

APELACIÓN 2018-00145

direccion@gomezburgos.com.co

Mar 25/07/2023 3:46 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j12ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (167 KB)

APELACION 2018-00145.pdf;

Buena tarde,

Adjunto a la presente sustentación del recurso de apelación para que obre al interior del radicado 2018-00145

Atentamente,

JAIME GOMEZ ALVAREZ

Apoderado parte demandante



SEÑORES

HONORABLE TRIBUNAL SALA CIVIL –FAMILIA DE BUCARAMANGA

JUEZ 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

E.S.D

REF. Ordinario de Simulación Promovido por **ABELARDO GARNICA SANABRIA** contra **LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA Y FERNEY BARRIOS**

RAD. 2018 – 00145

ASUNTO. RECURSO DE APELACION

JAIME EDUARDO GOMEZ ALVAREZ, mayor de edad, vecino de la ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, por medio del presente escrito y dentro de la oportunidad procesal me permito Sustentar **RECURSO DE APELACION** contra la Providencia emitida por el Despacho el día 19 de Julio del año 2023 en la cual niega la Pretensión Principal, con mi acostumbrado respeto me permito presentar las consideraciones con el fin de proceder a Revocar la Sentencia Apelada de conformidad con lo siguiente:

Sea la oportunidad de concretar y establecer que con todo el material probatorio recibido y recepcionado en el presente proceso, aclarar que al momento de interponer la correspondiente demanda solo se tenía conocimiento de la venta del apartamento 401 del edificio shuabin de la ciudad de Bogotá, realizada por parte de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES representada para ese momento por la abogada LUZ MARINA GALVIS BARRERA al señor FERNEY BARRIOS REINA.

Pues bien se tuvo la oportunidad de escuchar en interrogatorio de parte al mi poderdante ABELARDO GARNICA SANABRIA, quien manifestó que la abogada LUZ MARINA GALVIS BARRERA quien teniendo conocimiento del negocio fungió como su abogada personal, quien lo asesoro en la compra del crédito ante la entidad CISA con todos y cada uno de los bienes inmuebles que conformaban dicho crédito por el conocimiento que ella tenía de ese crédito, obedeció a que el hijo de la abogada luz marina Galvis era el asesor jurídico de la misma entidad, es decir CENTRAL DE INVERSIONES CISA.

Con ocasión del interrogatorio rendido se aportó el contrato de prestación de servicios profesionales de fecha 21 de julio de 2012 suscrito con la abogada LUZ MARINA GALVIS BARRERA, donde efectivamente se establece que ella como abogada de confianza realizaría labores ante LAR INVERSIONES Y CONTRUCCIONES LTDA para la reestructuración de la deuda que finalmente consistía en recibir en favor de ABELARDO GARNICA SANABRIA 5 apartamentos, 6 depósitos y 5 parqueaderos y por esa labor le cobro la suma de 256.000.000 según el contrato allegado por ella misma ante el despacho, sin olvidar que para dicha época era la secretaria personal Sra. CLAUDIA LUCIA FLOREZ de la Abogada GALVIS RAMIREZ la representante legal de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

Ahora bien, se tuvo la oportunidad de escuchar a LUZ MARINA GALVIS abogada de confianza y contractual de ABELARDO GARNICIA SANABRIA para negociar con LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA quien al momento de la asesoría ya contaba con la representación de la entidad Demandada y probado en el proceso actuó mediante su Secretaria paralelamente como representante legal de LAR INVERSIONES Y

Carrera 37 No 522 – 43 Of 1103 Edificio 37 VIP CENTER

Mail: direccion@gomezburgos.com.co

Bucaramanga, Santander

CONSTRUCCIONES LTDA en la escritura de venta realizada al señor FERNEY BARRIOS REINA que para esa fecha la representante legal le fue cedida por la Sra. CLAUDIA LUCIA FLOREZ y que solo hasta el año 2016 se empezaron a hacer las negociaciones con LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA en la que se llegó a un acuerdo suscrito sobre el total de la obligación que se tenía sobre lo que se debía entregar por el total de la obligación al señor ABELARDO GARNICA SANABRIA un total de 2 apartamentos, sus garajes y sus depósitos y se entregó con la figura dación en pago y para concretar ese acuerdo se firmó la escritura 7127 del 28 de noviembre de 2016 de la Notaria 7 de Bucaramanga y por dicha entrega parcial el Acreedor GARNICA SANABRIA procedió a levantar la Hipoteca parcial.

