# Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

## Acuse de Recibido

**FECHA: Lunes 08 de Marzo del 2021**
**HORA: 4:36:09 pm**

**Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; CARLOS JAVIER VINASCO HERNANDEZ, con el radicado; 201900393, correo electrónico registrado; cjvabogado@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO.**

**Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914**

| Archivo Cargado |
|---|
| SustentacionApelacion.pdf |

## CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210308163609-RJC-26324

Doctor (a)
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES**
E.S.D.

Asunto: **SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN**
Demandante: **JAIME SOTO RAMIREZ**
Demandadas: **CONSUELO GARCIA GOMEZ**
**JAIME ANDRES SOTO GARCIA**
**ESPERANZA GARCIA GOMEZ**
Radicado: **17001400300320190039303**

**CARLOS JAVIER VINASCO HERNÁNDEZ,** mayor de edad y domiciliado (a) en la ciudad de Manizales, identificado (a) como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado de la parte demandada, por medio del presente escrito, de conformidad con el artículo 322 del Código General del Proceso y el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, sustento el recurso de apelación a la Sentencia de primera instancia en los siguientes términos:

## SUSTENTACIÓN AL RECURSO DE APELACIÓN

1. La Juez de primera instancia concedió las pretensiones de la demanda declarando que el negocio jurídico celebrado entre mis poderdantes fue absolutamente nulo y por ende, ordenó el reintegro del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-165996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales correspondiente a la Cabaña número 23 que hace parte del Condominio Campestre San José propiedad horizontal, situado en la vereda la rochela del municipio de Palestina – Caldas, al haber de la sociedad conyugal.
2. A partir de ello, se expusieron por el suscrito los reparos concretos a la sentencia de primera instancia, sustento del recurso de apelación, los cuales se dirigen a reprochar, las razones expuestas por el Despacho de instancia, relativas a la no existencia del contrato de compraventa del inmueble ya referenciado y la intención defraudadora de parte de mis representados.



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

**3.** En tal sentido, nos separamos de los argumentos expuestos por el Despacho, considerando que debieron se declaradas las excepciones propuestas, ya que la actividad desplegada por mis representados en el negocio jurídico celebrado se realizó de buena fe y con la legítima confianza de que obraban conforme a derecho, a raíz del pacto previo entre el hoy demandante y la demandada Consuelo García, relativo a la liquidación de la sociedad conyugal.

**4.** Al respecto, es menester empezar por relacionar, los bienes que fueron conseguidos por el demandante y mi representada Consuelo García en vigencia de la sociedad conyugal:

- EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CON NO. 100-165996 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES CORRESPONDIENTE A UN LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN DISTINGUIDO CON EL NÚMERO 23 QUE HACE PARTE DEL CONDOMINIO CAMPESTRE SAN JOSE PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUADO EN LA VEREDA LA ROCHELA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – CALDAS.
- EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CON NO. 100-109679 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES CORRESPONDIENTE A LA CASA #5 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CATALINA SITUADO EN LA CARRERA 22 # 67 A – 22 DE LA CIUDAD DE MANIZALES – CALDAS.
- VEHÍCULO AUTOMOTOR DE PLACAS HHR493 CAMIONETA RENAULT DUSTER EXPRESSION GRIS COMET MODELO 2014 A MATRICULADO POR JAIME ANDRÉS SOTO GARCÍA.

**5.** Se hace necesario de entrada relacionar los bienes pertenecientes a la sociedad conyugal entre el demandante y la señora Consuelo García, ya que tal cual como lo manifestó el primero en su interrogatorio de parte en el *minuto 29 de la grabación*, la demanda se presentó porque estaban sacando del haber de la sociedad conyugal un bien que pertenece a ella.

**6.** En tal contexto, toma total relevancia la existencia del acuerdo previo entre la demandante y la demandada Consuelo García relativa a la



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

existencia de un acuerdo verbal concerniente a la liquidación de la sociedad conyugal.

**7.** Si bien es cierto, la liquidación de la sociedad conyugal se debe realizar a través de escritura pública para que surta todos sus efectos jurídicos, también es cierto que la celebración de dicho acuerdo de manera verbal, fue lo que motivo a los demandados a realizar la compraventa del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-165996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales correspondiente a la Cabaña número 23 que hace parte del Condominio Campestre San José propiedad horizontal.

