

Señor:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA

E. S. D.

Asunto: Recurso de apelación contra la sentencia del 7 de octubre de 2022

Demandante: Erasmo Muñoz y otros

Demandado: Maricela Muñoz

Proceso: Simulación No. 2019 - 418

Cordial Saludo,

JOHN ALEXANDER PINZON RESTREPO, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.026.580.086 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 273.031 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderado judicial ya reconocido dentro del presente proceso de la señora **MARICELA MUÑOZ GONZALEZ**, identificada como aparece dentro del expediente, y dentro del termino legal me permito interponer **RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA EL 7 DE OCTUBRE DE 2022**, con traslado de fecha del 18 de octubre de 2022, tal como obra dentro del expediente procesal por discrepancias en lo siguiente:

1. Ocurrencia del fenómeno jurídico de la prescripción

El juzgado incurre en un yerro factico al momento de considerar la excepción propuesta de prescripción dentro de la sentencia, para esto procederé a definir como la jurisprudencia ha considerado la prescripción de la acción de simulación y posteriormente, indicare, cuáles son los yerrores jurídicos en la argumentación del despacho que da lugar a una decisión errada y en consecuencia, se solicitara que se revoque la decisión acá apelada.

La Corte Suprema de Justicia, en específico en su sentencia SC21801-2017, indicó lo siguiente:



“La acción de simulación, cierto es, tiene naturaleza declarativa. Por medio de ella se pretende descubrir el verdadero pacto, oculto o secreto, para hacerlo prevalecer sobre el aparente u ostensible. Pero para el ejercicio de la acción de simulación es requisito indispensable la existencia de un interés jurídico en el actor. Es la aparición de tal interés lo que determina la acción de prevalencia. Mientras él no exista, la acción no es viable. De consiguiente, el término de la prescripción extintiva debe comenzar a contarse desde el momento en que aparece el interés jurídico del actor. Sólo entonces se hacen exigibles las obligaciones nacidas del acto o contrato oculto, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 2535 del C. C.

Así tratándose de una compraventa simulada, el interés del vendedor aparente, para destruir los efectos del contrato ostensible cuando el comprador aparente pretende que tal contrato es real y no fingido, desconociendo la eficacia de la contraestipulación, nace sólo a partir de este agravio a su derecho, necesitado de tutela jurídica.

La doctrina así expuesta deja sin consistencia la acusación del recurrente. Porque en el juicio consta que en vida del aparente vendedor Crispiniano Saldarriaga, el aparente comprador Antonio Saldarriaga no pretendió producir eficacia a la compraventa ficticia. Sólo después de la muerte de aquél, acudió a las autoridades en demanda de la entrega del inmueble por medio de un juicio de lanzamiento por ocupación de hecho que hubo de fracasar. Contra los causahabientes del aparente, vendedor sí ha pretendido desconocer la eficacia del acto o contrato oculto. En estas condiciones, el término para la extinción de la acción de simulación no puede contarse a partir de la fecha de la compraventa ficticia, sino desde que surgió para los sucesores el interés jurídico que legitima su titularidad.”

Así las cosas, el termino de prescripción comienza a correr desde que el interés jurídico de actuar nació para el accionante, es decir, le corresponde a la parte demandante demostrar la fecha en la el acto simulatorio dejo de aceptarse por las partes involucradas dentro del proceso, el perjuicio nace a partir de que el deudor desconoce el acto y pone en riesgo el derecho que subyace en el pacto oculto.

Se debe tener en cuenta que en su construcción legal y jurisprudencial, en la simulación las partes desean crear una situación exterior, que solamente se explica en razón de otra oculta, única

valedera para entre ellas. Por lo que el termino de prescripción debe contarse a partir de la fecha en la cual la intención o razón oculta dejo de ser reconocida por las partes.

Este fundamento es muy importante desde el punto de vista probatorio, ya que exige de conformidad a la carga de la prueba que se establece en nuestro ordenamiento procesal, que el demandante debe demostrar no solo que la escritura pública que se celebro es simulada sino que al mismo tiempo hubo un interés oculto aceptado por las partes y que se mantuvo durante todo el transcurso del tiempo hasta la fecha alegada como que se desconoció dicho acto oculto.