En el mismo expediente a folio 95 del cuaderno digital reposa el soporte en donde CLAUDIA LUCIA FLORES MOLINA le había ofrecido la entrega de 5 apartamentos, 6 parqueaderos y 5 depósitos y además le suscribiría un pagare por \$350.000.000 en favor de ABELARDO GARNICA SANABRIA quien era el cliente de LUZ MARINA GALVIS BARRERA. Y asegura que ella se dio cuenta que la negociación le traería problemas al cliente, quien previamente habían comprado la cartera a CENTRAL DE INVERSIONES CISA por la suma de OCHENTA MILLONES (\$ 80.000.000) y le había cancelado a la abogada de confianza por la asesoría GALVIS RAMIREZ la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE(\$ 235.000.000) es decir casi tres veces lo cancelado por la compra del crédito más el pago de los impuestos de los inmuebles por una cifra total aproximada de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MCTE (\$457.000.000) y por eso la abogada muy diligente asesoro a su cliente para que recibiera mucho menos de los prometido para el cumplimiento de la obligación por considerar que ahora que ella era representante legal de la empresa deudora resultaría más justo la negociación a la entidad LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

En su interrogatorio el Señor ABELARDO GARNICA SANABRIA, manifiesta que no podía ser el representante legal de la entidad demandada por cuanto el papel en la negociación era de acreedor y no podría representar al deudor y sabía que se designaría a LUZ MARINA GALVIS para que entregara el total de los apartamentos acordados, locales y parqueaderos que le ofrecía la abogada GALVIS BARRERA en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL DE LAR E INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

Recordemos que la misma escritura de liberación parcial de hipoteca para dar cumplimiento a la entrega parcialmente las obligaciones establecidas con LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA con la representante legal FLOREZ MOLINA, en la escritura se desprende que dos apartamentos de 47 metros cuadrados entregados al Sr GARNICA SANABRIA los valoran en \$510.332.000 es decir un aproximado de cada uno por un aproximado \$255.166.000 y asegura la abogada GALVIS BARRERA que ella como representante legal de LAR INVERSIONES Y CONTRUCCIONES LTDA vendió a la entidad REINCAR, el total de Tres apartamentos de cien 100 metros cuadrados cada uno y que previamente fueron liberados en la misma escritura por un valor total de DOSCIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$260.000.000), es decir cada uno por la suma de OCHENTA Y SEIS MILLONES SEIS CIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE(\$86.666.666) es decir que un solo apartamento entregado a ABELARDO GARNICA SANABRIA en la mitad del área lo valoro su asesora y abogada de confianza en el negocio procedió a venderle inicialmente dos inmuebles por el precio que por otro



lado vendió tres 3 apartamentos de más del doble del tamaño y valor catastral y peor aún declara que fue un acuerdo con ABELARDO GARNICA SANABRIA, hecho que claramente resulta contrario a la realidad pues al escuchar a CLAUDIA LUCIA FLORES MOLINA, en su calidad de secretaria personal jamás socia como lo confeso la demandada y representante legal de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA, en su declaración manifestó que solo firmaba por hacerle el favor a su jefa la ABOGADA GALVIS BARRERA por ser su persona de confianza, lo que quiere decir que fue la abogada LUZ MARINA GALVIS BARRERA, quien puso ese precio y orquestó los artificios y engaños en contra del demandante GARNICA SANABRIA en esta causa y quien además era su cliente quien le canceló los honorarios por tan excelente asesoría y representación y además quien para no cumplir con lo pactado y en calidad de representante legal de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA se sabe de acuerdo con lo recaudado que la única que se benefició con la venta de los 3 apartamento fue LUZ MARINA GALVIS BARRERA y por supuesto REINCAR ABOGADOS, quien conociendo los pormenores realizados por la abogada ayudo a realizar los artificios para despojar de los inmuebles al verdadero dueño ABELARDO GARNICA SANABRIA.

