

MARIA ELISA ESPEJO BURGOS
ABOGADA

Calle 8 No 19-88 Of.202 La Mesa, Cund.
 Celular 3102316362; email mariespejob@hotmail.com

Doctor

GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ

M.P. Sala Civil – Familia- TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA.

E:SD.

Radicación 2014-00091
 proceso Ordinario Simulación
 demandante: YEIMY PAOLA CASTAÑEDA SABOGAL.
 Demandados: MARIA NOHEMI CASTAÑEDA HERNANDEZ y en contra de Herederos determinados e Indeterminados de la sucesión de ANA TULIA HERNÁNDEZ DE CASTAÑEDA, y ELIAS CASTAÑEDA BUITRAGO, representada por los señores ORLANDO CASTAÑEDA HERNANDEZ, MARIA NOHEMI CASTAÑEDA HERNANDEZ y GUILLERMO CASTAÑEDA HERNANDEZ y contra de los herederos indeterminados de la citada sucesión:

Asunto. **Recurso de Apelación contra sentencia.**

MARIA ELISA ESPEJO BURGOS, mayor, con domicilio profesional en La Mesa, Cund., identificada con la C. C. N° 51'566.067 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional de abogado N° 45.484 D-2 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada de la señora JEIMY PAOLA CASTAÑEDA SABOGAL, dentro del término de Ley interpongo recurso de **Apelación en contra de la sentencia de fecha 28 de octubre notificado el 29 de octubre de 2020** mediante la cual negó las pretensiones de la demanda, conforme a los siguientes **REPAROS a fin de que los H. Magistrados que conformen la sala Civil del Tribunal de Cundinamarca, accedan a la declaración de las pretensiones invocadas por la demandante.**

1.- REPARO correspondiente a que la venta es inexistente, por lo que no comparto la apreciación de la señora juez al considerar que la venta si se hizo, por el contrario el señor ELIAS CASTAÑEDA BUITRAGO, nunca tuvo la intención de vender la nuda propiedad sobre los inmuebles denominados EL CAMBULO y LOTE DE LA CASA, ni la señora MARIA NOHEMI CASTAÑEDA HERNANDEZ, tampoco tuvo la intención de comprar la nuda propiedad sobre los citados predios, habiendo inexistencia del contrato demandado en simulación.

Se encuentra acreditado con las siguientes pruebas: Declaración de la compradora, la prueba testimonial e indiciaria.

Los testigos Blanca Cecilia Ovalle y el señor Jorge Enrique Ovalle Cañón, vecinos de este municipio y del sector, y ambos conocían al vendedor, quienes de forma clara respondieron que no tuvieron conocimiento que la finca del señor Elías fuera loteada, menos se supo que hubo ventas a los hijos y nietos, ellos siempre observaron una sola finca, la cual es grande, y que don Elías y su esposa vivieron hasta su fallecimiento.

El testigo Carlos Antonio Veloza Medina, presentado por la parte demandada, de profesión vendedor de finca raíz, dijo ser vecino de la vereda, su familia, abuelos vivieron en el sector por eso conoció a don Elías y a la señora, los conoció mas o menos unos 40 años; dice que sólo se le pidió el favor de firmar a ruego solo una escritura, pero no sabe nada de negocios, no sabe nombre de los predios, dice que es una finca bonita, tampoco los señores Elías y su esposa le solicitaron asesoría para hacer las escrituras, él solo hizo el favor de firmar a ruego, tampoco vio ni le consta que la persona firmo como compradora entrego dinero, nunca le comentaron nada de la venta a los hijos y de no dejarle nada a otros, solo sabe llegar al predio y solo se saludaba de trato con Orlando, hablar con ellos, no.

Es contradictorio el testimonio y fue aclarado en el curso de la diligencia, quien dijo que en distintas oportunidades el señor Elías le pido firmar escrituras a ruego, quien solo recordó después de habersele puesto de presente, los citados documentos escrituras 2019, a favor de la demandada Maria Nohemí; la escritura 2018 del 6 de noviembre de 1999, en favor de los nietos, EDWIN JAVIER CASTAÑEDA ROMERO, SANDRA CECILIA CASTAÑEDA ROMERO, LAURA YESMITH CASTAÑEDA ROMERO, y la 2020 ambas del mismo día 6 de noviembre de 1999, así como la escritura 57 del 23 de enero de 1999, de la Notaria Única de La Mesa, estas últimas a favor de ORLANDO CASTAÑEDA HERNÁNDEZ, documentos que no fueron tachados como falsos por la parte contraria, quien guardo silencio, solo dijo no constarle nada, solo firmo a ruego haciéndole un favor a Elías, se enteró aquél estaba haciendo unos negocios con los hijos, no le consta nada, era negocio de propiedad por firmar una escritura, no sabe ni le consta a que se dedicaba la compradora demandada para la época de la firma como tampoco sabe si la comunidad sabia de las ventas que hizo Elías Castañeda a sus hijos.