El artículo 167 del Código General de Proceso, estableció:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”

Entendido lo anterior, procederé a analizar cómo fue que el ad quo realizó el análisis de si el fenómeno jurídico de la prescripción ocurrió o no, dejo claridad, que esto no significa una aceptación tácita de que el negocio entre Blanca Lucy y Erasmo como vendedores y el señor Jairo Muñoz como comprador fue simulado; sino que a efectos de pedagogía me pronunciare en el mismo orden en el que el juez argumenta su decisión.

Indica el despacho en el minuto 53 de la audiencia en la que dicto la sentencia:

“...el señor Erasmo y la señora Blanca Lucy le venden al señor Jairo el inmueble que se está diciendo que es presuntamente simulado le venden el inmueble, el señor Jairo Enrique pues nunca dijo nada respecto de lo que acá vemos, pues nunca se le rebeló por decirlo así al señor Erasmo ni Blanca Luci, no dio nada del predio ni al derecho de ellos sobre el predio, es decir nunca tuvieron la necesidad de demandar la presunta simulación que se alega en esa escritura pública, porque nunca paso nada entre ellos parece que no hubo ningún malentendido y por lo tanto el tiempo transcurrió sin ninguna anormalidad, diferente es que el señor Erasmo y Blanca Luci hubieran

detectado alguna situación anormal presuntamente y hubieran iniciado la acción de simulación en contra del señor Jairo Enrique no se presentó nada de eso por lo tanto para el juzgado la prescripción de la acción de simulación no se da en el presunte asunto toda vez que no hubo rebeldía entre las partes, cada quien respeto su posición, de acuerdo a la jurisprudencia de la CSJ en este caso no hay prescripción de la acción de simulación...”¹

Llama poderosamente la atención esta afirmación por parte del despacho, ya que de manera contraria a lo que se probó dentro del proceso, no hay prueba documental y/o testimonial que permita llegar a la conclusión de que Jairo siempre reconoció en el interno el acto aparente. Es más, dentro de la argumentación del despacho pareciera que existiera confesión de parte de Jairo de haber reconocido siempre a Erasmo y Lucy como verdaderos del inmueble. Pero esta parte echa de menos alguna prueba que así lo reconociera, de igual manera, se observa por esta parte y con bastante suspicacia que no fue hasta meses después de la muerte de Jairo, marzo de 2018, que el demandante demandó la simulación de los negocios jurídicos.

Y es que, de acuerdo al testimonio de William Muñoz, él nunca acompañó al señor Erasmo a recoger los arriendos, es más, el testigo William manifiesta que casi no se metía porque eran cosas del papá y que lo que sabía era porque se lo contaba su papá, por lo que William termina siendo un testigo indirecto en toda la relación contractual que había. Respecto al testimonio de Olga Susana, ella manifiesta que su esposo nunca recogió los arriendos y que eso lo hacía Erasmo, sin embargo, dentro del mismo proceso se demostró que la señora Olga solo estuvo presente por lo que ella manifestó, cuando se hablaba en la casa de ella y cuando supuestamente los demandantes le pidieron a Jairo que se prestará para hacer la simulación del negocio jurídico.

Así las cosas, al señor Jairo lamentablemente haber fallecido el demandante debió demostrar como Jairo respeto en su interior ese supuesto acuerdo que llegaron en 1999. Por lo que se echa de menos, un contrato de arrendamiento a nombre de Erasmo durante 1999 a 2009, un recibo de

¹ Intervención del Juez Segundo Civil Municipal de Soacha, audiencia del día 7 de octubre del 2022, minuto 53:00 al 58 aprox. “

pago de servicios públicos de la época, un recibo de entrega de canon de arrendamiento, un recibo del pago del impuesto predial o tan si quiera, los recibos de los créditos que supuestamente saco Jairo por orden de Erasmo y que supuestamente pagaba el mismo Erasmo con dinero de los arriendos.

La interpretación amplia de la norma acerca de la ocurrencia del fenómeno de la prescripción en los procesos de simulación, no es una carta abierta para argumentaciones sin pruebas, elaboraciones probatorias por parte de los abogados ni para presunciones del juez, sino por el contrario, es una garantía procesal de demostrar por parte del accionante cuales fueron esos actos en el interior en los cuales el señor Erasmo y Blanca Lucy seguían siendo reconocidos como dueños del inmueble a pesar del supuesto acto aparente elaborado en 1999 para con el señor Jairo.