**8.** Esa legítima confianza de estar obrando conforme a derecho de parte de mis representados, no debe ser castigada o penalizada con la declaratoria del negocio jurídico simulado, ya que todos los demandados y los testigos Juan David Soto y Libardo Uribe, fueron concordantes en sus interrogatorios y relatos, de la motivación a efectos de llevar a cabo la compraventa de la Cabaña, referida a la misma manifestación del demandante de su correspondiente venta para que la señora Consuelo García comprara un apartamento.

**9.** A su vez, quedó claramente demostrado tanto en los interrogatorios como en los testimonios recibidos por el Despacho de instancia, las circunstancias de modo, tiempo y lugar del acuerdo verbal de liquidación de sociedad conyugal entre el demandante y la señora Consuelo García.

**10.** En el acuerdo verbal, la partición de los bienes de la sociedad conyugal se acordó de la siguiente manera:

- ✓ EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CON NO. 100-165996 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES CORRESPONDIENTE A UN LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN DISTINGUIDO CON EL NÚMERO 23 QUE HACE PARTE DEL CONDOMINIO CAMPESTRE SAN JOSE PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUADO EN LA VEREDA LA ROCHELA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – CALDAS, objeto del presente proceso judicial, se adjudicaría a mi poderdante Consuelo García Gómez.
- ✓ EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CON NO. 100-109679 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

PÚBLICOS DE MANIZALES CORRESPONDIENTE A LA CASA #5 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CATALINA SITUADO EN LA CARRERA 22 # 67 A – 22 DE LA CIUDAD DE MANIZALES – CALDAS, se adjudicaría al demandante Jaime Soto Ramírez.

- ✓ VEHÍCULO AUTOMOTOR DE PLACAS HHR493 CAMIONETA RENAULT DUSTER EXPRESSION GRIS COMET MODELO 2014 A MATRICULADO POR JAIME ANDRÉS SOTO GARCÍA, se adjudicaría al demandante Jaime Soto Ramírez.

**11.** Respecto a las circunstancias de tiempo, el acuerdo de liquidación de sociedad conyugal quedó claramente establecido con los testimonios, que se empezó a realizar en diciembre del año 2016 y los meses de enero, febrero y marzo del año 2017, fechas para la cual los cónyuges en su momento decidieron terminar con su relación marital.

**12.** La señora Consuelo García en su interrogatorio de parte, en el *minuto 58 de la grabación*, manifestó que sus hijos Jaime Andrés Soto García y Juan David Soto García fueron testigos del acuerdo.

**13.** A su vez, Jaime Andrés Soto en calidad de demandado y Juan David Soto en calidad de testigo, ambos hijos del demandante fueron contestes y reiterativos en sus declaraciones en afirmar que del acuerdo tuvieron conocimiento tanto de manera personal como telefónicamente, ya que fue su mismo padre quién se los expreso y propuso a efectos de liquidar la sociedad conyugal con su señora madre.

**14.** En el la *hora 2 exactamente de la grabación de la audiencia (minuto 120)*, el demandado Jaime Andrés Soto le manifestó al Despacho de instancia, que el demandante le dijo que Consuelo García se quedara con la Cabaña.

**15.** En el la *hora 2 con 10 minutos exactamente de la grabación de la audiencia (minuto 130)*, Jaime Andrés Soto expuso que el acuerdo se lo propuso su padre varias veces entre ellas de manera presencial cuando vivían en la casa Santa Catalina.

**16.** A partir de este minuto de grabación, al detalle expone como el demandante propuso el acuerdo y afirmando que igualmente el demandante se lo dijo a su hermano Juan David Soto y a su mamá.

**17.** En igual sentido, lo llamó telefónicamente varias veces a decirle el acuerdo.



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

**18.** Finalmente en su relato, el demandado Jaime Andrés Soto en el la *hora 2 y quince minutos exactamente de la grabación de la audiencia (minuto 135)* manifestó que el acuerdo propuesto por el demandante, lo hizo a principios del año 2017 y de la misma manera durante todo el año.

**19.** Juan David Soto, hijo del demandante y testigo en el presente proceso, *en la hora y treinta y nueve minutos (minuto 99) de la grabación* de la audiencia de pruebas, manifestó que en Enero y febrero de 2017 se realizó el acuerdo donde el demandante le dijo a Consuelo vendiera la Cabaña y se comprara un apartamento.