Todo lo anterior corresponde a un indicio de la inexistencia de los contratos que contiene la escritura 1906 de 6 de noviembre de 1999, y demás escrituras de la totalidad de los bienes que tenía Elías Castañeda y su esposa en el año de 1999, puesto que se infiere que no hubo venta de la nuda propiedad.

En la confesión de la compradora demandada, Maria Nohemí Castañeda Hernández, se observó que ella no tuvo interés de comprar la nuda propiedad de los inmuebles **El Cámbulo y Lote de la Casa**, en su declaración, afirmó no saber que es una nuda propiedad, siendo un incidió más, que la compradora no conoció el contenido de la escritura publica 2019 del 6 de noviembre de 1999 de la Notaria Única de La Mesa, con ello se acredita la inexistencia de la citada escritura.

2.- Segundo Reparó, no hubo pagó del precio estipulado en la escritura 1906 del 6 de noviembre de 1999 de la Notaria Única de La Mesa, por la compradora Maria Nohemí Castañeda Hernández, contrario de la apreciación de la señora Juez quien concluyo que el precio si se pagó.

Con el acervo probatorio recaudado quedo demostrado que la demandada no tenía capacidad económica, así lo afirmó la **sobrina demandada, Laura Yesmith Castañeda, al absolver Interrogatorio** de parte en el presente proceso afirmó que su tía se dedicaba al cuidado de la casa y de los abuelos, ella permanecía ahí, frente a la confesión que da la demandada en el interrogatorio de parte, para afirmar haber pagado el precio de la compraventa de los 2 inmuebles en cuotas de 50 mil o 100 mil

pesos, y no recordar cuantas cuotas pagó, solo que se demoró de un (1) a dos (2) años para hacer el pago con el producto de la venta de huevos y gallinas.

Tampoco presenta veracidad con la realidad lo declarado por el hermano **ORLANDO CASTAÑEDA** y los otros dos (2) sobrinos, Sandra Cecilia y Edwin Javier, demandados, en el proceso, quienes afirmaron que ella siempre estuvo en el hogar atendiendo el cuidado de sus padres y labores de la casa y la misma demandante dice no haber conocido a su tía y por comentarios de sus tíos maternos, ella permanecía en la casa de los abuelos paternos y era enferma.

No se puede hacer caso omiso a las afirmaciones en interrogatorio de parte y de unas declaraciones de testigos, como la de la sobrina demandada Laura Yesmith Castañeda, la de la propia la compradora demandada para tener en cuenta de forma separada afirmaciones del interrogatorio del hermano demandado ORLANDO CASTAÑEDA, quien afirmó no darse cuenta del pago del precio que hizo su hermana Maria Nohemí a su padre, son circunstancias que NO se ajustan a la realidad por el contrario, su propia hermana afirmó que compro con Orlando de lo que deduce que la demandada no sabe del contenido de la escritura.

A de tenerse en cuenta que el señor Orlando Castañeda, hermano de la compradora demandada, convivía en la misma finca y casa con sus padres, él era encargado del cuidado y atención de sus progenitores, del trabajo de las fincas, por lo que mal puede afirmar que no estuvo enterado del pago del precio del contrato de compraventa que indica la escritura 1906 de 1999, objeto de la simulación, porque todos vivían bajo el mismo techo, la parte vendedora y la compradora y un tercero Orlando Castañeda, también demandado en el proceso, era quien estaba trabajando en las fincas de sus padres y veía por ellos, aquellos ya estaban mayores, como él mismo dijo eran “ viejitos”., de más de 94 años, demostrándose con ello que la declaración de la compradora y del hermano Orlando no es verdadera y no deben ser de recibo y aceptadas para acreditar el pago del precio de la compraventa de los dos (2) inmuebles, El Cámbulo y Lote de la casa.

También con la prueba testimonial se acreditó se acreditó la falta de capacidad de pago de la demandada **MARIA NOHEMI CASTAÑEDA HERNÁNDEZ**, la testigo, **BLANCA CECILIA OVALLE**, vecina del sector, afirmó conocer a Elías Castañeda y a su esposa Ana Tulia Hernández y a los hijos, afirma que la demandada no salía del hogar de sus padres, siempre permanecía allí en la finca y la veía ahí en la casa con el oficio y cuidado de la casa y de los padres, no le sabia el nombre y sólo salía a hacer mandado y regresaba; y le consta que la finca de propiedad de Elías Castañeda no ha sido loteada o que le asignaron nombres, solo sabe que actualmente viven Orlando y Maria Nohemí, son hechos que indican que la compraventa no fue publica, y por lo mismo hubo pago el precio, pues no ha dicho que se haya adquirido más bienes, pues la testigo solo conoció esa sola finca, la misma que hay actualmente..

