



ELVY YADIRA VARON REYES.

Abogada Especialista

en Derecho Administrativo Constitucional

Señor

JUEZ QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA.

E. S. D.

REF.: Recurso de apelación de fallo.
Demandante: EDNA MERY DUARTE ROJAS Y OTROS.
Demandado: JAIME DIAZ SANCHEZ.
Rad.: 2011-384.

ELVY YADIRA VARON REYES, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la Cedula de Ciudadanía Numero 65.630.976 de Ibagué Tolima., Abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 178.974 del C.S. de la J., actuando en mi calidad de Apoderada Judicial del Señor **JAIME DIAZ SANCHEZ**, en calidad de demandado dentro del proceso de la referencia, de conformidad con el poder especial por el conferido; con mí acostumbrado respeto me permito interponer recurso de apelación contra la sentencia proferida el día 24 de febrero de 2021 de manera escrita en los siguientes términos:

MOTIVO DE IMPUGNACION

El despacho desestimo las excepciones presentadas, aceptando las pretensiones de la parte demandante pese a que no existe prueba certera que comprueben los indicios por la parte aquí accionante.

EN CUANTO A LO PROBADO

Es errado el pretender de la parte demandante de usar dichos actos públicos y que gozan de plena valides como indicios en contra de mi mandante, pues el único negocio en común enunciado por la contraparte es la presunta suscripción de dos títulos valores a favor de GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), por valor de 50 millones cada uno y a cargo del señor JAIME SANCHEZ DIAS.

su señoría en cuanto al parentesco con mi mandante, el cual denomina como primer indicio me permito decir, que es un parentesco de tipo civil y el desarrollo de los negocios entre el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.) y JAIME DIAZ SANCHEZ mi mandante se desarrollaron en virtud de la confianza y camaradería que existió entre ellos, tanto así que el patrimonio de mi mandante se vio afectado por el exceso de confianza depositada en el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), al concederle un poder para administrar el bien objeto del presente litigio, pues esto contrario a lo que pretende afirmar la contra parte como hecho constitutivo de indicio de simulación, confirma que el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), nunca ejerció actos de señor y dueño sobre el inmueble objeto de la compraventa, pues mi cliente recibió de la mala

Carrera 5ª No. 38-18– edificio camino dorado – Ibagué / Cel. 315086098 .

Email: abogadosvrasociados@gmail.com

Web: <http://abogadosvrasociado.wix.com/abogadosvrasociados>



ABOGADA VASCO QUEVEDO

Abogada Especialista

en Derecho Administrativo Constitucional

administración ejercida por parte del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), el inmueble con grandes deudas en materia de servicios públicos, e impuestos municipales, los cuales contrario a lo que informaba a mi poderdante como gestiones de administración, estos no fueron nunca pagados por parte del señor GUSTAVO GONZALES, demostrando así su mala administración, y mas aun quedando probado su señoría, como se reitera que en ninguna forma se ejercía actos de señor y dueño, como mal pretende la parte demandante afirmarlo, deudas estas que debió asumir mi mandante a la entrega de la administración del inmueble y cancelar con el fin de cesar cobros jurídicos que ya conducían a la pérdida del inmueble por recaer sobre el ya embargos, como se aprecia y se prueba en el certificado de instrumentos públicos del inmueble y con los recibos de los servicios públicos y de su pago, quedando su señoría plenamente probado que el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), en ninguna forma pretendió como erradamente lo afirman en la demanda “ no perder el control de la administración de según la demandante su inmueble”, si no por el contrario actuó de manera negligente en cuanto al ejercicio de la administración por confianza encargada por mi mandante tanto así hasta el punto de poner en riesgo de pérdida la propiedad del inmueble.