Tampoco esta parte entiende, porque el despacho hizo la presunción de indicar que si Erasmo y Blanca Lucy hubieran detectado alguna situación anómala con Jairo en ese momento hubieran iniciado la simulación, ¿de qué análisis probatorio surge tal afirmación?, es más, en esa misma línea argumental se podría indicar que al observar la situación anómala y en razón a que ya no estaban viviendo juntos, decidieron no actuar. Y es de recordar, que en audiencia del 10 de noviembre de 2020, la señora Blanca Lucy manifestó el minuto 1h:01 (video de diligencia) *“que ella no tenía conocimiento de que se hacía con el dinero del arriendo. Y que hasta el proceso ella se vino a enterar de los créditos que se pidieron²”*. El juzgado paso por alto tal confesión por parte de la demandante. De igual manera, en audiencia del 8 de agosto de 2022, al preguntarle a la señora Blanca Lucy que hace cuanto no tenía contacto alguno con el inmueble manifestó que fue antes que incluso se hiciera el traspaso de Jairo a Maricela, hecho que se confirma con el interrogatorio realizado por el juez a la señora Olga Susana viuda de Jairo quien manifestó que nunca se consultó con la señora Blanca Lucy. Esta parte echa de menos que el ad quo no se haya pronunciado ante tales declaraciones objeto de confesión.

² Testimonio de Blanca Lucy audiencia inicial del 10 de noviembre de 2020.

Así las cosas, después de la firma de la escritura pública de 1999 entre Jairo y los acá accionantes, no hay una sola prueba que permita demostrar que Jairo como lo dice el ad quo y la parte demandante, respeto el acuerdo privado o interior que tenían, por lo que no cumplieron con su carga procesal de demostrar que el acuerdo simulatorio fue permanente y fue duradero en el tiempo.

Ahora, si en gracia de discusión se planteara que era el señor Erasmo quien mantuvo el inmueble y quien conservó el acto interior con el señor Jairo a pesar de la confesión realizada por la misma Blanca Lucy, debe recordarse que el juez no puede extralimitarse en su función, esto es, que el tiempo de prescripción no le haya transcurrido a Erasmo no significa perse que el termino de prescripción tampoco le haya transcurrido a Blanca Lucy, y más, cuando dentro del proceso se probó que si bien mantienen el vínculo jurídico del matrimonio no existe relación alguna pues están separados de hecho, por lo que cada una de las partes debe ejercer actos necesarios para la protección de sus derechos.

Y es que acá no se puede hablar de los efectos de la interrupción de la prescripción en cuanto a los codeudores o coacrededores, que trata el artículo 2540 del Código Civil. Sino que se habló del termino en el que comienza a contar la prescripción de la acción de simulación, si este debe ser común o conjunto en estas clase de procesos. Y más, cuando la misma jurisprudencia ha establecido que el interés jurídico para actuar del accionante nace desde el momento en el que el acto interior ha sido desconocido por una de las partes. Lo anterior conforme se indicó en la jurisprudencia antes citada.³

Así las cosas, el inciso 2 del artículo 2535 del Código Civil, establece:

³ La acción de simulación cierto es, tiene naturaleza declarativa. Por medio de ella se pretende descubrir el verdadero pacto, oculto o secreto, para hacerlo prevalecer sobre el aparente u ostensible. Pero para el ejercicio de la acción de simulación es requisito indispensable la existencia de un interés jurídico en el actor. Es la aparición de tal interés lo que determina la acción de prevalencia. Mientras él no exista la acción no es viable. De consiguiente, **el término de la prescripción extintiva debe comenzar a contarse desde el momento en que aparece el interés jurídico del actor. Sólo entonces se hacen exigibles las obligaciones nacidas del acto o negocio oculto, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 2535 del C.C.** (Subraya fuera de texto). (CSJ SC 14 de abril de 1959, G.J No 2210 Pags. 318, 319. Reiterado en Sent. Mar. 6 de 1961, G.J. No 2238 Pag. 58).

“ARTICULO 2535. <PRESCRIPCION EXTINTIVA>. La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.”

En consonancia con la norma citada y la jurisprudencia incluso utilizada por el ad quo, se logra manifestar que el termino de prescripción inicia para cada parte de manera diferente, y en este caso, el termino inicia de conformidad al interés jurídico para actuar de cada una de las partes.