El señor Jorge Enrique Ovalle Cañón, también vecino del sector dijo haber conocido a Elías Castañeda y Ana Tulia, estudio en el Colegio con José Domingo, conoció a Orlando siempre ha vivido en la finca y ha trabajado en agricultura, no le consta de las ventas que hicieron Elías Castañeda y Ana Tulia a sus hijos, siendo un indicio el hecho de que las ventas no se hicieron públicas, los vecinos nunca se enteraron, menos la demandada Nohemí hizo comentario alguno a los vecinos del sector.

Ahora, la declaración del testigo presentado por la parte demandada, señor **CARLOS ANTONIO VELOZA MEDINA**, de profesión u oficio **vendedor de finca raíz**, llamado a ruego para firmar una escritura, quien no se acuerda porque fue hace muchos años, solo hizo el favor de firmar, persona de oficio vendedor de fincas quien participa activamente en las negociaciones de finca raíz de la región no se le puede olvidar algo tan importante y trascendental en un negocio de compraventa de inmuebles, hechos como el pago del precio, y menos de no enterarse del pago el día de la firma de escritura pero si recuerda haber firmado a ruego, lo que corresponde a un indicio más de que no hubo pago del precio de los inmuebles objeto de la demanda, y para acreditar el reparo alegado en el Recurso de apelación de la sentencia proferida por el juzgado Civil del Circuito de La Mesa.

Por todo lo anterior y con la de confesión de la compradora demandada contraria a lo consignado en la escritura pública número 1906 del 6 de noviembre de 1999, y más aún en lo que refiere a la cláusula tercera (3ª) al pago del precio en su totalidad de la compraventa de la nuda propiedad, realizado el día de la firma del instrumento público y declarado por el vendedor haberlo recibido a su entera satisfacción, no puede ser cierto, pues aquella dijo haberlo pagado en cuotas de cincuenta mil y cien mil pesos en uno o dos años, con el producto de la venta de huevos y de gallinas de corral, pues no aparece probado en el proceso que la demandada tuviera un galpón de gallinas y comercializara los huevos y las gallinas; y menos la demandada supo que compro la nuda propiedad de los bienes cuyos contratos de compraventa se demandan, solo afirmo que compro con su hermano **ORLANDO**, lo cual constituye un indicio mas que no hubo pago de precio y que los contratos son inexistentes, pues no hubo la intención de vender ni de comprar por una y otra de las partes, la vendedora no tuvo la intención de adquirir los inmuebles, ella manifestó que fue Orlando el que compró.

Ahora en cuanto a la prueba pericial, aunque no fue controvertida por la demandante, esta adolece de veracidad, presenta contradicciones, el precio para el año de 1999 es el mismo que aparece en la escritura pública para el año de 1999, y el precio dado para el año siguiente año es de más de 5 veces; la estimación de los valores siguientes del año 2000 año 2013, no tiene respaldo técnico solo cito cifras copiadas e intercaladas con valores dado a los bienes. No hizo claridad si era para un solo bien o para los 2 bienes, tornando falta de técnico, y como no fue objetado ni aclarado habrá de aplicar para estos casos la jurisprudencia y doctrina Nacional, cuando se tiene que los autos ilegales no atan al juez ni ala partes, pues no se puede considerar plena prueba el dictamen pericial cuando adolece de sustento técnico.

3.- otro reparo es que discrepo de la apreciación del ad quo, en considerar que la prueba testimonial es insuficiente, para enervar la presunción de la veracidad del acto negocial, toda vez que, en las declaraciones existe muchas inconsistencias para lograr probar si hubo pago del precio, que conllevan a establecer que el precio no fue pagado el día de la firma de la escritura objeto de simulación conforme se indicó anteriormente, los 3 testigos que acudieron afirmaron no saber de la venta de la finca del señor Elías Castañeda, padre de la parte demandada, por el contrario afirman que la finca sigue siendo grande y no esta loteada y menos sabían que haya sido loteada y haberle dado nombres a las fincas, pues ninguno de los vecinos sabe de las ventas; solo saben y les consta que la compradora demandada siempre ha

permanecido en la finca al cuidado de sus padres y de la casa y actualmente continúa viviendo con su hermano Orlando, con lo cual se reafirman los indicios de que el negocio cobijado en la escritura demandada es inexistente, nunca hubo pago contrario a lo manifestado en la escritura demandada, creando contradicción de ese hecho para darse por cierto que hubo pago del precio con la sola afirmación dudosa de la compradora.