El señor JAIME DIAZ SANCHES, era el dueño del inmueble ubicado en la ciudad de Neiva, lo adquirió mediante escritura publica numero 3164 de la notaria tercera del circulo de Neiva el día 27 de diciembre del 2001, con dinero fruto de su trabajo y el desarrollo de sus negocios en la región del Meta, tales como la ganadería, la panadería, la compra y venta de inmuebles y pensando en su proyecto de vida e inversión a futuro y asesorado por su cuñado GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), quien manifestó y demostró tener fuertes lazos de amistad con la anterior propietaria, por lo cual considero el inmueble como un buen negocio teniendo en cuenta su valor, su rentabilidad por que le generaría ingresos por los cánones de arrendamiento en caso de no poder el cumplir sus proyectos de crear una panadería en el local y habitar el inmueble, pues para la época estaba según manifiesta mi cliente, recibiendo amenazas contra su vida e integridad, así como extorsiones en el Meta y fueron estas mismas razones por lo que posteriormente se vio obligado a radicarse en otro país.

Es de aclarar su señoría que mi mandante cancelo, la suma de dos millones de pesos al señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), como valor de comisión por servir de contacto directo con la anterior propietaria y hacerse cargo de la negociación del inmueble, comisión que según mi mandante cancelo al señor GUSTAVO, no en efectivo si no que este lo tomo como un ABONO, a una deuda que tenían con anterioridad y no se encontraba soportada, pues como se aprecia los señores tenían comúnmente relaciones de carácter comercial pues acostumbraban a celebrar negocios, no con el fin de defraudar la ley como mal pretende la parte demándate afirmar, si no muy por el contrario atendiendo los principios de la buena fe existente entre los dos y buscando siempre ganancias para los dos extremos de las relaciones contractuales.

Carrera 5ª No. 38-18– edificio camino dorado – Ibagué / Cel. 315086098 .

Email: abogadosvrasociados@gamil.com

Web: <http://abogadosvrasociado.wix.com/abogadosvrasociados>



ABOGADA VARGAS QUEVEDO

Abogada Especialista

en Derecho Administrativo Constitucional

Es mas prueba de la legalidad y del pago del precio reposa en el expediente certificado por la vendedora de la deuda de dos (\$2000000) millones de pesos por parte de mi poderdante del valor del inmueble.

Por otra parte, el día 21 de noviembre de 2011, mi poderdante ejerciendo actos de señor y dueño y posterior a sanear las deudas de malas administraciones del inmueble y a realizar levantamiento del embargo por la secretaria de hacienda de Neiva inscrita en la oficina de instrumentos públicos el 28 de diciembre de 2006 y una hipoteca que sobre este recaía y en razón a no poder estar enfrente de sus negocios por la distancia, procedió a vender a un tercero POLO TRUJILLO JONANATHAN IGNACIO, acto protocolizado mediante escritura numero 4008 ante la notaria tercera del circulo de Neiva.

Quedando aun más claro su señoría el ejercicio pleno del derecho adquirido de manera legal y publica de la propiedad del inmueble objeto del debate.

Frente este punto resulta pertinente resaltar **que el tercero el cual se verá seriamente afectado por el fallo proferido en el presente proceso nunca fue vinculado ni notificado de la misma, pese a que se informó por parte de la suscrita en la contestación de la demanda al despacho, sin embargo y pese a que de la misma forma se allego al expediente certificado de libertad y tradición y se inscribió la medida en el folio inmobiliario por la parte demandante verificando la existencia de un tercero este nunca fue convocado a la presente acción pese a tener interés, sin conformarse el Litis consorcio necesario, siendo errada la vinculación de la señora BERTILDA CAVAJA.**

La parte demandante apporto las declaraciones hechas por las personas: HENRY OSVALDO FERNANDEZ VARGAS Y MARTHA CASTRO FARFAN, quienes para la época era arrendatarios del inmueble objeto del acto contractual en debate y quienes por lo tanto de manera errada consideraban como propietario al señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), simplemente por el hecho de que este en ejercicio del poder de administración concedido por mi poderdante y aceptado por el señor Gustavo, celebraba contratos de arrendamientos, cobraba cánones de arrendamientos, mas en ninguna forma por estos simple hechos los cuales como se manifiesta y se sostiene ejercía su calidad de administrador y no de propietario, hechos que ellos mismos afirman le constan en las declaraciones como el simple cobro de los cánones de arrendamiento.

Es también claro su señoría que no se puede pretender adquirir derechos reales sobre un bien inmueble, con solo manifestar ostentar la calidad de dueño ante terceros, pues además de existir un titulo, hablando de inmuebles también debió ejercer actos de señor y dueño



ආචාර්ය වරයාණන්.

