

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO
CELULAR: 3133884210, TELÉFONO 3532666 EXT.51340
iccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, 23 de abril de 2024

CLASE DE PROCESO: VERBAL-SIMULACIÓN.
SEGUNDA INSTANCIA
RADICACIÓN: 250354089001-2021-00087-01
DEMANDANTE: LUZ MERY ENCISO
DEMANDADO: JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ Y
OTROS

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a desatar el recurso de apelación formulado por la parte demandada contra la sentencia de fecha 1 de diciembre de 2022, mediante la cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Anapoima, Cundinamarca, declaró simulado el negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 751 del 4 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Anapoima- Cundinamarca, y consecuentemente declaró nula la compraventa de la nuda propiedad con reserva del usufructo, relacionado con el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-93245.

2. ANTECEDENTES

2.1. De la demanda:

LUZ MERY ENCISO, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda declarativa, contra JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ, ARLEY MORENO SUAREZ y YURI PAOLA MORENO SUAREZ, con el fin de obtener los siguientes pronunciamientos:

“PRIMERA: Se sirva declarar la NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 751 del 4 de diciembre de 2017, expedida por la Notaría Única de Anapoima, por simulación de compraventa realizada entre los demandados: JOSE ANTONIO MORENO JIMENEZ ARLEY MORENO SUAREZ, YURY PAOLA MORENO SUAREZ.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior se ordene a la Notaría Única de Anapoima, se eleve a escritura pública, el reconocimiento como propietaria a la señora LUZ MERY ENCISO, del cincuenta (50%) por ciento del predio con matrícula inmobiliaria No. 166-93245,- de acuerdo a la Sentencia del día veinticuatro (24) de agosto del año dos mil veinte (2020), emitida por Juzgado Promiscuo de Familia de la Mesa-liquidación de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes.

TERCERA. Se ordene la inscripción en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la Mesa (Cund.) de la nueva escritura; donde la señora LUZ MERY ENCISO quede registrada como propietaria del cincuenta (50%) por ciento del predio con matrícula inmobiliaria No. 166-93245; de acuerdo a la

Sentencia del día veinticuatro (24) de agosto del año dos mil veinte (2020), emitida por el Juzgado Promiscuo de Familia de la Mesa-liquidación de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes.

CUARTA: Como consecuencia de lo anterior se condene a los demandados JOSE ANTONIO MORENO JIMENEZ ARLEY MORENO SUAREZ YURY PAOLA MORENO SUAREZ al pago total de los derechos notariales, impuesto de registro y de beneficencia a que haya lugar, por los perjuicios materiales a los que expusieron a la LUZ MERY ENCISO, por la simulación realizada en la ESCRITURA PUBLICA No. 751 del 4 de diciembre de 2017, expedida por la Notaria Única de Anapoima.

QUINTA: Se ordene a los demandados realizar los trámites necesarios ante la AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA, para que se realice la revisión del avalúo catastral del predio objeto de la simulación; esto es de acuerdo al Artículo 133 de la Resolución 0070 de 2011, el cual establece que el propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo ante (a autoridad catastral correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o la mejora.”

Como hechos en que se sustentaron las pretensiones, la demandante manifestó que mediante providencias del 13 de diciembre del año 2018 y 24 de agosto de 2020, el Juzgado Promiscuo de Familia de la Mesa declaró la unión marital de hecho entre JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ y LUZ MERY ENCISO, ordenando la liquidación de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes; no obstante, al momento de inscribir la sentencia sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-93245, ello no fue posible, en tanto respecto al mismo se habría celebrado una compraventa a favor de ARLEY MORENO SUAREZ y YURI PAOLA MORENO SUAREZ.

Continuó explicando que el negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 751 del 4 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Anapoima-Cundinamarca, y a través del cual se habría protocolizado la compraventa de la nuda propiedad con reserva del usufructo realizada por JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ a favor de sus hijos ARLEY MORENO SUAREZ y YURI PAOLA MORENO SUAREZ, resulta simulada y se realizó con el fin de perjudicar a la aquí demandante, además que al momento de identificar el inmueble en dicho negocio, se incurre en una equivocación, en tanto se menciona que el negocio se celebró respecto a un lote, cuando lo cierto es que en el mismo se encuentra construido una casa de habitación que a la fecha de la separación constaba de dos (2) niveles: el primero consta de sala comedor, cocina, dos baños, dos alcobas (una con baño privado) y patio de ropas y con entrada independiente; el segundo nivel consta de sala comedor, cocina, baño, dos alcobas y patio de ropas, con entrada independiente (el cual se encuentra obra gris), de igual manera placa para la construcción del tercer piso, construcción de la escalera con entrada independiente para acceder al tercer piso.

