendado, o un proceso ejecutivo por el mérito que prestaba el contrato con el cual no sólo se persiguen los bienes inmuebles sino todos aquellos bienes embargables que estén en cabeza de los deudores ejecutados.

EL QUINTO HECHO. No nos consta. La información anotada del proceso no sirve para encontrar ese proceso en la página web de la rama Judicial. Si tiene decisión de seguir adelante con la ejecución, a lo mejor se hubo notificado, pero el proceso sirve para perseguir todos los bienes de los deudores, no solo los inmuebles.

EL SEXTO HECHO: No nos consta, la página web de la rama judicial no nos muestra dicho proceso.

EL SÉPTIMO HECHO: Es cierto. Pero dicha conciliación también pudo haberse realizado dentro del proceso ya que la conciliación es una de las formas de terminar el proceso, además no existe claridad sobre las pretensiones de la demanda ejecutiva. Dicha conciliación lo que muestra es el interés del demandado de terminar el asunto de una manera extrajudicial, lo cual no ha sido aprovechado por el demandante.

EL OCTAVO HECHO: No es cierto, ya que, si bien se realiza una compraventa, no se puede desprender de dicho negocio jurídico la intencionalidad de las intervinientes en el contrato y manifestar que se hizo la misma con el fin de defraudar, tendrá que probarlo la demandante, ya que dicha afirmación sin material probatorio podría constituir a lo mejor uno de los delitos que anota el Código penal colombiano en su parte especial. La afirmación constituye la aseveración de un elemento eminentemente subjetivo como es la intención con la que se hace un negocio jurídico, el negocio se hizo mediante Escritura "Pública" ante Notario de la República quien hubo verificado las formas y la documentación por lo que plasmó dicho contrato en un documento oponible a terceros, lo cual nos induce a presumir su legalidad no su vicio. Dicho documento, se pudo registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo cual también supone una transparencia del negocio, ya que de ese registro se desprende una anotación en un folio de matrícula inmobiliaria el cual también es de público acceso. Por ello no creo que sea tan fácil deducir que hubo intención de dañar, como lo afirma la demanda.

EL NOVENO HECHO: No es un hecho. Sino una afirmación especulativa que se debe probar por contener elementos subjetivos que hacen parte de la intención de cada contratante y no son del caso presumir con tanta ligereza.

EL DÉCIMO HECHO: No es un hecho, sino una afirmación consecuente de la hipótesis que se pretende demostrar en la demanda, el contrato no es simulado, por las razones expuestas, y con el hecho de saber que si se vende un inmueble, sale el inmueble del dominio del propietario, pero entra de manera consecuente unos recursos económicos financieros como el dinero u otras especies que también son garantistas de la obligación de que da cuenta la demanda., En ese sentido, no es posible determinar el dolo que insinúa la demanda, lo cual deberá probarse. Más aún si se tiene en cuenta el hecho de haberse entregado el inmueble casi diez meses antes de que se haya constituido la venta que fastidia al demandante.

EL DÉCIMO PRIMER HECHO: No es cierto. Lo que se evidencia de la escritura pública pudo haber sido un error, con la confianza entre las contratantes que no da para inferir que ello incida para un fraude, de tal manera que, si fuere así y las contratantes quisieran burlar a un tercero, no se habrían dado el lujo de anotar el mismo correo, ello, ni siquiera invalida el negocio jurídico del que da cuenta la Escritura Pública No. 194 de 01 de febrero de 2022 DE LA Notaría sesenta y siete (67) del círculo de Bogotá.

EL DÉCIMO SEGUNDO HECHO: No es un hecho propiamente dicho, sino una conclusión basada en fundamentos débiles, ya que jurídicamente hablando, el precio se ajusta a lo que considera la ley, debido a que en Colombia se puede vender un inmueble por el valor del que da cuenta el avalúo catastral, más aún si las partes no tienen ninguna de ellas la calidad de comerciantes de acuerdo a los términos de nuestro Código de Comercio.

Nuestro código civil por su parte estipula la lesión enorme que sería la forma inapropiada de vender, que de acuerdo al artículo 1947 de nuestro ordenamiento civil se da cuando:

- A. El vendedor recibe un precio a la mitad del justo precio de la cosa que vende. Y en este caso el valor justo del inmueble es el valor catastral, y el precio que se recibió fue igual al mismo avalúo, por lo que no habría lesión enorme, que impidiera la venta.
- B. El comprador sufre lesión enorme cuando el precio que paga por la cosa que compra es inferior al precio de la cosa que compra, y este evento, tampoco se da para dar por viciado el contrato.

También se adopta la institución del fraude pauliano, con el cual se puede instaurar la “acción pauliana”, a fin de rescindir los contratos onerosos, pero esta acción tiene un tiempo de expiración de un año contado desde la fecha del acto o contrato, el cual, ya había culminado al momento de interponer la presente demanda.

EL DÉCIMO TERCER HECHO: es cierto, pero no admite como única interpretación, la que se ha expuesto en la explicación del mismo. La señora Esperanza Casas ha podido estar en casa de su hermana de visita o de manera ocasional por algún otro motivo, lo cual no da para pensar que viven en el mismo sitio, o que exista un contrato de arrendamiento entre las hermanas para que la nueva dueña reciba de la anterior un canon mensual, por razones diversas, pero ninguna de ellas da pie para concluir la existencia de un fraude.

