

SEÑORES

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

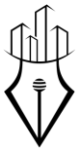
SALA CIVIL

REFERENCIA: PROCESO: VERBAL-SIMULACIÓN
DEMANDANTE: IVÁN DARÍO ORTIZ OLARTE
DEMANDADOS: JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE Y
OTROS
RADICADO: 68001310300820190037601

En mi calidad de apoderado del señor JUAN CARLOS ORTIZ OLARTE, mediante el presente escrito me permito allegar sustentación del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el 23 de mayo de 2023 dentro del proceso de la referencia.

SÍNTESIS DE LA SENTENCIA IMPUGNADA

La sentencia objeto de este recurso declaró absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 2626 del 12 de junio de 2012 de la Notaría Quinta de Bucaramanga celebrada entre Alirio Ortiz León y Juan Carlos Ortiz Olarte sobre los inmuebles inscritos con matrícula inmobiliaria No. 300-105316 y 300-105376 de la ORIP de Bucaramanga.



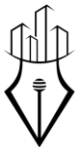
Teniendo en cuenta que no ordenó la devolución física del del inmueble, se condenó a Juan Carlos Ortiz Olarte reintegrar a la sucesión de Lilia Olarte y Alirio Ortiz la suma de \$112.781.316.

La base jurídica y fáctica de esta decisión la constituyeron los indicios teniendo en cuenta la naturaleza del asunto pues se trata de una simulación absoluta. Caso en el cual la prueba indiciaria surge como el medio probatorio a través del cual se construye la decisión en estos casos. A partir de la estructura del indicio, esto es un hecho indicador, una inferencia razonable y el hecho indicado, el a quo usó los siguientes hechos indicadores para llegar a la declaración de simulación:

- La relación de parte e hijo existente entre el vendedor y el comprador.
- Que el señor Alirio Ortiz León tenía una deuda, especialmente con el Banco Av-Villas.
- Como medida de protección de su patrimonio quería vender su apartamento.
- Que no hizo entrega del apartamento al vendedor al momento de la venta.
- Que no existieron elementos probatorios creíbles sobre el pago del precio.
- Que el vendedor hizo manifestaciones de la simulación.
- Que no hubo ánimo de señor y dueño por parte del comprador.

A partir de estos hechos indicadores, la falladora de primera instancia dedujo a partir de las reglas de la experiencia que no hubo una intención real de los señores Alirio Ortiz León y Juan Carlos Ortiz Olarte el primero en vender y el segundo en comprar los inmuebles objeto de este litigio.

De acuerdo con lo anterior, me permito plantear las siguientes,



RAZONES DE INCONFORMIDAD

1. ERRÓNEA APRECIACIÓN DE LOS INDICIOS

Como bien se ha señalado para la apreciación de los indicios en el proceso de simulación, los hechos indicadores a partir de los cuales se construye la inferencia lógica no deben dejar manto de duda con el fin de ellos lleven a la conclusión acertada. En tal sentido no deben existir contrahechos que permitan controvertir la inferencia, lo cual podría dar lugar a un hecho indicado contrario.

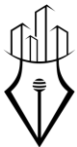
En el presente caso, no se valoraron los contrahechos presentados por la parte demandada de la siguiente manera:

- **Acerca de la relación padre hijo entre vendedor y comprador:**

De este hecho no hay duda. Pero de ello no se puede inferir que entre vendedor y comprador hubo un acuerdo para simular el negocio jurídico. Para que dicho acto se pueda decir es necesario que en el imaginario de ambas partes exista tal idea y esto no ocurre en el presente caso.

No ocurre por cuanto en cabeza del señor Juan Carlos Ortiz Olarte si existe la idea de él como comprador. Así se lo hace saber a su padre quien expresó en diferentes oportunidades, tanto en el proceso judicial de alimentos¹ como en la reunión que se señaló en la cual el señor Alirio Ortiz solicitó la devolución del inmueble, el señor Juan Carlos Ortiz siempre se negó por cuanto él lo había comprado. El señor Juan Carlos Ortiz se ha negado a tal pedimento de su padre

¹ Proceso radicado 6800131100420160042100 del juzgado 4 de familia del circuito de Bucaramanga.



pues pagó el correspondiente precio sobre el inmueble y de allí que siempre se negó rotundamente a devolverlo.