Ahora respecto de FERNEY BARRIOS REINA compra un apartamento el 401 según el dicho por ella en ciento cuarenta millones de pesos Mcte (\$140.000.000) y así consta en la escritura 2359 del 8 de mayo de 2017, pero como declara el Sr BARRIOS SE LO COMPRO A LA ENTIDAD REINCAR y que autorizo a un amigo para la compra y por tal motivo se vincula a la entidad REINCAR como TERCERO INCIDENTAL por cuanto se le relaciono por parte de la demandada LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA como el actual propietario del INMUEBLE OBJETO DE SIMULACION.

Obsérvese su señoría que la escritura de dación en pago y liberación parcial de hipoteca en donde para suscribir parcialmente el acuerdo entre LAR INVERSIONES LTDA Y ABELARDO GARNICA SANABRIA, este último para la suscripción de la escritura pública debía levantar la hipoteca y con esto entregar no solo los dos apartamentos entregados sino los tres apartamentos que debía escriturar posteriormente y con dicha transacción y como actual representante legal la abogada GALVIS BARRERA procede a vender a la entidad REINCIAR, quien en un principio en su testimonio el representante legal para el mes de febrero de 2023 aseguro que adquirió los tres apartamentos a LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LDTA como obra en la promesa allegada por las dos entidades y sostuvo que canceló 260.000.000 por los tres apartamentos pero que además se comprometía a cancelar los impuestos de los inmuebles, hecho que al caerse por su falta de soporte probatorio decidió desmentir en su siguiente intervención.

Quedo además como hecho probado que ABELARDO GARNICA SANABRIA COMPRO A CISA una cesión de un crédito y de la prueba documental se desprende la cesión de hipoteca por 23 predios entre CISA y ABELARDO GARNICA y además cedió los derechos y obligaciones que CISA tenía del proceso adelantado en contra de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA.

Quedo claro como hecho cierto y sin discusión alguna que CLAUDIA LUCIA FLORES MOLINA fue la representante legal de LAR INVERSIONES Y CONTRUCCIONES y nombrada desde el 12 de junio de 2012, y que en declaración ella manifestó que fue su jefa y abogada LUZ MARINA GALVIS y



el hijo de ella quienes la enviaron a Bogotá a firmar los documentos como representante legal, pero que ella no conoció a los dueños anteriores de LAR, y también quedo probado que ABELARDO GARNICA y LUZ MARINA GALVIS firmaron el contrato de prestación de servicios el 21 de julio de 2012 es decir un mes después de haber mandado a CLAUDIA a Bogotá y entonces LUZ MARINA al momento de ser contratada por Abelardo ya tenía el dominio de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA por interpuesta persona es decir su secretaria quien dijo q ella lo único q hacia era firmar lo que luz marina la mandaba.

Además se tiene como hecho probado LUZ MARINA GALVIS fue designada como representante legal de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MEDIANTE acta del 1 de noviembre de 2016, es decir que para el momento en que se dio la dación en pago y liberación parcial de hipoteca entre LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA y ABLEARDO GARNICA pese a que la escritura la firmo CLAUDIA LUCIA FLORES MOLINA el 28 de noviembre de 2016 ya se conocía por GALVIS RAMIREZ su designación como representante legal de la misma empresa.