4ª. Otro reparo es que la señora Juez no consideró que con las ventas de todos los bienes de los cónyuges Elías Castañeda y Ana Tulia Hernández de Castañeda NO se menoscabo la legitima rigurosa de la sucesión de Ana Tulia Castañeda, pues es que para el momento de enterarse la demandante, año 2012, año en que se radicó la presente demanda, ya estaba fallecida la señora Ana Tulia, conforme se acredito con registro civil de defunción adjunto a la demanda, quien fallece en el año 2002, y por ello se indica en la demanda que ya no había bienes de la legitima rigurosa, debido a la venta total de haber de los esposos , abuelos de la demandante.

Pero también es importante tener en cuenta que para el momento de la compraventa de la escritura 1906 de 1999, el padre de la demandante JOSE DOCMINGO CASTAÑEDA HERNANDEZ (q.e.p.d) había fallecido el 3 de marzo de 1991, y su hija, la demandante había nacido el día 28 de febrero de 1990, ello para demostrar que la demandante, tenia vocación hereditaria en representación de su padre fallecido.

Precisamente los indicios presentados de la venta de todos los bienes de los cónyuges, Elías Castañeda y Ana Tulia Hernández de Castañeda, una venta realizada entre parientes, padre a hija, en donde en todas las escrituras hubo reserva de usufructo para el vendedor y su esposa con derecho a crecer hasta sus días, también es incidió, la edad avanzada del vendedor, pues en el proceso, la nieta Laura Yesmith Castañeda; afirmo que su abuelo falleció en el año 2014, y tenía 109 años, es decir, que, para la época de la escritura, año de 1999, Elías Castañeda Buitrago, tenía 94 años.

La prueba indiciaria es clara y fehacientemente para demostrar que con las ventas de todos los bienes de los esposos CASTAÑEDA - HERNANDEZ, dejo a la demandante sin derecho a recoger la herencia que le pudiera corresponder por representación de su padre JOSE DOMINGO CASTAÑEDA HERNANDEZ, fallecido el 3 de marzo de 1991.

Por consiguiente, la demandante probó con las escrituras públicas las ventas de la nuda propiedad de los inmuebles, contratos de compraventa según escrituras públicas Nos 57 del 23 de enero de 1999 y 2018, 2019 y 2020 del 6 de noviembre de 1999 todas de la Notaria Única del Círculo de La Mesa, aportados al proceso con la demanda, y es un indicio de la desaparición de todos los bienes de la sociedad conyugal de los esposos ELIAS CASTAÑEDA BUITRAGO y ANA TULIA HERNANDEZ DE CASTAÑEDA (q.e.p.d.).

6. Otro reparo presentado es el hecho que la señora Juez considero que no se probó que NO hubiera la intención del vendedor de vender y de la compradora de adquirir el inmueble, de lo discrepo de esa apreciación, toda vez que, con la prueba indiciaria, se demostró que la compraventa es inexistente, no hubo pago del precio de la nuda

propiedad y la reservad el usufructo hasta sus días, para que al fallecimiento de aquellos se consolidara la propiedad en cabeza de los hijos y nietos, dejado a la demandante sin derecho a reclamar herencia que le pudiera corresponder a su padre como hijos de Elías y Ana Tulia.

Es otro indicio de la inexistencia de negocio jurídico demandado, el hecho en época pasada año 1990, Elías Castañeda y su esposa Ana Tulia, habían hecho escrituras a todos los hijos de unos predios, entre ellos al padre de la demandante, hizo venta de una finca llamada Igua y en el mismo interrogatorio Orlando Castañeda confesó que a él, le dieron la finca denominada El Cafetal.

En los anteriores términos dejo sustentado el Recurso de Apelación, manifestando que, dentro de la oportunidad de solicitar pruebas, la demandante hizo uso de ese derecho para que si a bien el H. Magistrado, toda vez que el **a quo omitió apreciar el dictamen con las reglas de la sana critica, teniendo en cuenta no existe en el dictamen pericial ningún respaldo de solidez, de claridad, exhaustividad, precisión ni ninguna calidad de sus fundamentos**, además teniendo en cuenta la norma mediante la cual prevé que en ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave, inc. 4º del art. 228 CGP., el Auxiliar de la Justicia deberá aclarar y complementar el dictamen presentado en el proceso.

Atentamente



MARIA ELISA ESPEJO BURGOS
C.C. No. 51'566.067 de Bogotá
T.P. No. 45.484 D-2 del C. S. de la J.