**20.** Juan David Soto, igualmente manifestó, *en la hora y cincuenta y ocho minutos (minuto 118) de la grabación* de la audiencia de pruebas, que fue testigo presencial del acuerdo de liquidación de sociedad conyugal y que tuvo conversaciones con ambos padres tanto personal como telefónicamente.

**21.** Finalmente en la *segunda hora con seis minutos (minuto 126) de la grabación* de la audiencia de pruebas, Juan David Soto describe el acuerdo de liquidación de sociedad conyugal y adicionalmente expuso que el demandante no esperaba recibir ningún dinero por la venta de la Cabaña.

**22.** Infortunadamente el Despacho de primera instancia, no le dio ningún valor probatorio a lo antes expuesto, como tampoco al Indicio contenido en la demanda de cesación de efectos civiles del matrimonio católico presentada por mi poderdante Consuelo García el día 4 de mayo del año 2017, contra el hoy demandante, donde se expuso en el hecho cuarto:

*<u>CUARTO:</u> Por el hecho del matrimonio surgió entre los cónyuges la respectiva sociedad conyugal que se encuentra actualmente vigente y según mi mandante tiene acuerdo verbal con su esposo de cómo liquidarla.*

En la contestación de la demanda, el hoy demandante Jaime Soto Ramírez a través de mandatario judicial contestó lo siguiente al hecho cuarto:

*EL CUARTO: Es cierto.*



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
**E-mail: cjvabogado@hotmail.com**

**23.** Ahora, adviértase que en el interrogatorio de parte del demandante en el presente proceso negó la existencia de tal acuerdo, lo cierto es que fue totalmente evasivo en las respuestas que al respecto se le realizaron por la Juez y por el suscrito.

**24.** En *minuto 31 de la grabación de la audiencia inicial*, es perito el demandante en evadir la respuesta respecto del acuerdo sobre la liquidación de la sociedad conyugal, siendo falso lo manifestado en *el minuto 39 de la grabación,* donde dice que decidieron divorciarse con la señora Consuelo García en el mes de enero de 2018, cuando la verdad fue en el mismo mes del año 2017.

**25.** Tal cual como se acordó, se dispuso de los bienes entre los cónyuges estando vigente la sociedad conyugal.

**26.** Al tenor de la escritura pública No. 794 del día 11 de Marzo del año 2017 de la Notaría Segunda de Manizales, se procedió a realizar la compraventa del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-165996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales correspondiente a la Cabaña número 23 que hace parte del Condominio Campestre San José propiedad horizontal.

**27.** En virtud de la capacidad económica suficiente del matrimonio de mi poderdante Esperanza García y su cónyuge Libardo Uribe, decidieron adquirir el inmueble objeto del presente proceso judicial, ya que mi poderdante Consuelo García se los solicitó.

**28.** Para ello, por solicitud de la señora Consuelo García, se dispusieron a comprar al señor Oscar Soto, el apartamento con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-109290 y parqueadero con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-109311 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales ubicados en la Calle 63 No. 22 – 17 edificio Santa Lucia de la misma ciudad.

**29.** De la prueba documental aportada de nuestra parte, se advierte que la demandada Esperanza García y su cónyuge Libardo García, contaron con los recursos económicos suficientes para dicha compra entre los que se encontraban:



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

- Doscientos veinte millones de pesos ($220.000.000), correspondientes a la venta de una casa ubicada en el Barrio el Campín de la ciudad de Manizales, prueba documental aportada al presente proceso. Con parte de ese dinero e constituyó CDT del Banco BBVA a favor de Esperanza García Gómez.
- Crédito financiero otorgado por el Banco BBVA por valor de Noventa y uno millones de pesos ($91.000.000) el día 4 de abril del año 2017.
- Ingresos derivados de la pensión de Jubilación por valor de Cinco millones de pesos ($5.000.000) mensuales para la fecha de la compra.
- Contratos de prestación de servicios del señor Libardo Uribe con algunos municipios de Caldas.

**30.** Prueba documental, que fue corroborada a través de los testimonios del señor Libardo Uribe y Oscar Soto.

**31.** El primero de ellos manifestó en la *hora 2 minuto cincuenta y cuatro* de la audiencia de pruebas, que el precio de la Cabaña se estipuló en Doscientos veinte millones de pesos ($220.000.000).