Por consiguiente, voy a desglosar quienes son partes dentro del proceso que nos reúne, el artículo 53 del Código General del Proceso, menciona a quienes podrán ser parte en un proceso 1) las personas naturales y/o jurídicas 2) los patrimonios autónomos 3) el concebido para la defensa de sus derechos 4) los demás que determine la ley. Así las cosas, Blanca Lucy y Erasmo tienen plena capacidad para actuar en aras de proteger sus intereses, y lo anterior se plasma no por el vínculo contractual denominado matrimonio, sino porque ambos aparecen en el certificado de tradición y libertad y en la escritura pública de venta de 1999.

En dichos actos jurídicos, se observa que las partes comparecen es porque tienen los derechos de dominio y posesión, es decir, tienen la propiedad de manera común y proindivisa, a cada uno les pertenece una parte, sin embargo, no hay claridad de que parte les pertenece.

Así las cosas, el término que comienza a contar la prescripción inicia a partir del interés para actuar del actor, por lo que el termino no es común a las partes sino que es personal, pues que a una de las partes la afecte el fenómeno jurídico de la prescripción no significa que a todas las partes les va a afectar el mismo fenómeno. Esto quiere decir, que los términos jurídicos de prescripción, en gracia de discusión, es distinto para Blanca Lucy y para Erasmo, al ser actores (partes) dentro del proceso. Por ende, al existir confesión de parte de Blanca Lucy en audiencia del 8 de agosto de 2022 y además, indicar que nunca le dieron arriendos a ella del predio de san mateo el fenómeno

jurídico de la prescripción de la acción de simulación ya ocurrió, al haber pasado más de 10 años y no haber iniciado el proceso de simulación al ser desconocida por los demás partícipes.

En conclusión, para la señora Blanca Lucy prescribió la acción de simulación.

2. Inexistencia de los indicios que dan origen a que el sentenciador declare la simulación de la escritura pública de 1999 entre Blanca Lucy y Erasmo como vendedores y el señor Jairo como comprador.

Sobre el indicio de las deudas, en la sentencia el ad quo indica que para el despacho es prueba suficiente que el demandante haya traído copia del libro de radicados de los procesos para sostener que efecto existía una obligación, y nada más contrario a derecho que dicha afirmación tan absurda por parte del ad quo, pues los que aparecen en el libro de radicados en efecto pudieron haber radicado demanda ejecutiva pero la misma no pudo haber reunido los requisitos para que el entonces juzgado de conocimiento librara mandamiento de pago sobre los acá demandantes. Y es que esa prueba no es suficiente, pues si la intención era demostrar la existencia de esos procesos se debía allegar copia del proceso o por lo menos del auto que libra mandamiento de pago, por lo que el ad quo le da una valoración probatoria demasiado alta a favor de las pretensiones sin que la misma sea útil y pertinente para probar las deudas. Es más, realmente si el demandante quería probar esas deudas por lo menos debió allegar copia de los títulos valores.

A su vez, existe una contradicción en los testimonios y que el juez paso por alto, durante los interrogatorios los accionantes manifestaron no recordar la cuantía de las deudas para 1999, sin embargo, para la audiencia el 8 de agosto de 2022 cuando se le volvió a preguntar cuando debía el señor Erasmo manifestó que “*alrededor de 8 millones de pesos*”⁴, memoria que recupero de una audiencia a otra, esto es significativo, porque el juez de oficio al observar que habían pruebas que faltaban pudo decretar y practicar las pruebas de oficio concernientes a los expedientes donde se encontraban los ejecutivos y de esa manera, probar en debida forma no solo la existencia de

⁴ Audiencia del 8 de agosto de 2022, interrogatorio de parte.

deudas, sino también el monto de las mismas. Y por ende, no hacer suposiciones de que la venta realizada a Jairo por el valor no alcanzaba a cubrir las deudas de los accionantes. Es más, se hubiera salido de la incertidumbre pues en el expediente se encontraría la fecha en que se realizó el pago y de esta manera se demostraría si mi cliente estaba diciendo la verdad sobre que con la plata de Jairo se pagaron las deudas.

