



Carrera 20 No. 33-19 Barrio Sajonia – Tuluá  
Contactos: 320 510 2880  
233 30 57 - 310 599 4825  
r3.asjuridicos@gmail.com

Señora  
**GLORIA LEICY RIOS**  
**JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL**  
Tuluá.

Radicación: 2019-0429

Demandante: MANUEL GUILLERMO LONDOÑO (Cesionario).

Demandados: ROGELIO ROMÁN SÁNCHEZ Y HERNANDO ROMÁN SÁNCHEZ.

Referencia: RECURSO DE APELACIÓN.

DUVAN RAMIREZ ARISTIZABAL, mayor de edad vecino y residente en Tuluá (V), identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.483.703 expedida en Bogotá. Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 265935 del Consejo Superior de la Judicatura, con personería jurídica para actuar dentro del presente proceso y actuando en nombre y representación del Señor MANUEL GUILLERMO LONDOÑO LOAIZA, (en calidad de cesionario), con el presente y de acuerdo a lo preceptuado en el inciso segundo numeral 3° del artículo 322 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 14 del decreto 806 del 2020 y actuando dentro del término legal, me permito interponer y sustentar RECURSO DE APELACIÓN contra la sentencia No 012 del 11 de febrero de 2021 proferida dentro del proceso de la referencia por su señoría, recurso que sustento de la siguiente manera:

Señor Juez de Instancia: de la manera más respetuosa, considera éste servidor que yerra el Aquo en las consideraciones que fundamentan su decisión y por tanto en la decisión misma, por las siguientes razones:

PRIMERO: En la sentencia de la referencia, hubo una violación directa de la ley procesal ya que no se tuvieron en cuenta la mayoría de las pruebas que allegué al plenario, ni se decretó el peritaje con respecto al precio real del bien inmueble el cual solicité al despacho en el momento oportuno.

Hago alusión a lo anterior, por cuanto en el libelo introductorio se aportaron documentos que corroboran la simulación de los negocios realizados por los hermanos Román Sánchez.

Si bien es cierto que algunos documentos prueban de forma directa tal simulación (los contratos de hipoteca y compraventa al igual que el contrato de alquiler suscrito por el demandado Rogelio Román Sánchez, el cual suscribiera meses después de realizados los negocios antes descritos), también es cierto que al plenario se allegaron otras pruebas que sirven de soporte para concluir de forma indirecta lo soterrado de las negociaciones del tema que nos ocupa como explicaré en la sustentación respectiva.

Los documentos aportados en el libelo introductorio son los siguientes:

- A. Sentencia No. 089 de Abril 25 de 2019, emitida por el Juzgado Séptimo Civil Municipal. Que prueba incluso, que antes de la demanda que nos ocupa, el señor Rogelio ya había realizado maniobras fraudulentas y de mala fé, las cuales no fueron tenidas en cuenta por su señoría.
- B. Sentencia No. 00012 de 2019, emitida por el juzgado Tercero Civil del Circuito: lo cual confirma que el señor Rogelio no quiso asistir a dicha audiencia, y prueba además la mala fé ya que de forma paralela realizó negocios de hipoteca y posterior compraventa de su bien inmueble, despojándose de todo su peculio tal como se manifestara en el numeral 9 de la presente demanda y que el aquo no tuvo en cuenta al momento de fallar



Carrera 20 No. 33-19 Barrio Sajonia – Tuluá  
Contactos: 320 510 2880  
233 30 57 - 310 599 4825  
r3.asjuridicos@gmail.com

- C. Escrituras Pública No. 2100 de la Notaría Primera con fecha del 2 de agosto del 2019. Que prueba la mala fé del demandado al constituir hipoteca sobre su bien inmueble a sabiendas que en el juzgado tercero cursaba recurso de apelación que este servidor había impetrado de forma verbal en la sentencia proferida por el juzgado Séptimo, por tal razón él era concedor.
- D. Escritura Pública No 2327 de la Notaría Primera con fecha del 23 de agosto del 2019. La cual prueba la mala fé del demandado, ya que dispuso de la totalidad de sus bienes para insolventarse y no hacer frente al pago de los cien millones de pesos a los que fuera condenado.
- E. Certificado de Tradición del bien inmueble registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Tuluá bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 384-38794 ubicado en la Carrera 40 No. 28-28 del Municipio de Tuluá. Que prueban una vez más la mala fé del señor Rogelio Román, ya que durante los casi 15 años que fue propietario de dicho bien inmueble, nunca tuvo anotaciones que hicieran presumir la necesidad económica que adujo adujo en todo momento.
- F. Certificado del pago de Industria y Comercio de los años 2017 y 2018 del señor Rogelio Román Sánchez. Que prueban la mala fé del señor Rogelio Román ya que prueban que en ambos años obtuvo unos ingresos de \$51 millones de pesos por tal razón desvirtúan lo aducido por los demandados, sus testigos y los apoderados.
- G. También se solicitaron los testimonios de los señores Andrés Mauricio Bonilla Jaramillo y el señor Luis Eduardo Perdomo. Quienes constataron que el señor Rogelio alquiló el bien inmueble aun después de haberlo enajenado a su hermano.

