

SEÑOR

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

E. S. D.

REF: DEMANDA DE SIMULACION DE ROSA SOFIA ARAUJO contra RAFAEL OVIDIO ARANGO HOYOS

RAD: RADICADO: 20001-4003-002-2020-00090-01.-

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION SENTENCIA 17 DE ABRIL DE 2023

JORGE LUIS ZEQUEDA TORRES, apoderado debidamente reconocido en el proceso de referencia como apoderado de la parte demandante, respetuosamente me dirijo a su Despacho dentro del término legal, con el fin de sustentar el Recurso de Apelación interpuesto en audiencia a Sentencia de fecha 17 de abril de 2023, esto de conformidad a lo ordenado mediante auto de fecha 29 de mayo de 2023, proferido por su despacho.

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

En primer lugar, es preciso indicar que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que para que se configure la simulación es menester que entre las partes del negocio exista acuerdo sobre la simulación, esto es, una convención de todos los que actúan a sabiendas para crear la ilusión, aspecto que, de entrada, marcó en su momento una diferencia radical y que hoy subsiste, con la denominada reserva mental o con el dolo. Y aquí tenemos claramente que no se configura ese requisito toda vez que existe suficiente material probatorio tanto documental como testimonial para demostrar que claramente la intención de las partes fue realizar el negocio jurídico denominado compraventa con pacto de retroventa.

Sustenta la sentencia el Juez de primera instancia para declarar la simulación relativa principalmente en tres situaciones sobre las cuales me permito hacer los siguientes reparos:

1.- **Escritura Pública**, manifiesta el Juez de primera instancia que sobre la escritura N° 480 de fecha 19 de febrero de 2014, no se mencionó o estipuló nada sobre la entrega del inmueble, sin embargo no hizo reparo alguno sobre el hecho que los demandantes entregaron el inmueble al señor Rafael Arango, dicha situación fue probada por los testimonios y la declaración realizada por el demandado, y principalmente con el contrato de arrendamiento que suscriben los demandantes sobre el predio, tampoco no tuvo en cuenta la señora Juez, lo manifestado por el demandado que su expectativa siempre fue que estos recobrarán el inmueble y ante la imposibilidad económica de hacerlo optaron por entregar la propiedad plena, esto es, entregando la posesión del inmueble. No se debe juzgar de mala manera la permisibilidad del demandado en permitir que los señores Bernardo García y Rosa Sofía Araujo quedaran en posesión del inmueble, toda vez que como se dijo por

parte del demandado siempre mantuvo la expectativa que recobrarán el inmueble entregando el dinero pactado para la retroventa.

2.- **Documento adicional:** sobre este punto es claro que, y así se demostró que el origen de dicho documento nació como forma de respaldo a un negocio adicional, toda vez que los demandantes, adicional al pacto de retroventa le solicitaron al Sr. Arango \$40 millones, el cual accedió y como forma de respaldo les solicitó la firma del documento, con el objetivo que de dicho valor fuera reconocido si optaban por recobrar el inmueble.

3.- **Interrogatorio de Rafael Arango:** sustenta la sentencia la Sra. Juez en que en el interrogatorio rendido por el señor Arango, este manifiesta que él no pensó que se iba a quedar con la casa, "que le devolviera su plática y devolvía la casa" y es efectivamente el motivo por el cual optaron por realizar una venta con pacto de retroventa, toda vez que siempre mantuvieron la idea de que los demandantes recobrarían el inmueble.

De todo el material probatorio es claro, que el negocio jurídico querido y celebrado fue la venta con pacto de retroventa, tenemos la escritura pública N° 480 de fecha 19 de febrero de 2014, mediante la cual los señores Bernardo García y Rosa Sofía Araujo dan en venta con pacto de retroventa al señor Rafael Arango Hoyos un inmueble ubicado en la Calle 14a N° 19ª – 26 Urbanización Santa Rosa Etapa 3.

Adicional a esto tenemos que las partes de manera libre y espontánea suscriben escritura pública N° 1551 de fecha 02 de julio de 2015, donde manifiestan "que el inmueble aludido en el presente instrumento queda siendo propiedad absoluta del señor Rafael Ovidio Arango Hoyos"

Así mismo los hoy demandantes entregan el inmueble reconociendo la propiedad del Sr. Rafael Arango Hoyos y le piden que se los entreguen en arriendo, para mayor constancia suscriben contrato de arrendamiento el 02 de julio de 2015.

Referente a lo aducido por el apoderado de la parte demandante, esto es, que el negocio jurídico fue simulado y la intención de las partes fue simular una hipoteca por \$40 millones, también está demostrado que este fue un negocio jurídico diferente, mediante el cual el Sr. Rafael Arango dio en préstamo inicialmente \$40 millones, para lo cual solicitó de respaldo documento que los demandantes aprovecharon para darle otro sentido al negocio jurídico.

Del interrogatorio de parte rendido por el señor Rafael Arango queda claro que la intención de suscribir el documento fue como garantía para que si los hoy demandantes optaban por recobrar el inmueble le reconocieran también la suma de 40 millones.

Así mismo, sobre la parte final del documento adicional, esto es, que el valor del inmueble es de 250 millones tenemos que esto no está soportado ni en avalúo ni dictamen pericial, toda vez que fue un valor que manifestó el

entonces propietario Bernardo García sobre lo que creía que costaba el inmueble.