Abogada Especialista

en Derecho Administrativo Constitucional

cosa que de ninguna manera se evidencia en el presente, pues la conducta del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), solo se desarrollo y de manera escasa en calidad de administrador del inmueble pues este debió además de hacerse cargo de los contratos de arrendamiento del inmueble, gestionar los cobros de los cánones, los cuales además de ser entregados a mi mandante previo a cruce y rendición de cuentas entre ellos, por tener muchos negocios en común, letras pagares y demás, estos dineros también por ordenes de mi poderdante como propietario del inmueble, debieron haber sido usados para el pago al día de los impuestos Municipales y el pago de servicios públicos domiciliarios, actuaciones estas que omitió el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), actuado en calidad de administrador y generando así un perjuicio en el patrimonio de mi mandante y mas aun comprobando la ausencia total de ejercicio de actos de señor y dueño sobre el inmueble.

En cuanto al documento denominado contrato de permuta suscrito por el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), manifestando su intención de celebrar un contrato con un tercero, documento que es una copia que ni siquiera se encuentra reconocida ante notario como fiel copia del original, por lo que es claro su señoría lo establecido en la **LEY 1395/10** A partir de su entrada en vigencia las copias de documentos privados se presumen auténticas siempre que sean aportadas a un proceso judicial por la persona que los haya manuscrito, firmado o elaborado y no provengan de un tercero. Por lo que dicho documento carece de validez. De igual manera se pretende probar hechos como el de la propiedad con simples manifestaciones a terceros, las cuales no trascienden a modificar situaciones jurídicas en cuanto a la tradición de los bienes inmuebles, mas aun tratándose, en caso de ser cierta su existencia de un documento privado, el cual no fue sujeto de registro, y no puede ser oponible a mi cliente en calidad de tercero; pues es de tenerse en cuenta que artículo 1766 del Código Civil consagra “las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros.

Pues si bien es cierto que el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), suscribió los contratos enunciados, este lo hizo actuando en ejercicio de las facultades contenidas en el documento suscrito por mi poderdante, otorgándole la calidad de administrador del inmueble. No resulta ser cierto, en ninguna forma prueba de actos de señor y dueño. Pues el mismo tipo de documento fue suscrito por mi poderdante con los señores RICARDO GONZÁLEZ y la señora BLANCA YOLANDA GONZALES, en razón de la imposibilidad de mi cliente de estar enfrente de la administración de sus negocios y de trasladarse con constancia a dicha ciudad, mas no quiere en ninguna forma decir su señoría que por el simple hecho de haber sido suscrito y ejercido actos en calidad de administración en igual manera que los actos ejercidos por parte de RICARDO GONZÁLEZ y la señora BLANCA YOLANDA GONZALES, los cuales se aportan al presente como contratos de arrendamientos y demás, estos se constituyeran en actos de señor y dueño si no en meros actos de simple administración, en razón a como ya se menciona la imposibilidad de mi cliente de estar presente para el ejercicio de estas actividades.

Carrera 5ª No. 38-18– edificio camino dorado – Ibagué / Cel. 315086098 .

Email: abogadosvrasociados@gamil.com

Web: <http://abogadosvrasociado.wix.com/abogadosvrasociados>



ABOGADOS VASOCIADOS

Abogada Especialista

en **Derecho Administrativo Constitucional**

Pudo ser cierto que el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), acudía ante las empresas de servicios públicos y pudo acudir a realizar reclamaciones en calidad de USUARIO, de los servicios públicos domiciliarios, esto también en ejercicio de las facultades como administrador concedidas por mi mandante, facultad esta que genero un perjuicio para el capital de mi poderdante, pues se genero alta mora en los servicios públicos de energía y acueducto y alcantarillado con la EMPRESAS PUBLICAS DE NEIVA E.S.P., en virtud de la errada administración del inmueble por parte del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), y que muy por el contrario constituye prueba a favor de la demandante pues este nunca afecto su patrimonio ni asumió de su pecunia las deudas que dejo acrecentar manifestando estar todo al día a mi mandante, hasta el punto de ser embargado el inmueble por parte de la **SECRETARIA DE HACIEDA DE NEIVA**, en razón a la deuda en impuestos que recaía sobre el inmueble, viéndose en obligación mi poderdante de acudir ante las empresas de servicios públicos y ante la oficina de impuestos del municipio de Neiva y cancelar lo adeudado, levantando embargos que sobre el ya recaían poniéndose frente de la administración de su inmueble y ejerciendo sus plenas facultades y obligaciones como señor y dueño del inmueble.

