



LUIS ALFONSO BELTRAN RODRIGUEZ

Abogado Especialista

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL CUNDINAMARCA-
SALA CIVIL FAMILIA

Magistrado Ponente. Dr. ORLANDO TELLO HERNANDEZ

E. S. D.

Radicación: EXPEDIENTE # 2012-00869

Demandante: ROSIRIS CAMARGO ZAMBRANO

Demandado: MARIA TERESA ZAMBRANO DURAN y OTROS.

**Asunto: sustentación recurso apelación - descorro traslado del
recurso de apelación de la parte demandada**

LUIS ALFONSO BELTRAN RODRIGUEZ, apoderado de la demandante ROSIRIS CAMARGO ZAMBRANO, presento escrito mediante el cual sustento el recurso de apelación presentado y controvierto la sustentación del recurso que ha interpuesto la Dra. YAZMIN ROCHA CALDERON, como apoderada de los demandados MARIA TERESA ZAMBRANO DURAN y CARLOS ARTURO ESPINOSA ACERO y el Dr. JORGE A. ZAMBRANO MARIN como apoderado de los demandados JOSEFINA, ELION y CARLOS ESPONOSA ZAMBRANO.

**EN CUANTO AL RECURSO DE APELACION QUE INTEPONE LA
PARTE ACTORA**

Pretensión 2 de la Demanda:

2.- Declarar que el fallo de simulación dictado respecto del contrato de la E.P. # 0348 de 2000 de la notaria de Subachoque, **anula y deja sin valor jurídico**, el negocio jurídico que se realizó mediante la E.P# 0038 del 12 de febrero de 2002, otorgada en la Notaria de Subachoque, mediante la cual CARLOS ARTURO ESPINOSA ZAMBRANO, le transfiere a sus hermanos JOSEFINA y ELION ESPINOSA ZAMBRANO, un derecho de cuota del 33.33 % el inmueble ubicado en la calle 5 # 3-30/34 del municipio de Subachoque, con matrícula Inmobiliaria # 50N-20053242.

De la sentencia se tiene:

“RESUELVE...

SEGUNDO: *Declarar que son simulados absolutamente los contratos de compraventa contenidos en las escrituras Nos. 0345 del 24 e agosto de 2000 y 0038 del 12 de febrero de 2002 otorgadas en la notaria de Subachoque, celebrada la primera por María Teresa Zambrano Duran Y Carlos Enrique Espinosa Acero en calidad de vendedores respecto del inmueble ubicado en la Calle 5 A No. 3-30/34 de Subachoque con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20053242 de la ORIP de Bogotá y la segunda en virtud de la Compraventa mediante la cual Carlos Arturo Espinosa Zambrano transfiere a sus hermanos*

Josefina Y Elion Espinosa Zambrano el derecho de cuota del 33.33% que posee sobre el referido inmueble....”

Reparo a la sentencia:

El reparo a la sentencia se circunscribe únicamente al haberse declarado la simulación absoluta de la E.P. # 0038 del 12 de febrero de 2002 otorgada en la notaría de Subachoque mediante la cual CARLOS ARTURO ESPINOSA ZAMBRANO, les transfiere a sus hermanos JOSEFINA y ELION ESPINOSA ZAMBRANO, un derecho de cuota del 33.33 % el inmueble ubicado en la calle 5 # 3-30/34 del municipio de Subachoque, con matrícula Inmobiliaria # 50N-20053242.

Al respecto, considero que lo que procedía era determinar que el acto contenido en la E.P. # 0038 del 12 de febrero de 2002, quedaba sin valor jurídico, o el negocio **es inoponible**, en razón a que los adquirentes, señores **Josefina y Elion Espinosa Zambrano**, conocían directamente que la manera como su **hermano Carlos Arturo Espinosa Zambrano**, había adquirido el derecho de cuota que les transfirió, fue simulado, ficticio o aparente; acto contenido en la E.P. # 0345 del 24 de agosto de 2000.

