

RE: DECLARATIVO VERBAL DE SIMULACIÓN, DEMANDANTE: JHON JAIRO MONTENEGRO BARACALDO, DEMANDADA: BLANCA NUBIA CARDONA VEGA Y OTRO, RADICADO: 850013103001-2017-00034-01

Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja <sectsyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 26/10/2021 7:34 PM

Para: consultoresprofesionalesltda@gmail.com <consultoresprofesionalesltda@gmail.com>

Doctor

Fredy Alberto Rojas Rusinque

Cordialmente acuso recibido.

Atentamente,

César Armando Ramírez López
Secretario

De: Consultores Profesionales Ltda <consultoresprofesionalesltda@gmail.com>

Enviado: lunes, 25 de octubre de 2021 4:30 p. m.

Para: Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja <sectsyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>; yovese <yovese@gmail.com>

Asunto: DECLARATIVO VERBAL DE SIMULACIÓN, DEMANDANTE: JHON JAIRO MONTENEGRO BARACALDO, DEMANDADA: BLANCA NUBIA CARDONA VEGA Y OTRO, RADICADO: 850013103001-2017-00034-01

--

CONSULTORES PROFESIONALES
Calidad, Honestidad y Eficacia en el ejercicio del Derecho

FREDY ALBERTO ROJAS RUSINQUE

Abogado - Universidad de Boyacá

Especialista en Derecho Procesal - Universidad de Boyacá

Candidato a Doctor en Derecho - Universidad de Baja California

Formación en Insolvencia e Intervención - Universidad Sergio Arboleda

Gerente General

Tel: 311 282 70 66 - 7403814

***Calle 22 N° 9-96, Ofc. 201 - 204 Centro Histórico
Tunja - Boyacá***



Honorable Magistrado:

ALVARO VINCOS UREÑA

**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Yopal - Casanare -
Sala Única de Decisión**

E. S. D.

Ref: Declarativo Verbal de Simulación

Demandante: **JHON JAIRO MONTENEGRO BARACALDO**

Demandada: **BLANCA NUBIA CARDONA VEGA y OTRO**

Radicado: 850013103001 - 2017-00034 - 01

FREDY ALBERTO ROJAS RUSINQUE, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Tunja, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7'174.429 expedida en la ciudad de Tunja, Abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 232.541 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de notificación física y electrónica: Calle 22 No. 9 - 96, Oficina 201 - 204 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Tunja - Boyacá, E-mail: consultoresprofesionalesltda@gmail.com. Móvil: 311 - 2827066. Teléfono: 7403814, en mi calidad de apoderado especial de los Señores **BLANCA NUBIA CARDONA VEGA** mayor de edad, vecina, residente y domiciliada en la ciudad de Yopal - Casanare, identificada con la cédula de ciudadanía No. 36'488.675 expedida en la ciudad de Agustín Codazzi - Cesar y **JUAN CARLOS MEJIA CARDONA** mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Yopal - Casanare, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13'392.679 expedida en la ciudad de El Zulia - Norte de Santander, respetuosamente manifiesto a Usted que por medio del presente escrito, en aplicación de los artículos 320 y subsiguientes del Código General del Proceso y artículo 14 del Decreto 806 de 2020, procedo a sustentar el recurso de **APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia de fecha diez (10) de Agosto del año dos mil veintiuno (2021), a través del cual el Juez de Primera Instancia procedió a declarar no prospera las excepciones de fondo y en su defecto se declara la simulación solicitada, en los siguientes términos:

I. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

El Juez de primera instancia procede a declarar no prospera las excepciones de fondo y en su defecto se declara la simulación solicitada con base en una interpretación y calificación de las pruebas que no se ajustan a la realidad del proceso, razón por la cual se instaure el recurso de apelación basado en la inadecuada aplicación del artículo 176 y 242 del Código General de Proceso, pues las pruebas decretadas y practicadas nos indican lo siguiente:



DOCUMENTALES PRESENTADAS POR EL DEMANDANTE:

- **Escritura pública** 3454 del 23 de octubre del año 2016 y su correspondiente registro en el folio de matrícula inmobiliaria, lo cual prueba la existencia del negocio entre mis representados con el cumplimiento de los requisitos de existencia, valides y eficacia.
- **Avaluó comercial:** Este avaluó presentado en la demanda **no puede ser tenido en cuenta** si no para probar el error en el que incurre el señor evaluador, teniendo en cuenta que realizo un avaluó sin ingresar al inmueble y por un valor muy alejado al avaluó realizado por el perito de la lista de auxiliares de la justicia.
 - Avaluó demanda: 406.000.000 (2 de feb 2017)
 - Avaluó excepciones: 183.180.000 (noviembre de 2018)
 - Avaluó auxiliar: 269.389.223 (julio de 2020). NOTA: Se debe proceder a depreciar este valor para poder tener un valor real del inmueble para el año 2016 fecha de la compraventa.
- **Concepto contable:** A pesar de la inapropiada conducta de la profesional del derecho representante de la parte demandada en la que intenta cambiar la conclusión de la contadora **MAGNOLIA ZUA**. La conclusión de toda su exposición es que el Señor **JUAN CARLOS MEJIA** para los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 tenía ganancias por su actividad económica a título de utilidades, incremento su patrimonio por ganancias con los cultivos de arroz y fundamentalmente disminuyo su pasivo, lo cual solo se logra teniendo capacidad económica.

INTERROGATORIO DE JHON JAIRO MONTENEGRO:

- Lo ms importante es que manifiesta que **JUAN CARLOS MEJIA** lo conoce desde hace muchos años y que el **MEJIA** ha trabajado con la mama de manera mancomunada, que siempre lo vio trabajando.

INTERROGATORIO JUAN CARLOS MEJIA:

- Manifiesta que es cultivador de arroz por lo cual tiene utilidades, tiene registro mercantil, es ingeniero industrial que desde el 2013 al 2017 trabajo con los molinos **SONORA Y DIANA**.
- Que el precio de la escritura se realizó por gastos fiscales.



- Que se pagó el precio de la compra del inmueble asumiendo pagos de deudas de la señora **BLANCA CARDONA** como se puede identificar en los documentos contables.
- Que cuenta con más bienes como planta y equipo.

INTERROGATORIO BLANCA CARDONA:

- El precio de la casa fue cancelado por **JUAN CARLOS MEJIA** pagando las deudas en los molinos por un valor de 150 millones.
- El precio de la escritura es por gastos de impuestos, pero el precio fue cancelado en su totalidad.
- Vendió sus bienes para pagar sus deudas, se la vendió a su hijo que tenía la capacidad económica para pagar el precio del bien.
- Se entregó el inmueble y ella vive en la zona rural.

PERITJE YESICA MARTINEZ:

- El objeto del peritaje solo fue para establecer el valor del inmueble para el año 2020, por lo cual el avalúo no cuenta con una depreciación para el año 2016 fecha en la cual se realizó la compraventa.
- El perito llegó a la conclusión que el inmueble se encuentra en regular estado de conservación.
- El avalúo no cuneta con precios de referencia para el metro cuadrado emitidos por la Gobernación del Casanare, como tampoco precios comparativos de revistas especializadas para el año 2016.
- **CONCLUSION:** Este avalúo tampoco puede tenerse en cuenta.

Lo anterior nos lleva a concluir que del análisis probatorio practicado debemos partir de la seguridad jurídica de los actos como principio universalmente reconocido que significa la **certeza del derecho** contemplado en el preámbulo de la constitución y en los artículos 1, 2, 4 y 6 de la misma carta, por lo cual en este tipo de procedimientos le corresponde al demandante probar **no** con medios probatorios directos, sino con medios probatorios indirectos de manera inequívoca el **CONCILIVM FRAVDIS** o verdadera intención de los contratantes, lo cual en el caso no se presenta.