**32.** En la *hora 3 minuto 1 de la grabación*, expresó la forma en que obtuvo los ingresos para comprar la cabaña entre los cuales se encuentra la venta en el año 2016 de una casa en el barrio el Campín de la ciudad de Manizales.

**33.** Finalmente Libardo Uribe relató en la *hora 3 minuto 4 de la grabación*, la forma en que compró el apartamento de Santa Lucía para lo cual describió que inicialmente entregó al señor Oscar Soto la suma de Diez millones de pesos; en abril 6 de 2017 le dio $92.000.000 en el Banco BBVA producto de un crédito; el 20 de abril de 2017 se canceló el CDT en el banco BBVA por valor de $88.000.000 el cual se encontraba a nombre de Esperanza García y finalmente se le entregó la suma de Treinta millones de pesos, para un total de Doscientos veinte millones de pesos.

**34.** Tal negocio de compraventa igualmente fue corroborado por el testigo Oscar Soto quién a partir de *la hora 2 con cuarenta minutos de la grabación*, expuso que recibió del señor Libardo Uribe la suma de $220.000.000 por la compra del apartamento de su propiedad ubicado en el Edificio Santa Lucía y explicó la forma en la cual se realizó el pago.



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

**35.** En igual sentido, la demandada Esperanza García en su interrogatorio de parte expuso, en *la hora y treinta y cuatro minutos de la grabación*, que el negocio fue comprar el apartamento y dárselo a Consuelo por la Cabaña; compraron la cabaña por $220.000.000 con lo que costó el apartamento para dárselo a la señora Consuelo como pago de la Cabaña, manifestando que el apartamento no lo tenían antes del negocio y fue adquirido con tal fin.

**36.** Finalmente expuso *en la hora y cuarenta y nueve minutos de la grabación* a su interrogatorio, que el CDT fue producto de la venta de la casa del Campín y con ese valor se pagó parte del apartamento Santa Lucía.

**37.** El testigo Juan David Soto en *la hora y cuarenta y ocho minutos de la grabación* en la audiencia de pruebas, manifestó que el señor Libardo Uribe compró el apartamento de San Lucía para comprarle la cabaña a Consuelo García, expuso que de la venta del bien inmueble en el Campín, esperanza dio dinero y que el precio de venta fue $220.000.000.

**38.** Fue así, que de manera legítima se obró por parte de los demandados en la venta de la cabaña, recibiendo un apartamento como contraprestación económica, en base al acuerdo llegado en la liquidación de la sociedad conyugal con el demandante.

**39.** En aras de honrar el acuerdo de liquidación de sociedad conyugal ya citado, los demandados Consuelo García y Jaime Andrés Soto dispusieron su voluntad y firmas para entregar al demandante los bienes que le correspondían en dicho acuerdo.

**40.** Mi poderdante Consuelo García le firmó al demandante en primera instancia, la promesa de compraventa para que pudiera vender la casa #5 del conjunto residencial Santa Catalina, ya que dicho inmueble tenía restricción para la venta por ser "patrimonio inembargable de familia".

**41.** Debido a que la compra no se materializó y se cobró por el demandante una clausula penal por valor de Veinte millones de pesos ($20.000.000), mi poderdante Consuelo García, le otorgó un poder amplio y suficiente en la Notaria Cuarta de Manizales al señor Jaime Soto para que pudiera realizar la venta de dicha casa.

**42.** Lo anterior, fue corroborado tanto por el demandado Jaime Andrés Soto en su interrogatorio de parte como por el testigo Juan David Soto en su declaración testimonial.



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

**43.** Igualmente es verídico, que el testigo Juan David Soto, hijo del demandante expuso en la *hora 2 minuto 4 de la grabación* de la audiencia de pruebas, que de la venta de la casa Santa Catalina, el demandante no le ha entregado dinero a su madre Consuelo García.

**44.** El demandante en el *minuto 35 de la grabación* de la audiencia inicial, expuso que la casa de Santa Catalina se vendió por valor de $250.000.000 y el *minuto 43* que la señora Consuelo García lo autorizo por poder para realizar la venta.

**45.** Así mismo, mi poderdante Jaime Andrés Soto, le realizó el traspaso del carro al demandante, el día 28 de mayo de 2019.