Quedando de esta manera desvirtuada lo que pretende configurar como indicio la parte aquí demandante como actos de señor y dueño del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.) muy por el contrario estableciéndose total certeza de la ausencia de estos.

Su señoría, me permito solicitar sea revocada la sentencia impugnada y desestimadas, las pretensiones de la demanda, pues nos encontramos ante un contrato real de compraventa, en el cual se configuraron todos los elementos del contrato, además que el acto de inscripción del negocio fue publico tanto así que al momento de su inscripción no se presento oposición alguna y solo hasta años después de la muerte del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), se pretende por parte de la señora EDNNA MERY DUARTE ROJAS aquí demandante reclamar la propiedad de un inmueble el cual hecho públicamente conocido perteneció a mi poderdante el señor JAIME DIAZ SANCHEZ y que lo que mal se pretende alegar como actos de señor y dueño por parte de la parte demandante obedecen a meros actos de administración confiada al señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.) en razón a la confianza existente entre ellos y a la imposibilidad de mi mandante de hacerse frente a los negocios dejados en este país claro esta por las distancias.

Como quedo comprobado con las pruebas allegadas al proceso adjuntas a la presente contestación y con los testimonios que se surtirán en el desarrollo de la etapa probatoria, su señoría quedara plenamente demostrado que mi poderdante de manera alguna simulo el contrato objeto de debate, muy por el contrario el si ejerció actos de señor y dueño mas cuando posterior a la muerte del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.),

Carrera 5ª No. 38-18– edificio camino dorado – Ibagué / Cel. 315086098 .

Email: abogadosvrasociados@gamil.com

Web: <http://abogadosvrasociado.wix.com/abogadosvrasociados>



ABOGADA VARGAS REYES.

Abogada Especialista

en Derecho Administrativo Constitucional

entrego nuevamente en dos ocasiones el inmueble a terceros en administración todos miembros de la familia obedeciendo nuevamente a lazos de confianza mas no como mal pretende la demandante hacerlo ver, así mismo quedara comprobado su señoría la mala administración de los negocios durante la gestión del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), el cual como hombre de negocios y en aras de conservar su capital, de haberle pertenecido el inmueble no habría dejado acrecentar las deudas que sobre el recaían en materia de impuestos y cobros de servicios públicos domiciliarios, pues fue mi poderdante al recobrar la administración del inmueble su propiedad quien debió asumir las deudas de las malas administraciones, pagando lo adeudado y haciendo frente a procesos de cobro coactivo hasta el punto de verse obligado al levantamiento de embargos que ya sobre el inmueble recaían.

Posteriormente debido a esa misma imposibilidad de administrar su inmueble y con el fin de no arriesgarse con malas administraciones ejerciendo de manera pública su calidad de propietario del inmueble, **el día 20 de diciembre de 2011 lo vende y lo entrega de manera real al señor POLO TRUJILLO JONANATHAN IGNACIO acto que de la misma forma fue sujeto a registro con fines de publicidad.**

En cuanto a las declaraciones de HENRY OSVALDO FERNANDEZ VARGAS Y MARTHA CASTRO FARFAN, quienes para la época era arrendatarios del inmueble objeto del acto contractual en debate y quienes por lo tanto de manera errada consideraban como propietario al señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), simplemente por el hecho de que este en ejercicio del poder de administración concedido por mi poderdante y aceptado por el señor Gustavo, celebraba contratos de arrendamientos, cobraba cánones de arrendamientos, mas en ninguna forma por estos simple hechos los cuales como se manifiesta y se sostiene ejercía su calidad de administrador y no de propietario, pues presuntamente estas personas en calidad de arrendatarios tenían una percepción equivocada de la realidad pues se entendían con el señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D. quien era el administrador del inmueble y quien para dar seriedad a los negocios en administración del inmueble para cobrar los cánones y realizar reparaciones locativas tal y como se lo había encomendado por documento privado mi mandante, sin que esto implicara animo de señor y dueño.