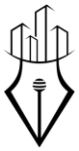
Aunado a lo anterior y a pesar de que el señor Alirio Ortiz estuvo descontento con la actitud de su hijo Juan Carlos Ortiz, nunca realizó acción jurídica alguna para retrotraer los efectos de la compraventa. Afirma el despacho que no se probó por parte de la demandada que el señor Alirio Ortiz no tenía los conocimientos necesarios para establecer que su acción fue simulada y qué acciones jurídicas podía realizar para revertir el negocio.

Dicha conclusión del despacho no es cierta y es ajena a lo que se probó. En primer lugar, porque su descontento lo manifestó en el proceso de alimentos plurimencionado en este proceso y allí la juez le informa la acción jurídica que puede realizar; contó con asesoría jurídica dentro de ese proceso de alimentos y uso ese argumento como estrategia de defensa para que no le impusieran cuota de alimentos en favor de Iván Darío Ortiz; y a través de una abogada convocó a una reunión a sus hijos para solicitar la devolución del inmueble.

Lo anterior sí permite deducir que el señor Alirio Ortiz si tenía la información y orientación suficiente para desarrollar una acción jurídica que le permitiera dejar sin efectos la compraventa que realizó, por ello erró el despacho de primera instancia en la construcción de esta inferencia.

- **Sobre el estado financiero del señor Alirio Ortiz:**

Afirma el despacho que la situación financiera del señor Alirio Ortiz lo motivó a hacer el acto simulado con el fin de evadir las obligaciones financieras. Manifestó

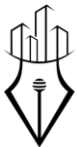


que existió un proceso ejecutivo interpuesto por el Banco Av Villas², el cual inició el mismo día en que se hizo la escritura de compraventa.

Esta inferencia tampoco es correctamente deducida por parte del despacho. En primer lugar, en el folio de matrícula inmobiliaria del predio identificado con número 300-105316 se lee en la anotación No. 16 la limitación al dominio de afectación a vivienda familiar que impusieron el señor Alirio Ortiz y la señora Lilia Olarte sobre el inmueble. Gravamen que impediría la imposición de embargos sobre el inmueble y por ello el Banco Av-Villas no podría perseguirlo. Señaló el despacho que el señor Alirio Olarte no tenía los conocimientos suficientes para saber este efecto jurídico. Sin embargo, ello es un error por dos circunstancias. Dentro del material probatorio recaudado se ha señalado que el señor Alirio Ortiz era administrador de edificios de propiedad horizontal. Actividad suficiente para tener este conocimiento. Ahora bien, desconoció la juez de primea instancia que el acto constitutivo del gravamen de afectación a vivienda familiar lo hizo el señor Alirio 8 años después de la compra del inmueble. En escritura diferente a la de compra del inmueble, lo cual indica que los exponentes de esa escritura si sabían y tenían información respecto del efecto que ese gravamen implicaba. Dicho acto estuvo vigente hasta la fecha de la compraventa que aquí se discute.

Esto se suma a la declaración que hiciera la señora Alba Cruz Olarte, hermana de la señora Lilia Olarte, cuñada del señor Alirio Ortiz y testigo de cargo arrimado por la parte demandante, quien a minuto 23:00 de su grabación a pregunta que le hiciera el despacho, manifiesta que el señor Alirio Ortiz le dijo que le había tocado vender el apartamento porque tenía unas deudas y le iba a embargar el apartamento. Declaración que es coherente con lo dicho por la testigo Jane Lucía Cruz y por lo expuesto en el interrogatorio del demandado Juan Carlos Ortiz.

² 68001400301720120045000 del juzgado 17 civil municipal de Bucaramanga.



Cuestiona la juez el hecho de que Juan Carlos Ortiz no verificara que el padre pagara sus deudas. Sin embargo, se manifestó en diversas declaraciones el carácter que tenía el señor Alirio Ortiz quien siempre se expresó como una persona independiente, autónoma y sobre todo recelosa del manejo de sus finanzas. El señor Juan Carlos Ortiz no pudo intervenir en el destino que su padre le dio al dinero recibido por la venta de los inmuebles.

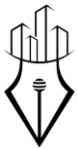
Por ello la inferencia realizada frente a este hecho se cae de su peso pues el propósito de la venta no era la evasión de la deuda si no el pago tal como se indicara. El que el señor Alirio no hubiera realizado el pago, ya no cae en poder de su hijo Juan Carlos.