Este aspecto de las pretensiones de la demanda, quedó plenamente probado, pues los tres (3) demandados antes mencionados, fungieron como compradores del inmueble calle 5 A # 3- 30 /34 de Subachoque frente a los vendedores (sus padres), se probó la simulación del contrato (EP 345), luego por sustracción, sabedores eran de la manera como se realizó el primer negocio, que posteriormente dio origen al segundo (E:P: 038), igualmente impugnado pero bajo el planteamiento de quedar sin valor jurídico por inoponible.

Respecto de la inoponibilidad es procedente decir que no conduce a la desaparición del negocio, sino que neutraliza la producción de los efectos de este, todo bajo el entendido que su validez entre las partes es incontrovertible. En este caso, el negocio es, en sí mismo, válido, pero es la expansión de sus efectos propios la que se ve disminuida ante quienes, de otro modo, serían sus destinatarios. No es que la inoponibilidad sea asimilable a la inexistencia, puesto que la última no es una sanción que se impone al negocio, o sea, que este, en sí mismo existe o no existe, tanto frente a las partes, como frente a terceros

La Corte Suprema de Justicia en reiterados pronunciamientos sobre la inoponibilidad indica que “... “los efectos del negocio jurídico son plenos entre las partes y no respecto de terceros, cuyos intereses escapan a la esfera dispositiva de las partes, careciendo de eficacia” ⁱ. También la Corte Constitucional se ha referido a la inoponibilidad como la figura que “comprende aquellas hipótesis en las que el acto o contrato es existente y válido entre quienes intervinieron en su celebración, pero no tiene la aptitud de producir sus efectos frente a terceros dado que, por ejemplo, no se agotaron determinados requisitos de publicidad previstos en la ley”ⁱⁱ

En reciente pronunciamiento de la C. S. de J,- Sala civil, el tema de la inoponibilidad, vuelve a emerger en el tema contractual, para reafianzar el criterio jurisprudencial, de su aplicación y efectos frente a los negocios y los terceros.ⁱⁱⁱ

**PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS ARGUMENTOS DE
SUSTENTACION DEL RECURSO DE ALZADA POR LA PARTE
DEMANDADA FRENTE A LA SENTENCIA DE 1ª. INSTANCIA**

1).- Planteamientos de inconformidad frente a la sentencia.

**Apoderada demandados MARIA TERESA ZAMBRANO DURAN y
CARLOS ARTURO ESPINOSA ACERO**

a).- Indebida valoración de las pruebas, al considerar que de los indicios podrían llevar a la conclusión de la existencia de una nulidad relativa, sin aceptar que existiera simulación alguna en el presente caso.

Lo que se evidencia de los interrogatorios se puede llevar a la conclusión que los vendedores, lo que realizaron fue una donación a los hijos compradores.

b).- No le asiste a la demandante legitimación para demandar los contratos contenidos en las escrituras públicas 0345 del 24 de agosto de 2000 y 0038 del 12 de febrero del 2012. Ambas de la notaría única de Subachoque.

**Apoderado demandados JOSEFINA, ELION y CARLOS ESPONOSA
ZAMBRANO.**

a).- El tiempo en que se realiza la venta resulta sospechoso al hacerse en el mes de agosto de 2020, en forma posterior a la denuncia de la señora ROSIRIS CAMARGO, indicio no significativo, dado que lo que tenía la señora ROSIRIS era una simple expectativa.

b).- Que no existió o celebro documento previo o celebro en relación con el inmueble, al respecto no existe ley alguna que exija un documento de promesa cuando se va a comprar un inmueble.

c).- El vínculo sentimental, no existe ninguna ley que prohíba la venta entre padres e hijos, máxime cuando son adultos con capacidad económica.

d).- No preciar el destino que tuvo los dineros por la venta del inmueble, o existe una ley que tenga que decirse en que se va a gastar el dinero producto del negocio jurídico.

e).- No tenían capacidad de pago, el Juez hace una indebida valoración de los testimonios, ya que para aquella época tenían negocios.

f).- El precio exiguo por desequilibrio en el valor de la peritación y el precio pagado. La venta se efectuó por el valor catastral del

inmueble, esto es \$ 6.360.000; y nade está obligado a vender por mayor valor del avalúo catastral.

g).- La pretensiones la posesión por parte de los enajenantes, los señores MARIA TERESA Y CARLOS, siguieron habitando el inmueble por cuestiones humanitarias de hijos y padres, por quebrantos de salud.