**46.** El demandante en el *minuto 37 de la grabación de la audiencia*, expuso que el vehículo se puso a nombre de su hijo Jaime Andrés pero que él era el dueño, advirtiéndose de esta manera que era una costumbre familiar colocar la titularidad de los bienes a nombre de los hijos.

**47.** Después de que el demandante Jaime Soto obtuvo los dos (2) bienes (carro y casa), de hecho tan solo unos días después de que obtuvo el traspaso del vehículo, el demandante presentó la presente demanda, demostrando de manera explícita la mala fe de su actuar.

**48.** Es por ello, que mi poderdante Consuelo García nunca defraudó a la sociedad conyugal, ni existió un concierto defraudatorio con su hijo Jaime Andrés Soto ni con su hermana Esperanza García, ya que actuó de buena fe, al disponer del bien (Cabaña Condominio San José) que le correspondía en la partición verbal realizada entre los cónyuges.

**49.** Lo expuesto hasta el momento, también determina que no existió el animo de simular por parte de los demandados el negocio jurídico realizado y por ende, ante su desconocimiento jurídico, fue irrelevante en cabeza de quién quedara la titularidad de dicho bien.

**50.** Sin embargo, quedo establecido, que mi poderdante Jaime Andrés Soto García quedo incluido en la escritura pública de compraventa del inmueble (Cabaña condominio San José), por disposición de mi poderdante Esperanza García Gómez y su cónyuge Libardo Uribe, principalmente por las siguientes razones: i) Los gastos de mantenimiento del inmueble (servicios, mantenimiento zonas húmedas y secas, aseo, entre otras) son relevantes y desde que se realizó la compra del inmueble los pagos mensuales se realizan por partes iguales; ii) el inmueble se



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
**E-mail: cjvabogado@hotmail.com**

caracteriza por ser un sitio para reuniones familiares, razón por la cual mi poderdante Esperanza García y el señor Libardo Uribe querían que continuara siendo un sitio para que se disfrutara en familia, aclarando que la señora Esperanza García es la tía más cercana sentimentalmente hablando al señor Jaime Andrés Soto García y de su hermano Juan David Soto García, de quien Esperanza es su madrina de bautizo y Libardo Uribe su padrino de bautizo.

**51.** A su vez, Jaime Andrés Soto quedó como titular del apartamento del edificio Santa Lucía por disposición de su señora madre Consuelo García con el compromiso de entregarle a su hermano Juan David Soto, la mistad del mismo, en el evento de ella fallecer.

**52.** Pese a que existió familiaridad en el negocio jurídico realizado por los demandados, tal familiaridad no existió respecto del señor Oscar Soto, el cual quedo determinado que es un tercero que no los conocía hasta antes de ser contactado por el señor Libardo Uribe a efectos de comprarle el apartamento, el cual como ya quedó expuesto, fue entregado como pago de la Cabaña.

**53.** Tampoco cabe duda que si existió entrega formal y material del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria con No. 100-165996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales correspondiente a la Cabaña número 23 que hace parte del Condominio Campestre San José propiedad horizontal, por parte de la señora Consuelo García a la señora Esperanza García a partir de la firma de la escritura pública de compraventa, una vez recibido de parte de la primera el apartamento con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-109290 y parqueadero con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-109311 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales ubicados en la Calle 63 No. 22 – 17 edificio Santa Lucia de la misma ciudad, donde actualmente vive.

**54.** Al respecto, del interrogatorio de parte rendido por mi representada Consuelo García, en el *minuto 102 de la grabación*, hace alusión a expresiones "como cuando éramos dueños", en la *hora y diecinueve minutos* "yo vendí porque existía un acuerdo verbal", *en la hora minuto veintidós* "cuando nosotros éramos dueños, se dejaba una llave en portería"



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

**55.** A su vez, el testigo Juan David Soto en la hora y un minuto de grabación de la audiencia de pruebas expone que la dueña de la Cabaña es Esperanza García y su hermano colabora con las facturas.

**56.** Es claro entonces, que la compraventa del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria con No. 100-165996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales correspondiente a la Cabaña número 23 que hace parte del Condominio Campestre San José propiedad horizontal, fue un negocio jurídico real, materializado a través de la Escritura pública No. 794 del 11 de Marzo del año 2017 de la Notaria Cuarta de Manizales.