- **Acerca de la venta como medio de protección de su patrimonio:**

Hecho indicador que se cae y se une a lo expresado anteriormente. El predio ya estaba protegido por la afectación a vivienda familiar que hicieran el señor Alirio Ortiz y la señora Lilia Olarte a través de escritura pública No. 3024 del 22 de septiembre de 2003. Por este motivo no había lugar a que Dicho acto se hizo en auto único e independiente por parte de los exponentes. Por este motivo el predio ya se encontraba protegido y no se requería la venta como lo dedujo la señora juez.

Este acto se hizo de manera autónoma e independiente de cualquier otro acto jurídico por lo cual los exponentes tuvieron total claridad para entender y comprender que el acto de afectación a vivienda familiar protegía el inmueble de sus acreedores y no podía ser objeto de embargo.

De allí que la inferencia fuera errónea.



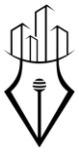
- **Acerca de la no entrega del inmueble:**

Dicha deducción tampoco hay lugar a tenerla en cuenta. Parte de lo que motivó la compra del apartamento por parte del demandado fue la necesidad de que sus padres contaran con una vivienda mientras terminaban sus días.

Es sabido que los señores Alirio Ortiz y Lilia Olarte no gozaban de buena salud debido a sus enfermedades. También fue narrado por Juan Carlos que, si el padre vendía el predio, el muy seguramente debía asumir el pago de arriendos en favor de sus padres, por ello prefirió comprar el predio y permitir que sus padres vivieran allí. No se trata de un usufructo del predio como se ha expresado. Se trata del ejercicio de un permiso de habitación que diera el señor Juan Carlos Ortiz para que sus padres e incluso su hermano Iván Darío pudieran vivir allí. De hecho, Iván también vivió allí hasta que tuvo problemas con su padre y por orden policiva fue desalojado del apartamento.

Fue sabido que, por estos motivos humanitarios y coherentes con un comportamiento de buen hijo, es que los señores Alirio Ortiz y Lilia Olarte siguieron viviendo allí. Y no por el hecho de una simulación de la venta.

La misma testigo Alba Cruz Olarte da cuenta de la situación de salud que sufría la señora Lilia. Se evidencian fotos de su estado físico. Pues, ¿Qué más motivos que estos para permitir que sus padres siguieran viviendo en el predio? De allí que esta inferencia tenga un contrahecho que debió ser tenido en cuenta por el a-quo.



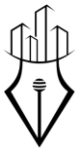
- **Acerca de la duda sobre el pago del precio:**

Cuestionó la primera instancia el pago del precio. No dio credibilidad al pago en efectivo realizado con cuestionamientos sobre la firma de la promesa de compraventa, lo dicho por el testigo Edgar Quintero y lo expuesto por el señor Juan Carlos Ortiz.

En primer lugar, se pudo demostrar que el señor Juan Carlos Ortiz si tenía la capacidad de pago del precio pactado con el señor Alirio Ortiz. El señor Juan Carlos desde el año 2012 a la fecha ha tenido un patrimonio valorado en más de \$400.000.000 que le permitían realizar este pago. Es más lógico que el pago se hiciera en efectivo precisamente en razón a las deudas que tenía el señor Alirio Ortiz quien si recibiera el pago por transferencia o consignación bancaria si podía ser objeto de embargo ese dinero depositado en cuentas de ahorro o corrientes. Motivo suficiente para que ello se hiciera en efectivo.

Además, existió un acto preparatorio sobre el contrato cuestionado que fue el contrato de promesa de compraventa. Dicho acto fue puesto en duda por parte de la señora juez, manifestando que tenían fechas de notas presentación diferentes. Pero si se observa detalladamente, la firma del señor Juan Carlos Ortiz es autenticada en la Notaría de Barranca y posteriormente el señor Alirio Ortiz la pone el mismo día de la escritura pues el comprador no se encontraba en la ciudad de Bucaramanga para el momento en que se realizó el acto. Razón suficiente para que tengan fechas diferentes y ello no es óbice para restarle credibilidad al acto preparatorio.