De igual manera, el despacho le entrega demasiada credibilidad a William, cuando él mismo manifestó que no estuvo presente cuando Erasmo hablo con Jairo. Por lo que no le consta sobre qué consistió la negociación, por ende, no se puede entregar total credibilidad cuando manifestó que el negocio entre Erasmo y Jairo era simulado. De igual manera con William, pierde credibilidad en su declaración cuando manifiesta que para la hipoteca de Bancompartir crearon un modelo financiero con el señor Erasmo para que el crédito saliera aprobado, y que a partir de la hipoteca es que mi cliente comienza a recibir arriendos, hecho que es desmentido por las pruebas documentales como lo son contratos de arrendamientos y el testimonio de la señora María Angelica. El juzgado so pretexto de estar revisando solo la simulación de la escritura pública de 1999 no evalúa el testimonio de los testigos e interrogados en conjunto, y es en este punto cuando las contradicciones salen a relucir y los mismos pierden credibilidad en su decir.

El juzgado de manera sorpresiva le resta credibilidad a mi cliente manifestando que su dicho se contradice de lo que dijo, Erasmo, Blanca, Olga y William, como si nuestro ordenamiento jurídico siguiera vigente la tarifa legal y no la libre apreciación de las pruebas. Nuestro ordenamiento jurídico no prima quien más testigos lleven a decir lo mismo, sino si ese dicho se compagina con los demás medios probatorios.

En conclusión, esta parte echa de menos medios probatorios que permitan quitar toda incertidumbre del negocio realizado con Jairo y Erasmo/Blanca Lucy, pues si se observa en perspectiva los medios probatorios que se le trajeron al juzgado no queda claro, cómo no se hizo la entrega material del inmueble, en otras palabras, si la compraventa fue ficticia como indican los demandantes cuales fueron sus actos de señor y dueño del inmueble entre 1999 y el 2009. Porque al final, uno de los requisitos de la simulación, es que el acto jurídico sea contrario al acto interno,

por lo que el acto jurídico fue una compraventa el acto interno fue continuar las cosas como estaban, es decir, con la posesión real en favor de Blanca Lucy y Erasmo.

También se echa de menos uno de los indicios determinantes dentro del proceso de simulación, esto es, si el valor por el cual se firmaron dichos contratos era el real del inmueble o no. ya que el demandante no aportó dictamen pericial alguno que permitiera dentro del proceso demostrar o por lo menos cuestionar el valor del inmueble al momento de la celebración de los negocios jurídicos acá demandados.

3. Prevalencia a los principios de buena fe, libertad contractual y seguridad jurídica.

En sentencia SC2929-2021 de la Corte Suprema de Justicia se estableció que:

“Para la prosperidad de la pretensión simulatoria es menester que en el proceso se demuestre nítidamente el concierto simulatorio, pues de lo contrario deberá darse prevalencia a los principios de buena fe, libertad contractual y seguridad jurídica, que reclaman una tutela prevalente del querer, el cual únicamente puede enervarse en las situaciones en que refulja su falseamiento.

Por tanto, cuando existan dudas sobre la existencia del fingimiento consciente, bien porque no reluce el acuerdo o por faltar la consciencia en su realización, deberá darse cabida al principio de conservación del negocio jurídico y propender porque siga produciendo efectos jurídicos.

Desde el derecho romano se reconoció el aforismo «in dubio benigna interpretatio est, ut magis negotium valeat, quam pereat», esto es, «en la duda se debe realizar una interpretación benigna para que el negocio más bien subsista que perezca», lo que sucederá cuando probatoriamente no pueda alcanzarse certeza sobre la existencia de la simulación.

Luego, en los casos en que concurren indicios y contraindicios en la acreditación del acto aparente, sin que pueda darse prevalencia a un grupo sobre el otro, la determinación judicial deberá orientarse a proteger el acto exteriorizado.”

Dentro de las pruebas decretadas y practicadas por el despacho, se observa que en el certificado de instrumentos públicos del inmueble objeto de la controversia, en la anotación 11 obra crédito hipotecario con Bancolombia y quien se obliga es el señor Jairo, para justificar este hecho la parte demandante alega que era porque Erasmo le había pedido a Jairo que sacara dicho crédito, sin embargo, como en todo el proceso, se echa de menos la prueba que certifique que eso fue así, o por lo menos, la prueba de que es Erasmo quien tiene los recibos de pago de dicha obligación, por lo que se convierte en un hecho que solo afirma la parte demandante. Sin más testigos ni pruebas que lleven al convencimiento en ese sentido, o por lo menos un indicio sobre que el asunto era así, al no existir una prueba en tal sentido debe verse como un indicio en contra de las pretensiones del demandante.