En los archivos digitales del expediente 49 y 56 se allego por parte del señor DIEGO ENRIQUE GONZALEZ RAMIREZ, en declaración del mes de febrero del año 2023 manifestó que compro a LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA, por ser excelente negocio pero que por costumbre puede firmar la entidad LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LDA como vendedora siendo el verdadero propietario REINCAR y además manifiesta que existe otro SI y contrato de compraventa suscrito con FERNEY BARRIOS REINA, en donde GRUPO REINCAR actúa como representante legal de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA en la venta del apartamento 401 del edificio shuabin 1 parqueadero y 1 deposito, dejando con dichos documentos claro, que Ferney barrios efectivamente compra a lar inversiones y construcciones Ltda. Y con extrañeza observo que una entidad con tanto conocimiento y prestigio en el tema de compra y venta de inmuebles y créditos como lo es GRUPO REINCAR actúa en el ardid propuesto por LUZ MARINA GALVIS BARRERA para hacer pensar que LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES realmente no es quien vende cuando de los mismos documentos se desprende lo contrario.

Al momento de escuchar al abogado DIEGO ENRIQUE GONZALEZ RAMIREZ, quien manifestó ser el gerente general y representante legal de grupo Reincar, quien se dedica a los servicios de cobranza a entidades financieras y además se dedican a la compra comercialización y venta de inmuebles.

Manifestó conocer a LUZ MARINA GALVIS BARRERA, desde antes de montar grupo REINCAR hace más de 12 años y ahí la conocieron y manifestó que luz marina Galvis les ofrece unos inmuebles en la ciudad de Bogotá y entra a hacer la revisión jurídica de los títulos y le encuentra viabilidad jurídica y además analiza la escritura de dación en pago de parte de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES con ABELARDO GARNICA SANABRIA como acreedor hipotecario y cesionario y asegura que de la escritura se desprende que cesan todos los derechos de los inmuebles y comenta que aun cuando ABELARDO GARNICA SANABRIA fue a la oficina de ellos para manifestar que era el dueño de esos inmuebles y que una vez revisados los documentos le manifestó que no tenía razón y continuo con la labor realizada con LAR INVERSIONES Y CONTRUCCIONES.



Aseguro que con LAR INVERSIONES Y CONTRUCCIONES al momento de ofrecer los inmuebles acordaron que ellos realizarían el saneamiento de los pasivos que tuvieran los inmuebles pero del contrato y obrante en el expediente en la cláusula cuarta del mismo establecen que la vengo a se obliga a transferir el dominio, posesión de los inmuebles objeto del presente contrato libres de hipotecas, pleitos pendientes, a paz y salvo de impuesto predial, valorización, demandas civiles, censos anticresis y en general libre de todo gravamen o limitación de dominio y saldrá al saneamiento en los casos de ley y del interrogatorio dado por GARNICA SANABRIA quien aporlo los pagos fue el cancelo los impuestos y lo mismo manifestó CLAUDIA LUCIA FLORES, demostrando con ello que se faltó a la verdad a lo largo de la presente causa.

Manifestó así mismo que desde la época en que era representante legal CLAUDIA LUCIA FLORES es decir para antes de la firma de la escritura de Abelardo garnica para el 28 de noviembre de 2016, pues en cámara de comercio figura el nombramiento registrado el 6 de diciembre de 2016, es decir solo a la semana siguiente y según su dicho el mismo GARNICA SANABRIA manifestó ser el propietario de los apartamento pero siguieron adelante con la negociación y jurídicamente es LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA quien vende a FERNEY BARRIOS REINA y para eso LAR otorgo poder a GRUPO REINCAR, hechos que jamás se demostró ni existió poder alguno que solo se expresa para la celebración de ese negocio.

En la declaración del sr ROLANDO BAUTISTA en calidad de gerente comercial Y el representante legal DIEGO ENRIQUE GONZALEZ RAMIREZ, cuando asegura que durante el año fueron a conocer los predios a Bogotá y que solo se concretó a final de año cuando procedió a la liberación parcial de hipoteca fue para noviembre 28 de 2016, entonces está más que claro que grupo REINCAR y LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DESDE EL MOMENTO EN QUE LOS BIENES SE ENCONTRABAN HIPOTECADOS como acreedor al Sr GARNICA SANABRIA ya estaban planeando la forma de despojar de los bienes al único y verdadero dueño quien adquirió a CISA el respectivo crédito hipotecario.