Lo anteriormente indicado tiene su asidero en el artículo 240 del C.G.P. que nos indica que para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso, lo cual no ocurre teniendo en cuenta que:

El demandante solo tiene prueba inequívoca del precio contemplado en la escritura pública, precio que es desvirtuado por las pruebas documentales aportadas y principalmente por el interrogatorio de parte de los demandados donde se puede inferir que el precio fue cancelado como se desprende de las declaraciones de renta analizadas por el profesional en contaduría arrimado por el accionante, pero no se **probó la existencia de una acto adicional**.

- No se probó el valor del inmueble, pues como se expuso en el análisis de los peritajes no se tiene certeza del precio del inmueble para el año 2016.
- No se probó que el bien **no** fuera entregado, pues el fallador de instancia asume que porque la demandada atendió una visita de un auxiliar de la justicia, por ese motivo no se presenta el requisito de la entrega, sin tener en cuenta que la demandada es la mamá del demandado que tiene la calidad de comprador y que es normal que las personas visiten a sus familiares más cercanos, lo cual no implica que vivan juntos o que una vez realizado un negocio este no sea real.
- No se probó la ausencia de necesidad de venta por parte de **BLANCA CARDONA**, pues la misma siempre afirmó su estado de necesidad, la necesidad de cancelar sus obligaciones con las casas comerciales que le ayudaron al desarrollo de su cultivos y es por este evento que procede a la venta de su casa para que el comprador cancelara esas obligaciones a título de precio del contrato.
- No se probó la falta de capacidad económica del comprador, pues por el contrario se pudo demostrar que el comprador ostentaba la calidad de comerciante, tenía ganancias e su actividad económica, era agricultor de arroz y además ejercía una actividad profesional independiente, lo cual sumado y analizado de manera conjunta nos determina la presencia de una capacidad económica estable que le permite realizar ese tipo de negocios como la compraventa de inmuebles.
- No se probó la falta de pago del precio.
- No se probó que exista documentación sospechosa en la realización del contrato de compraventa.



- NO se probó el ocultamiento del negocio, pues el mismo figura en declaraciones de renta y documentos contables expuestos por la misma demandante.

Situaciones de suficiente entidad jurídica que indican la necesidad de proceder a revocar la sentencia recurrida y en su defecto declarar probadas las excepciones de fondo presentadas, toda vez que no se dan los presupuestos de la teoría de la simulación, por el contrario se logró establecer la ocurrencia del contrato de compraventa con el cumplimiento de sus requisitos de existencia, validez y eficacia.

Por lo anteriormente expuesto realizo las siguientes:

II. SOLICITUDES

PRIMERA: Solicito Honorable Magistrado se proceda a revocar la sentencia de fecha diez (10) de Agosto del año dos mil veintiuno (2021), a través del cual el Juez de Primera Instancia procedió a declarar no prospera las excepciones de fondo y en su defecto se declara la simulación solicitada y en su defecto Señores Magistrados, declarar fundadas las excepciones de fondo de **CAPACIDAD ECONÓMICA DEL COMPRADOR; NECESIDAD DE VENTA POR PARTE DE LA VENDEDORA; PAGO DEL PRECIO Y ENTREGA DEL INMUEBLE DEL VENDEDOR AL COMPRADOR, INEXISTENCIA DE LOS HECHOS INDICADORES DE SIMULACIÓN y EXCEPCIÓN GENÉRICA.**

III. NOTIFICACIONES

- El suscrito en la Secretaria del Despacho o en la Calle 22 No 9 - 96, Oficina 201 - 204 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Tunja. Tel: 7403814, E-mail. consultoresprofesionalesltda@gmail.com., Móvil: 3112827066.

Atentamente,


FREDY ALBERTO ROJAS RUSINQUE
C.C. No 7.174.429 de Tunja - Boyacá
T.P. No. 232.541 del Consejo Superior de la Judicatura