**57.** Tampoco nos encontramos ante la presencia de un precio de venta irrisorio, ya que en la escritura pública que perfeccionó el negocio jurídico se estableció como valor de venta la suma de Cincuenta y cinco millones de pesos ($55.000.000) valor similar al del avalúo catastral para aquella fecha, siendo de Cincuenta y cuatro millones setecientos cuarenta y un mil pesos ($54.741.000), situación que para la época, se encontraba permitida legalmente.

**58.** Sin embargo, el valor de venta del inmueble fue la suma de Doscientos veinte millones de pesos ($220.000.000) como ha quedado expuesto a través de la compra del apartamento con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-109290 y parqueadero con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-109311 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales ubicados en la Calle 63 No. 22 – 17 edificio Santa Lucia de la misma ciudad.

**59.** Si bien es cierto que con la demanda se presentaron dos (2) documentos denominados avalúo comercial sobre el mismo inmueble, éstos no cumplen con los parámetros del Decreto 1420 de 1998 en concordancia con el artículo 226 del Código General del Proceso, por las razones que se exponen a continuación:

- El inmueble objeto de avalúos comerciales no fue inspeccionado ocularmente por el perito de la parte demandante, a efectos de poder realizar el avalúo comercial. En tal sentido, simplemente los documentos aportados como prueba anticipada son especulativos más no asertivo en los valores mencionados en los documentos.



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

- Si se observa los dictámenes, en estos no se manifiesta quien recibió la visita para inspeccionar el inmueble pero sí se expresa que los dictámenes se realizan en base a criterios comparativos y de mercado, es decir, sin tener en cuenta la realidad detallada del inmueble.
- A su vez, se observa que las fotografías aportadas no contemplan el interior del inmueble sino tan solo las áreas externas como la fachada y zonas sociales, a las cuales, cualquier persona tiene acceso visualmente desde las afueras del condominio.
- Tampoco existe una relación de áreas de habitaciones, baños, zonas de estar, sala comedor, cocina, entre otras.
- La información donde se describen las "Características Generales de la Construcción" es equivocada, por ejemplo la cocina NO es integral, el número de habitaciones es de cinco (5) incluida la alcoba que denomina "alcoba reblujo" y no de cinco (5) más la alcoba que denomina "alcoba reblujo" como lo quiere hacer ver en el informe, no existe chambrana en madera, la construcción tiene en su corredor y estar un murete en adobe.
- Producto de ello, se describió de manera incorrecta el inmueble en áreas y contenido estructural.
- Según los dictámenes, éstos fueron realizados en el mes de Junio del año 2017 y febrero de 2019 con el fin de aportarlo al presente proceso de simulación el cual tan sólo fue iniciado el día 14 de junio del año 2019, es decir, dos (2) años después de haberse realizado el supuesto primer avalúo y estando vigente la sociedad conyugal, ya que ésta tan solo quedó en estado de disolución en el mes de febrero del año 2018.

**60.** Ante las preguntas realizadas por el Despacho y el suscrito al Perito, se pudo establecer que el perito no consultó la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ni el plan de ordenamiento territorial de Palestina – Caldas, no aportó el índice de variación, y el interior de la Cabaña se lo informó el demandante, expresando que "me imagino que los acabados son buenos", "yo confié en el señor Jaime Soto" y finalmente no conoció las escrituras públicas.



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

**61.** En cambio, los peritajes aportados de nuestra parte, ostentan toda credibilidad, ya que se encuentran realizados con pericia técnica y con todos los requisitos de ley.

**62.** El perito JOSE FERNANDO BETANCURT RAMÍREZ realizó ante el Despacho una exposición elocuente, técnica y conocedora de la profesión, donde aplicó la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi al igual que las normas municipales en la materia, arrojando un valor comercial actual del inmueble objeto de simulación, de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($358.400.000).**

**63.** Adicional a ello, la visita al inmueble a efectos de realizar la inspección ocular del mismo, fue atendida por mi poderdante Esperanza García Gómez, lo cual determina, que el dictamen del avalúo comercial aportado de nuestra parte, si evidencia la realidad comercial del inmueble.

**64.** Es por ello, que entre la suma pactada en el contrato de compraventa de Doscientos veinte millones de pesos y la establecida en el peritaje de Trescientos cincuenta y ocho millones cuatrocientos mil pesos, no puede hablarse de precio irrisorio o lesión enorme.