Por su parte en la contestación de las excepciones propuestas por los demandados se aportaron los siguientes documentos:

- H. **Copia del contrato de arrendamiento suscrito el 23 de septiembre de 2019, realizado entre los señores ROGELIO ROMÁN SÁNCHEZ y la señora ORFA NERY GOMEZ LARGO. Y que obra a folios 258 y 259, ya que se había aportado en el mes de febrero, pero fue rechazado por extemporaneidad, por tal razón se aportó dentro del escrito arribado al plenario con ocasión de la contestación a las excepciones propuestas por los señores demandados lo cual realicé el 6 de marzo del 2020.**
- I. Copia del acta de diligencia de secuestro del establecimiento de comercio Pasarela, de propiedad del señor ROGELIO ROMÁN SÁNCHEZ. realizada el 21 de enero del 2020. Que prueban una vez más su mala fé, ya que tienen relación con el dinero obtenido en sus declaraciones de industria y comercio de los años 2017 y 2018 donde obtuvo 51 millones de pesos. Y contradicen lo afirmado por el señor Hernando Román Sánchez cuando aduce que para el 2017 y debido a la situación económica precaria de su hermano Rogelio, le había prestado 25 millones de pesos.
- J. Certificación de la Cámara de Comercio donde se certifica que la señora SANDRA PATRICIA MUÑOZ no ostenta la calidad de comerciante. Lo cual desvirtúa el contrato firmado inter partes y que es constitutivo de mala fé por parte del demandado Rogelio Román Sánchez. E incluso si se observa con detenimiento, no está autenticado por el señor Hernando Román Sánchez.
- K. Copia del telegrama enviado por el doctor CARLOS BERNARDO COTES MOZO, secretario de la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia. Que prueba la mala fé del demandado Rogelio Román Sánchez al presentar un escrito de tutela con animo de dilatar el proceso objeto de la presente, lo cual quedó plenamente probado, ya que además el letrado de la parte demandada faltó a la lealtad procesal con los argumentos esgrimidos, sin que el aquo se pronunciara al respecto.

- L. Copia de la acción de tutela impetrada por el señor ROGELIO ROMÁN SANCHEZ, ante el Tribunal Superior de Buga, que prueba la mala fé del señor Rogelio Román Sanchez, donde se prueba que el tenía conocimiento del cambio de la audiencia, y aprovechó dicha circunstancia para realizar los negocios objeto de la presente Litis.
- M. Además se le solicitó a la señora Juez LA REALIZACIÓN DE PERITAZGO relacionado con el avalúo real del bien inmueble objeto del litigio, con miras a constatar el valor real del bien inmueble, pues el señor Rogelio obrando de mala fé, lo tasó en su negociación en un valor menor, pasando por alto la ley 1943 del 28 de diciembre del 2018.
- N. se solicitaron los Movimientos bancarios del señor Rogelio Román Sánchez en su cuenta de Bancamía, lo cual demostró la mala fé del demandado Rogelio Román al arrojar en su cuenta entre los años 2018 y 2019 un promedio mensual de 11 millones de pesos, lo que deja probado una vez más que el señor Rogelio para la fecha de la hipoteca y posterior venta de su bien inmueble, disponía de dinero suficiente para su subsistencia. Además el aquo no tuvo en cuenta que dichos movimientos demostraron que para la época de las negociaciones no se constató ningún movimiento en su cuenta que hiciera presumir los dineros que había recibido por dicha venta, y más bien lo que prueban nuevamente es que con ocasión del fallo del juzgado tercero civil del circuito que lo condenó al pago de cien millones de pesos, RETIRÓ SUS AHORROS, dejando inactiva su cuenta.
- O. se anexó el derecho de petición oficiado a dicha entidad, donde la señora Beatriz Elena Loaiza (Cedente) solicitó los movimientos bancarios desde el año 2016. La señora cedente Beatriz Elena Loaiza, quería probar que durante varios años atrás el señor Rogelio había gozado de suficiente estabilidad económica, pero el juzgado decretó los movimientos bancarios solamente del año 2018 y 2019.
- P. Se anexó el folio con la negativa que en su momento recibiera la señora Beatriz Elena Loaiza (Cedente) por parte de dicha entidad. En dicho folio se corrobora la anterior afirmación.