EL DÉCIMO CUARTO HECHO: No es cierto, las amas de casa actuales pueden haber tenido alguna renta anterior de negocios que hubieren realizado o de salarios y prestaciones anteriores, con lo cual se puede comprar muebles a crédito, no necesariamente debe ser al contado. O pudo haber recibido una pensión de su cónyuge fallecido o divorciado, en fin, existen múltiples hipótesis.

EL DÉCIMO QUINTO HECHO, no es un hecho en su totalidad, sino que el hecho se apoya en la pretensión que se plasma.

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMERA PRETENSIÓN: Me opongo, ya que no hay lugar a presumir el dolo que pretende el demandante en su escrito de demanda.

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: Me opongo, ya que la misma sería consecuencia de la primera pretensión que no se ha probado.

A LA TERCERA PRETENSIÓN: Me opongo. En su lugar, sería la demandante la que debería ser condenada en costas.

A LA CUARTA PRETENSIÓN: No me opongo.

EXCEPCIONES

Me permito con el presente escrito de la misma manera presentar las siguientes excepciones de mérito:

1. **INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA.** No existe simulación de contrato, habida cuenta de las razones con la que se sustenta la presente excepción:
 - A. Las señoras Esperanza Casas Ocampo y Margarita Casas Ocampo, han realizado un contrato de compraventa el cual no se presume que se hiciera con dolo o con intención de hacer daño a terceros, habida cuenta del lapso transcurrido entre la fecha de entrega del inmueble y la fecha en que se realizó el negocio, esto es, la fecha de entrega del inmueble arrendado, corresponde a 3 de mayo de 2021, y la fecha de venta del inmueble es de 01 de febrero de 2022 esto es diez meses posteriores a la entrega del apartamento arrendado, y en ese lapso no se requirió a la demandada, ya que se dice que al menos uno de los demandados ejecutivamente al enterarse de la demanda propuso una audiencia de conciliación para el mes de enero de 2021, no dice la demanda que el demandado ejecutivamente se hubiera enterado de la demanda ejecutiva en su contra n que hubiere presentado oportunamente las excepciones sino que se enteró por medios distintos de la notificación oportuna y adecuada de la demanda.
 - B. De acuerdo a la doctrina jurídica, el Doctor ALFONSO RIVERA MARTÍNEZ, en su Libro de texto: Derecho procesal civil Parte especial, de la editorial Leyer, manifiesta refiriéndose a la institución de la simulación y su respectiva acción que la simulación persigue el engaño la simulación persigue crear una ilusión externa, pero en este caso lo que se evidencia es un contrato de compraventa que se hizo conforma a todos los lineamientos y reglas legales. La simulación está dada, en el aspecto personal de los contrayentes, es un asunto personalísimo, que deberá probarse, ya que el dolo no se presume, como sí la culpa en algunas situaciones específicas.
 - C. En el mismo libro de texto que se acaba de mencionar, se anota la doctrina de la institución De la simulación de acuerdo al decir del doctor JOSE IGNACIO LIÉVANO LASERNA en su obra: Introducción al estudio de la simulación de los negocios jurídicos y dice de las premisas de dicha doctrina, para lo cual hace un paralelo entre la teoría del negocio jurídico y los actos o hechos jurídicos y expresa que para los “negocios” la expresión o manifestación de la voluntad es la que se encamina a la producción de unos efectos jurídicos, que no es la voluntad en el sujeto antes de expresarse la que se tiene en cuenta al momento de presumir un efecto, sino que es la expresión de la misma contenida en un documento del que s epoda deducir que lo contenido en ´+el corresponde a la voluntad de cada contratante. En ese sentido no se puede deducir nada distinto de lo que se anota en el texto de la escritura pública que da cuenta de la celebración de un negocio jurídico como es el de la compraventa.

- D. No se puede presumir la confabulación o el concierto de la existencia de un contrato con sus formalidades, porque 'si, sino que debe demostrarse que la intención de los sujetos es la de producir un daño, más aún en este caso en el que debe presumirse que la vendedora recibe el precio de la venta y que por haber dado su consentimiento como codeudora en un contrato anterior, deberá corresponder con parte de ese dinero recibido, hasta la concurrencia de la suma que constituye el objeto de la ejecución. Pero no se puede presumir que hay dolo si no hay empobrecimiento del negocio que se pretende rescindir con los efectos de la simulación que se espera del proceso que nos ocupa.

Por lo expuesto solicito de manera muy respetuosa, que se declare que no existe probado el dolo o la intención de dañar de parte de las demandadas en este proceso

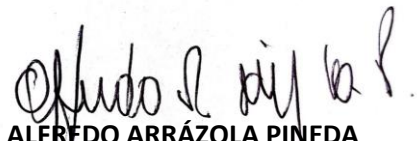
PRUEBAS

Sírvase tener como tales las aportadas con la demanda y las solicitadas por el demandante.

NOTIFICACIONES

Las aportadas con la demanda y al suscrito en la carrera 7 No. 12 – 25 of 203 de Bogotá, teléfono 3157799307; E mail aarrazolap@yahoo.com

Cordialmente,



ALFREDO ARRÁZOLA PINEDA

c.c. No. 73.104.805 de Cartagena

T.P. No. 87466 del C S de la J

Tel. 3157799307 aarrazolap@yahoo.com

Carrera 7 No. 12 – 25 of 203 de Bogotá