En cuanto a la solvencia económica suficiente para cancelar el valor del inmueble objeto del presente proceso, quedara probado su señoría con los testigos citados para que rindan declaración respecto del desarrollo de los negocios para la época de mi prohijado, los cuales eran de ganadería, por lo que se encontraba registrado en el Comité De Ganaderos en el meta, de la misma forma se encontraba registrado como comerciante en la CÁMARA DE COMERCIO, además de para la época ser socio de la panadería, junto con su hermano el señor (Q.E.P.D.), además de cómo la misma parte demandante lo comprobó existían para la época de los negocios grandes negocios entre mi poderdante y el señor Gustavo.



ABOGADA VASCOVA QUEVEDO

Abogada Especialista

en Derecho Administrativo Constitucional

Por tal motivo su señoría Niego, rechazo y contradigo la demanda que me ha sido presentada en contra de mí representado, tanto en los hechos como en el derecho, por no ser ciertos los hechos invocados en la demanda y no asistirle a la actora el derecho reclamado.

Como se exalta la voluntad real y sincera de los contratantes, no cabe imputar que deliberadamente se hicieron declaraciones distintas de las consignadas dentro de los documentos y las declaradas en el debate probatorio de este asunto, por lo mismo no están llamadas las pretensiones a prosperar, dado que aquí también se establecerá que se esta frente a un convenio totalmente verídico, por lo que no hay lugar a la declaratoria de simulación impetrada.

Hasta la fecha de la contestación de la demanda han transcurrido 15 años desde la celebración del negocio jurídico que se pretende declarar simulado por parte de la parte actora recayendo sobre esta el fenómeno prescriptivo.

Toda prescripción que no se encuentre expresamente consagrada en una norma especial, se rige por el término previsto para la prescripción extintiva de la acción ordinaria, es decir 10 años acorde al art 2536 del código civil.

Toda vez su señoría que no existe ni siquiera prueba indiciaria que desvirtué la legalidad. La existencia y la voluntad de mi poderdante y de la anterior propietaria del inmueble de celebrar el contrato de compraventa, mucho menos existe prueba alguna que demuestre el ejercicio de actos de señor y dueño sobre el inmueble por parte del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.), aun menos de pretender mediante la simulación defraudar la sociedad conyugal que con su esposa y aquí demandante existía.

Como quedara demostrado su señoría, no existe acto simulado, respecto del contrato en debate, pues se cumplieron con todos los presupuestos legales, se convino un precio justo, se pago el precio por parte de mi poderdante, se probó la capacidad de pago de mi poderdante y se demostró el ejercicio publico de actos de señor y dueño por parte de el sobre el inmueble y la ausencia de estos por parte del señor GUSTAVO GONZALES QUEVEDO (Q.E.P.D.).

EN CONSIDERACION A TODO LO ANTERIOR SOLITO SU SEÑORIA LA REVOCATORIA DEL FALLO IMPUGNADO Y SEAN DESISTIMADAS LAS PRETENCIONES DE LA DEMANDA.

NOTIFICACIONES

Carrera 5ª No. 38-18– edificio camino dorado – Ibagué / Cel. 315086098 .

Email: abogadosvrasociados@gmail.com

Web: <http://abogadosvrasociado.wix.com/abogadosvrasociados>



YADIRA VARON REYES.

Abogada Especialista

en Derecho Administrativo Constitucional

Mi poderdante, en 9363 nelson park – circley 32817 apto 201 Orlando florida.

El demandante, en calle 14 N 3-39 Pitalito Huila.

El suscrito, en el correo electrónico yadiravaronreyes@hotmail.com o en la calle 50 # 7-17 la jacaranda casa N° 23. Ibagué Tolima. Tel 3226827776.

Del Señor Juez,

Atentamente,

YADIRA VARON REYES

C.C.N°. 65.630.976 de Ibagué.

T.P. N° 178.974.del C. S. de la J.