SEGUNDO: De modo incomprensible, el Aquo no le dió valor probatorio a la contestación que éste servidor hiciera de las excepciones propuestas por los demandados, lo cual realicé ante su despacho el 6 de marzo del 2020. Contestación en la que salen a flote varias pruebas indiciarias, las cuales son importantes para demostrar la simulación ya que la combaten en su esencia.

Algunos de éstos indicios fueron mencionados de forma sucinta por el aquo, en lo que respecta a la contestación a las excepciones propuestas por los demandados y en los alegatos propuestos por éste servidor, pero no fueron valorados para proferir el fallo.

TERCERO: El aquo no tuvo en cuenta las contradicciones en que incurrieron los demandados, hermanos Rogelio y Hernando Román Sánchez, al igual que sus testigos y letrados, para proferir su sentencia, lo cual es constitutivo de mala fé y prueba que los soterrados negocios de hipoteca y compraventa son simulados. Situación que sustentaré en el momento oportuno.

CUARTO: Para emitir su fallo, el aquo tuvo en cuenta el testimonio del señor Walter santamaria, pese a que no era procedente hacerlo, debido a la ruptura de las reglas del interrogatorio de parte, por cuenta de éste.

QUINTO: El aquo no fue imparcial al proferir su sentencia, porque no tuvo en cuenta los alegatos de conclusión presentados por éste servidor, pero si le dio valor probatorio a los alegatos de conclusión de los demandados.



Carrera 20 No. 33-19 Barrio Sajonia - Tuluá

Contactos: 320 510 2880

233 30 57 - 310 599 4825

r3.asjuridicos@gmail.com

SEXTO: Yerra enormemente el aquo en su sentencia, por cuanto NO VALORÓ LAS PRUEBAS EN CONJUNTO Y NO SE CIÑÓ A LOS POSTULADOS DE LA SANA CRÍTICA AL MOMENTO DE DICTAR LA SENTENCIA. Lo cual sustentaré en su momento.

SEPTIMO: Yerra el aquo, porque la sentencia no está motivada.

OCTAVO: No pueden los demandados excudarse de su mala fé y ampararse en el hecho de que la parte demandante debió inscribir la demanda, ni tampoco expresar que era el único medio para cuestionar los negocios del demandado, señor Rogelio Román, por cuanto según LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA SALA CIVIL SC19903-2017 RADICACIÓN: 73268-31-03-002-2011-00145-01. MAGISTRADO PONENTE LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA NO ERA PROCEDENTE EN EL TEMA QUE NOS ATÁÑE, lo cual no examinó su señoría al momento de fallar.

NOVENO: Con la aportación al libelo introductorio de los contratos de hipoteca y compraventa, así como el contrato de alquiler firmado por el señor Rogelio, varios meses después de realizados los negocios de hipoteca y compraventa, SE PRUEBA CON SOBRADEZ QUE el señor Rogelio Román Sánchez sigue fungiendo como señor y dueño, lo que solo le es dable al propietario. además las partes acordaron en escrito de compraventa en el numeral 3 la entrega del bien inmueble, lo que no se ha realizado hasta la fecha, pues el señor Rogelio sigue disfrutando del bien inmueble objeto de este litigio.

**PARA FINALIZAR DESEO MANIFESTAR A SU SEÑORÍA QUE Con el presente recurso se pretende atacar todo lo decidido en la mencionada sentencia, apuntando por ende a la revocatoria total de lo resuelto en la decisión allí proferida.**

Con el acostumbrado respeto, del señor Juez

  
**DUVAN RAMIREZ ARISTIZABAL**  
C.C. 19.483.703 expedida en Bogotá  
Tarjeta Profesional No. 265935 C.S.J.