Y es que una cosa, es que el proceso de simulación por excelencia se distinga de ser un proceso en el que los indicios toman un papel fundamental dentro del margen probatorio y otra muy distinta, es que exista ambigüedades probatorias y que esas las traten de hacer pasar como indicios cuando simplemente es una falta de certeza de la ocurrencia de los hechos señalados en la demanda.

Cuando el despacho nada dice acerca del indicio en el que se supone que desaparecen todas las deudas, en varias ocasiones se le pregunto a los demandantes así como a los testigos que explicaran cuales eran las deudas que se mantenían para el 2009, fecha en la cual Jairo seguía con el predio, a lo que nunca dieron una respuesta clara, es decir, el indicio de deudas ya había desaparecido y la supuesta actividad simulatoria continuaba vigente. Indicio que no tiene sentido en la relación contractual. Pues ya no existía la causa simulandi, la cual era el ocultamiento de activos, y al no existir la causa simulandi no puede haber simulación.

En tal sentido, al ser tan deficiente el marco probatorio tal y como lo indica la sentencia se debe dar prevalencia al negocio contractual y por ende, el ad quem debe revocar la decisión del despacho de primera instancia.

4. Inexistencia de simulación en el contrato de compraventa celebrado entre Jairo y Maricela

Al no ser el acto simulado, entre Blanca Lucy – Erasmo y el señor Jairo, el despacho de segunda instancia deberá revisar si existen o no pruebas que permitan identificar que la escritura pública de 2010 es simulada, lo anterior, en virtud que el ad quo se sustrajo de la obligación de estudiar las pruebas que rondan la segunda escritura demandada. Y donde curiosamente, la actividad probatoria del demandante fue mayor, a pesar de tener serios vacíos probatorios y ambigüedades en el negocio celebrado con Jairo.

La actividad probatoria del demandante sobre la segunda escritura fue mayor, porque todos los testimonios se enfocaron en indicar cuales eran los actos reales que ejercía el señor Erasmo y que mi cliente era una simple administradora o trabajadora de él. Para lo anterior, se encargaron de traer testigos que en resumidas cuentas nunca vieron al señor Erasmo recibir los arriendos o decir que el señor Erasmo mantenía el dominio, en cambio se demostró, que Jairo si traslado el dominio a mi cliente. No hubo prueba alguna que desvirtuara el real dominio de mi poderdante.

Es más, se demostró que una vez mi mandante es la dueña del inmueble firmo contratos de arrendamiento con nuevos inquilinos, porque no logra demostrar el demandante la razón que lo llevaron a hacer el cambio de inquilinos si de cualquier forma Erasmo venia arrendando, porque una vez ingresa Maricela como dueña se pide el inmueble y se colocan nuevos arrendatarios. Y a su vez, porque todos los contratos son firmados directamente por Maricela y nunca por Erasmo, prueba que se echó de menos en la relación contractual con Jairo.

No tiene cabida el argumento de William de indicar que esos contratos se hicieron como vehículos financieros para demostrar ingresos con el fin de que fuera aprobado el crédito con el que se hicieron mejoras al inmueble. Ya que los contratos tienen como fecha 5 años anteriores a este. Es decir, el crédito hipotecario es del año 2015 y los contratos de arrendamiento es del año 2010.

De igual manera, el testimonio de María Angelica, fue muy disiente en cuanto a quien ostenta el dominio o posesión del inmueble, a pesar de ser una testigo llamada por el mismo demandante se logra demostrar que las negociaciones siempre las ha hecho con Maricela al igual que la firma de los contratos de arrendamientos.

Uno de los factores para que pueda proceder el proceso de simulación es que nunca haya habido entrega real del inmueble. Sin embargo como se ha demostrado en este caso si hubo entrega real y material del inmueble por lo que existe legitima posesión de buena fe sobre el inmueble.

En conclusión se solicita:

PETICIÓN

1. Revocar la sentencia del 7 de octubre de 2022, por lo argumentos antes expuestos y en consecuencia.
2. Declarar probada la excepción de prescripción de la acción simulada.
3. De igual manera, declarar que las escrituras acá demandadas no fueron actos simulados.

El suscrito recibe notificaciones al correo alexander.pinzon@cohenabogados.com.co o al teléfono 3142794066 o en la carrera 7 No. 32 – 33 oficina 1402 de Bogotá.

Del señor Juez, atentamente;



JOHN ALEXANDER PINZON RESTREPO

C.C. 1.026.580.086 de Bogotá

T.P. 273.031 del C. S de la J.