Tenemos que de los interrogatorios rendidos por los demandantes existe inconsistencias entre sí y también en lo declarado y lo que ellos plasman en la demanda. Entre esas inconsistencias tenemos 1) que la señora Rosa Sofía Araujo manifiesta que no firmó letra de cambio mientras que el señor Bernardo García manifiesta que si fue suscrita por ambas partes 2) la señora Rosa Sofía Araujo manifiesta que no sabe cómo debía pagar el dinero el señor Bernardo García dice que fue al 3.5 y en la demanda se dice que fue al 10%. 3) por otro lado el señor Bernardo García no responde por qué si el levantamiento del pacto de retro venta y la firma de un contrato de arrendamiento se hizo con la única finalidad de conseguir un plazo por qué no se hizo un documento donde allí se programará esto. **¿Sobre estos puntos y si la intención fue un mutuo, como estas personas solicitan un préstamo y no sabe cómo lo van a pagar? ¿Qué interés van a pagar y en que fecha?**

En lo que si coinciden la parte demandante, Bernardo Garcia y Rosa Sofía Araujo y la parte demandada Rafael Arango Hoyos es que quien los contacto para el negocio jurídico fue el señor Fernando Ávila Moron.

Referente al testimonio rendido por el señor Fernando Ávila Moron este manifiesta que los señores Bernardo Garcia Sofía Araujo lo contactaron ante una necesidad de dinero quien les manifestó que tenía una persona que le realizaba una compra con pacto de retro venta ante lo cual procedió a contactarlos con el Sr. Rafael Arango.

Así mismo da fe que el dinero solicitado por los señores Bernado Garcia y Rosa Sofia Araujo fue de 96 millones de pesos, igualmente manifiesta que el señor Rafael Arango le informo que le estaban solicitando 40 millones de pesos adicionalmente. También corrobora lo dicho por la parte demandante en el interrogatorio esto es que el dinero fue recibido en un banco.

Igualmente, ante la pregunta realizada por el suscrito, esto es, si las partes en algún momento ventilaron la opción de realizar un gravamen hipotecario o hipoteca este responde que **NO**.

De los interrogatorio de parte y testimonios recibidos por su despacho podemos concluir primeramente que si es cierto que las partes tenía una necesidad de conseguir un dinero, pero también podemos concluir que ellos además de recibir el dinero guardaban la posibilidad de recobrar el inmueble dado en venta precisamente por este motivo quedaron con la posesión del inmueble que sólo es entregada al señor Rafael Arango transcurrido más de un año y ante la imposibilidad de pagar lo estipulado en el pacto de retro venta optaron por entregar la propiedad plena y absoluta a través del levantamiento del pacto de retro venta, entregar el inmueble y solicitarlo como arrendatarios.

Confunde la Juez de primera instancia, la necesidad de dinero manifestada por la parte demandante y la opción de recobrar el dinero con un préstamo o

contrato de mutuo, situación que no resulta siendo válida, toda vez que así las partes mantuvieran la expectativa por un lado recobrar el inmueble y por el otro de recibir lo pactado, el negocio jurídico fue claro demostrado, en los documentos aportado y los testimonios recibidos.

Por lo cual, señor Juez el sentido de una venta con pacto de retro venta es que una parte vende, pero queda con la opción de recobrar lo vendido, característica que lo hace similar a un contrato de mutuo o préstamo.

Finalmente tenemos que el sr. Rafael Arango Hoyos ejerce ha realizado todos los actos de señor y dueño del inmueble objeto del presente proceso, toda vez que ha pagado impuesto predial por diferentes vigencias, pago de servicios públicos y ha realizado mejoras al predio, tal como se aportó con la contestación de la demanda.

Así las cosas, y por lo anteriormente dicho, la Jueza Segunda Civil Municipal de Valledupar, cometió graves errores al sustentar su sentencia, declarando la simulación relativa de las escrituras aludidas.

PETICIÓN

En razón y mérito de los hechos expuestos respetuosamente le solicito señor Juez:

- 1.- Revocar la Sentencia Proferida por la Jueza Segunda Civil Municipal de Valledupar, por medio de la cual declaro relativamente simulada la compraventa suscrita mediante la Escritura Pública No. 480 de 19 de febrero de 2014 de la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar
- 2.- En consecuencia, Declarar probada la excepción denominada INEXISTENCIA DE SIMULACIÓN DE VENTA CON PACTO DE RETROVENTA
- 3.- Condenar en costas a los demandantes.

PRUEBAS

Las que obran en el expediente.

NOTIFICACIONES:

Las indicadas en el cuaderno principal

Atentamente,



JORGE LUIS ZEQUEDA TORRES

C.C 1.065.573.413

T.P N° 205628 DEL C.S.J.

RE: RECURSO DE APELACION - JUZG 3 CIVIL CIRCUITO 2020 090

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar

<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 31/05/2023 16:01

Para:jorgezequeda@hotmail.com <jorgezequeda@hotmail.com>

Cordial saludo.

Le informo que su solicitud fue recibida satisfactoriamente, la misma será enviada prontamente al respectivo Juzgado.

Atentamente,

Adriana Urbina

Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar

Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia

Teléfono: 57 - 5800688 | Mail: csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Jorge Luis Zequeda Torres <jorgezequeda@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 31 de mayo de 2023 14:48

Para: Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar

<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RECURSO DE APELACION - JUZG 3 CIVIL CIRCUITO 2020 090

Buenas tardes, adjunto memorial con el fin de sustentar el Recurso de Apelación interpuesto en audiencia a Sentencia de fecha 17 de abril de 2023.

JUZG 3 CIVIL CIRCUITO

REF: DEMANDA DE SIMULACION

DE ROSA SOFIA ARAUJO

contra RAFAEL OVIDIO ARANGO HOYOS

RAD: 2020 – 00090



Jorge Luis Zequeda T.

**Abogado especialista en Derecho
Administrativo.**

Celular: 301-4500239.

LawServices

E-mail: jorgezequeda@hotmail.com