Recordemos que GRUPO REINCAR no es una empresa nueva en el sector jurídico y de negociación de bienes inmuebles y créditos y de los soportes aportados por el representante legal del mismo se puede deducir que no son una prueba idónea de pagos realizados entre ellos y LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES, pues recordemos que los representantes legales de ambas empresas son abogados y conocedores de este tipo de negocios y además manejan una contabilidad con reportes a la DIAN que claramente desdibujan la forma de pago respectivo inmueble pero además no se aportó prueba alguna del pago de los impuestos realizados por parte de Reincar pues de ellos no existe prueba, pues se quedó en el dicho del representante de esa empresa.

Así mismo se logró probar que GRUPO REINCAR desde antes de la suscripción de la liberación parcial de hipoteca ya estaba en la negociación de los apartamentos con LUZ MARINA GALVIS BARRERA que lo declaro como lo declaro la representante legal de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES abogada GALVIS BARRERA y por tal motivo en declaración que nuevamente ordeno el despacho para el día 11 de julio del año 2023 el representa legal de GRUPO REINCAR DIEGO ENRIQUE



GONZALEZ RAMIREZ, cambia totalmente la declaración rendida bajo juramento y con su nueva versión en la que acepta que el negocio no se dio por que no era beneficioso para la entidad si vende en nombre de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA, pero en su versión constata que por dicha negociación se le otorgo un inmueble de los tres dados en la negociación y por esta nueva versión que no se sabe cuál falta a la verdad la SIMULACION RELATIVA A DEPRECAR pierde su sustento y es acogida por el Ad quo quien solo declara la LESION ENORME, dejando al sr GARNICA SABRIA sin el sustento como legitimado para que dicho bien dado por LAR INVERSIONES LDIA se le suscriba a su nombre, además no entiendo como es que si una persona que ya había sido escuchado en audiencia y bajo la gravedad del juramento, sea nuevamente escuchado y nuevamente bajo la gravedad del juramento y no se ordene investigar por falso testimonio y fraude procesal si claramente en una de las dos versiones dadas miente, pues son diametralmente contrarias.

Además resulta claro que los soportes de pago aportados por GRUPO REINCAR a LUZ MARINA GALVIS como representante de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA, no pueden considerarse como soporte fiscal y de recibo para no decretar la SIMULACION, no estamos en presencia de la negociaciones de dos personas del común sino de abogados expertos en esas negociaciones que saben que contablemente deben existir los soporte de los gastos de las compras de inmuebles y no existe elemento que permita probar esos pagos más que unos recibos a mano elaborados para presentar ante este despacho.

Todas las consideraciones presentadas se solicita al Honorable Tribunal revocar la Providencia en la que se desestima la SIMULACION y en su lugar se declare probada la SIMULACION ya que el GRUPO REINCAR rinde dos declaraciones a su conveniencia que desvirtúa en primer lugar que si existió negociación entre LAR INVERSIONES LTDA Y GRUPO REINCAR Y TAMBIEN EXISTIO VENTA ENTRE GRUPO REINCAR Y FERNEY BARRIOS siendo esta ultima la verdad verdadera, como lo manifiesta la abogada de confianza y representante legal final DE LAR INVERSIONES LDIA GALVIS RAMIREZ, dichos inmueble se vendieron a GRUPO REINCAR, sin existir escrituras públicas que soporten las negociaciones entre las entidades respectivas que sin asomo de duda tienen conocimiento de las negociaciones y no pueden a su arbitrio y conociendo la totalidad del proceso cambia su versión para no ser condenado ambas entidades jurídicas a que se declare la SIMULACION y que esta escritura vuelva a su único acreedor GARNICA SANABRIA.

Del Señor Juez,



JAIME EDUARDO GOMEZ ALVAREZ
CC#13.870.536 de Bucaramanga
T:P#157.046 CSJ