**65.** Finalmente, no se consideró en la sentencia de primera instancia el valor del inmueble Santa Catalina, lo cual era relevante en la liquidación de la sociedad conyugal, ya que el presente proceso se ha adelantado precisamente para establecer los bienes y valores que pertenecen a ella.

**66.** A raíz del acuerdo verbal entre el demandante y mi poderdante Consuelo García, relativo a la repartición de los bienes de la sociedad conyugal, ésta última a solicitud del primero, accedió el día 11 de septiembre del año 2017, a firmar el contrato de promesa de compraventa por valor de Doscientos ochenta millones de pesos ($280.000.000) del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria con no. 100-109679 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales correspondiente a la casa #5 que hace parte del conjunto residencial Santa Catalina situado en la carrera 22 # 67 a – 22 de la ciudad de Manizales. De acuerdo con lo manifestado por el demandante, dicha venta no se materializó por incumplimiento en el acuerdo de pago de la parte compradora, razón por la cual el demandante solicitó a mi poderdante Consuelo García firmar un



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
E-mail: cjvabogado@hotmail.com

poder amplio y suficiente para realizar la venta de la casa, la cual se realizó con posterioridad el 18 de enero de 2019.

**67.** Con la contestación a la demanda, se aportó dictamen de avalúo comercial realizado por los peritos JOSE FERNANDO BETANCURT RAMÍREZ y JUAN CARLOS HOYOS GONZÁLEZ con el respectivo certificación del RAA (Registro Abierto de Avaluadores) donde se determina que el valor comercial del inmueble para la fecha de elaboración de dictamen es de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS ($453.652.000).

**68.** Este dictamen no fue valorado probatoriamente de parte de la Juez (a) de primera instancia a efectos de determinar que:

**a.** El demandante dispuso de este inmueble igualmente en vigencia de la sociedad conyugal.

**b.** Que el valor del inmueble era muy superior respecto del precio pagado por éste.

**c.** Que el demandante dispuso de dicho inmueble y con la plena autorización de mi poderdante en virtud del acuerdo previo de liquidación de sociedad conyugal que tenían entre ellos.

**d.** Que la buena fe de la señora Esperanza García al dar su consentimiento de la casa de Santa Catalina la exonera de mala fe, animo defraudatorio o concierto simulatorio en la venta de la Cabaña.

**e.** Que la casa de Santa Catalina tenía un mayor valor que la cabaña, lo cual determina que en la liquidación de la sociedad conyugal, la señora Consuelo García tenga derecho en su ganancial, a la compensación económica de parte del demandante.

De esta manera, sustento el recurso de apelación, teniendo en cuenta los reparos concretos realizados a la sentencia, solicitando al Juez de alzada, revocar la sentencia citada y en su lugar, declarar prosperas las excepciones propuestas con la contestación de la demanda.

Atentamente,



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96
Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales
**E-mail: cjvabogado@hotmail.com**

**CARLOS JAVIER VINASCO HERNÁNDEZ**

**C.C. No 5.829.501 de Ibagué**

**T.P. No. 143.990 del C. S. J.**



Celular: 312-585 22 19 – Teléfono: 873 49 96

Calle 23 No. 22 – 11 Oficina 211 Manizales

E-mail: cjvabogado@hotmail.com

**Asunto:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN Radicado: 17001400300320190039303
**Fecha:** lunes, 8 de marzo de 2021, 4:28:23 p.m. hora estándar de Colombia
**De:** CARLOS JAVIER VINASCO HERNÁNDEZ
**A:** gerardoadarve@yahoo.es
**CC:** andres soto, Juan David Soto
**Datos adjuntos:** Sustentación Apelación.pdf, image001.jpg, image002.jpg

Cordial saludo.

Actuando como apoderado de la parte demandada, por medio del presente escrito, de conformidad con el artículo 322 del Código General del Proceso y el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, ADJUNTO sustentación al recurso de apelación a la Sentencia de primera instancia.

Atentamente,

Carlos Javier Vinasco Hernández
Abogado

Calle 23 No. 22 - 11 Oficina 211
Teléfono: 873 49 96 Manizales
Celular: 312 585 22 19
E-mail: cjvabogado@hotmail.com