Cuestiona la juez que el testigo Edgar Quintero no diera razón de la ubicación de la notaría a la cual llevó a los participantes del negocio, pero como no observa la señora juez que el acto fue hace más de 10 años, motivo suficiente para que la



memoria no de cuenta de este hecho. Sin embargo, dicho testigo nos señaló la existencia de un maletín en el que le informaron que iba un dinero con el cual se iba a desarrollar el pago de negocio. Dio cuenta del traslado que hizo de las partes del negocio y de la charla que tuvieron las partes durante el traslado de la notaría a la entrada del edificio. Por ello restarle credibilidad a este testimonio no es suficiente para dudar del pago realizado.

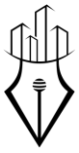
- **Acerca de las manifestaciones de la simulación por parte del vendedor:**

Señala el a-quo que en diversas oportunidades el señor Alirio Ortiz expresó su inconformidad por la venta del predio. Dichas manifestaciones fueron realizadas en la contestación de la demanda al proceso de alimentos³ que le interpusiera Iván Darío Ortiz en su contra, que lo manifestó en el interrogatorio de parte que se hiciera en ese proceso y que lo manifestó en una reunión que se realizó con sus hijos por citación que hiciera una abogada contratada por él.

Erró la juez al dotar de credibilidad dichas expresiones y sobre todo en los momentos que se hicieron. Señaló la juez incluso de señalar como confesión por apoderado lo expresado en la contestación de la demanda.

Sin embargo, si se revisa el trámite adelantado en ese proceso, todas esas expresiones no fueron objeto de debate ni de controversia pues dicho proceso no llegó a la etapa probatorio pues terminó a través de una conciliación. La confesión por apoderado debió ser declara por la juez de familia que conoció ese proceso y no por la juez que conoce de este proceso pues no tiene ese alcance. En el texto de una demanda y su contestación se exponen un relato que está

³ Proceso radicado 6800131100420160042100 del juzgado 4 de familia del circuito de Bucaramanga.



sujeto a comprobación por parte de la autoridad judicial dentro de un debate probatorio. Dicho debate no se dio y el señor Juan Carlos Ortiz no pudo controvertir lo allí expuesto además porque no fue demandado directo si no vinculado por orden de la señora juez que conoció ese proceso.

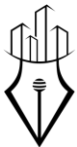
Saltar en este momento a otorgarle total fuerza probatoria a esas expresiones es una violación del debido proceso pues quien las hace es el señor Alirio Ortiz a quién ya no se le pudo cuestionar o contrainterrogar por parte del señor Juan Carlos Ortiz sobre sus manifestaciones. Por ello no es dable establecer esa inferencia que deduce el juzgado de primera instancia.

- **Sobre los cuestionamientos al ánimo de señor y dueño por parte del comprador.**

Desconoció la juez de primera instancia los actos de señor y dueño que desarrolló el señor Juan Carlos Ortiz al pagar los impuestos y la administración de la propiedad horizontal a partir de que sólo hizo cuando fue a vender el inmueble.

Dicha deducción tampoco es de recibo, pues los pagos de impuesto predial se hicieron en el mes de abril de 2018 mientras que la venta se realizó hasta junio de ese año. Por ello sospechar de la condición de señor y dueño de Juan Carlos Ortiz a partir de este dato no tiene cabida.

Sumado a lo anterior hay comunicación dirigida por parte de la administración al señor Alirio Ortiz en la que lo menciona como tenedor y no como propietario, razón por la cual, al señor Alirio no se le reconocía como propietario por parte de la administración.



En tal sentido el señor Juan Carlos Ortiz sí ejerció como señor y dueño del apartamento y no como lo dedujera la señora juez.

Conforme los anteriores argumentos, formulo las siguientes,

PETICIONES

1. Revocar la sentencia proferida por el juzgado octavo civil del Circuito de Bucaramanga el 23 de mayo de 2023 a través de la cual se declaró la absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 2626 del 12 de junio de 2012 de la Notaría Quinta de Bucaramanga celebrada entre Alirio Ortiz León y Juan Carlos Ortiz Olarte sobre los inmuebles inscritos con matrícula inmobiliaria No. 300-105316 y 300-105376 de la ORIP de Bucaramanga.
2. Como consecuencia de lo anterior, se absuelva al señor Juan Carlos Ortiz de la condena impuesta por el a-quo de reintegrar a la sucesión de Lilia Olarte y Alirio Ortiz la suma de \$112.781.316.

Atentamente,

CRISTIAN HERNAN GOMEZ NAVARRO

CC No. 13.511.230 de Bucaramanga

TP No. 152.519 del Consejo Superior de la Judicatura