ARGUMENTOS QUE PRESENTA LA PARTE ACTORA PARA CONTRAPONERSE A LA ALZADA.

En cuanto a la nulidad relativa y donación argüida, no me pronunciare, dado que en el discurrir procesal no fueron planteados estos argumentos. Nunca esta figura jurídica fue traída como argumento defensivo. Igualmente, tampoco fue uno de los motivos que se invocaron al tiempo de recurrirse la sentencia. (Inciso primero Art. 328 CGP).

Las explicaciones traídas como sustento de la impugnación de la sentencia son subjetivos, no se hallan respaldados en normas, jurisprudencia y no enrostran un indebido análisis del a- quo, al tiempo de ocuparse del fallo que acogió las pretensiones de la demanda.

La legitimación en cabeza de mi mandante para demandar la simulación está debidamente sustentada y argumentada en la sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil – SC5191-2020 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona la cual determina que: *“A los terceros acreedores, simplemente, amen de la prueba de la simulación, les basta demostrar que el acto jurídico fingido les irroga un perjuicio serio, cierto y actual...”*.

RECAVO que la multiplicidad de indicios, analizados individualmente por el a – quo, conducen en su conjunto a llevar al convencimiento del Juez de 1ª. Instancia, que el negocio jurídico contenido en la E. P. # 0345 de 2000, de la Notaria de Subachoque, **es simulada**.

= Familiaridad entre los contratantes; = precio irrisorio y no serio; = retención de la posesión; = no entrega de dineros; = incapacidad económica de los adquirentes; = no demostración de entrega de dineros: = no acreditación de necesidad de vender = tiempo de ocurrencia de los negocios, coincidente con la acción penal, indagatoria, orden de no vender los bienes por la acusada, luego de resolverle situación jurídica = manifiestas contradicciones de valor de negocio, precio y supuestas entregas de dineros = ausencia de documentos que respaldaran pagos, promesas = No existir interés en comprar, por la no ocupación del inmueble; **son multiplicidad de indicios** que no fueron contrarrestados con CONTRAINDICIOS, que les hiciera perder eficacia o valor y que siempre considero el a – quo para acceder a las pretensiones de la demanda.

LUIS ALFONSO BELTRAN RODRIGUEZ
Abogado Especialista

Finalmente estamos frente a una acción judicial de SIMULACION ABSOLUTA, no relativa, menos frente a una donación no insinuada; tampoco planteada como pretensiones, que conducen a que la sentencia sea congruente con los hechos.

La jurisprudencia bastante abundante en el tema de la simulación absoluta, del estudio de indicios y contraindicios, que plantee en mis alegaciones del artículo 373 del CGP, ante el a – quo, hacen que la sentencia deba mantenerse en la mayor parte de su contenido.

Por lo anterior, la sentencia Honorable Magistrado, debe ser confirmada, modificando únicamente el **numeral segundo del RESUELVE**, en cuanto a que respecto de la E.P. # 0038 del 12 de febrero de 2002, queda sin valor o **es inoponible**, en razón a la simulación decretada respecto de la venta contenida E.P. # 0345 del 24 de agosto de 2000.

Depreco condenas en agencias en derecho a la parte demandada.

De Usted, respetuosamente,



LUIS ALFONSO BELTRAN RODRIGUEZ
C. C. # 19.382.049 de Bogotá
T. P. # 35.085 CSJ

ⁱ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de noviembre de 1994. Exp. 4025. M.P. Dr. Héctor Marín Naranjo.

ⁱⁱ Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-345 de 2017. Exp. D-11758. M.P. Alejandro Linares Cantillo

ⁱⁱⁱ Sentencia - SC-36442021 Agosto/2021 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.