2.3 Trámite procesal

Por auto proferido el 28 de julio de 2021, se admitió la demanda, disponiendo la notificación de JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ, ARLEY MORENO SUAREZ y YURI PAOLA MORENO SUAREZ, quienes acudieron personalmente al proceso el 4 de agosto de 2021 y contestaron la demanda, proponiendo las excepciones de mérito que denominaron “INEXISTENCIA DEL ACTO SIMULADO”, y “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA”.

2.4. Del fallo de primera instancia

Mediante sentencia de fecha 1 de diciembre de 2022, el Juzgado Promiscuo Municipal de Anapoima, Cundinamarca, declaró simulado el negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 751 del 4 de diciembre de 2017 otorgada en

la Notaría Única de Anapoima- Cundinamarca, y en consecuencia declaró nula la compraventa de la nuda propiedad con reserva del usufructo, relacionado con el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-93245.

Al efecto, el juez de primera instancia tuvo por acreditada la existencia del contrato cuya simulación se reputa, así como la legitimación en la causa por parte de la actora para invocar la simulación, debido al daño sufrido y derivado del acto celebrado.

Aunado a lo anterior, consideró se probó la simulación del contrato de compraventa de la nuda propiedad objeto de esta litis, debido a la concurrencia de varios indicios que dan lugar a concluir esta situación, tales como: (I) el valor irrisorio del precio pactado en tanto el mismo habría sido avaluado dentro del proceso de liquidación conocido por el Juzgado Promiscuo de Familia en la suma de \$150.000.000); (II) se dice que el pago de dicho precio se recibió en efectivo; (III) se invoca por el vendedor demandado, la necesidad de pagar unas deudas a pesar de que reconoció el derecho de la demandante sobre una proporción de los derechos invocados; y (IV) con el negocio jurídico celebrado se pretendió afectar el trámite de la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho, existente entre LUZ MERY ENCISO y JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ.

2.5. Argumentos de la Apelación

La parte demandada solicitó se revoque la sentencia proferida en primera instancia, argumentando que la decisión adoptada es contraria a la realidad jurídica acreditada y las pruebas legalmente aportadas en el expediente. Al respecto, considera que no puede decirse que existió un valor irrisorio, en tanto para el año objeto de la compraventa el impuesto predial de ese bien era superior a un millón de pesos \$1.069.000 y la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de este municipio, fue proferida dos años después.

Continúo señalando que, en el presente asunto quedó demostrado que el señor MORENO JIMÉNEZ ya se hacía como propietario, años antes de convivir con la señora LUZ MERY, por lo que el predio materia de esta litis, debe considerarse como un bien propio, además que, ni en la demanda ni en el interrogatorio se demostró cual fue la participación de LUZ MERY ENCISO en la consecución del inmueble, sumado a que al momento de realizarse la venta objeto de esta litis, no se encontraba registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de la Mesa, ninguna medida cautelar de inscripción de la demanda, ni embargo.

Dentro de la misma queja respecto a la apreciación del precio hecha por el juez, señaló que de las probanzas documentales adosadas al plenario se probó que fue la señora CECILIA JIMENEZ DE MORENO, quien compró y canceló el precio pactado del citado lote 56.

De otra parte, señaló que junto a la demanda no se aportó prueba alguna que permita demostrar la existencia de una confabulación entre las partes intervinientes en el contrato de compraventa elevado a escritura pública que conlleve a considerarlo simulado, concluyéndose por el contrario que los demandados realizaron una compra real del inmueble con la intención de apropiarse de él, ejercer los actos de dueños, usarlo y usufructuarlo, tal como lo han realizado, además de hacerle mejoras.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Problema Jurídico

Corresponde a este Despacho determinar en primer lugar si a la aquí accionante le asiste el derecho de reclamar la simulación que pretende se declare vía judicial. Posterior a ello, se entrará a evaluar si con base al caudal probatorio

recaudado en este asunto es dable concluir que la compraventa de la nuda propiedad celebrada sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-93245 y elevado a escritura pública No. 751 del 4 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Anapoima- Cundinamarca, se encuentra afectada por simulación y de ser el caso cuál es su naturaleza y los efectos jurídicos que tendrían sobre el convenio celebrado.

3.2 Tesis del Despacho

Se confirmará el fallo de primera instancia, en tanto dentro del plenario se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa para reclamar la simulación que se invoca respecto al negocio contenido en la escritura pública No. 751 del 4 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Anapoima-Cundinamarca, adicional a que del análisis en conjunto de la totalidad de elementos de convicción existentes en el plenario, es dable concluir que se reúnen la totalidad de presupuestos necesarios para declarar probada la simulación absoluta del negocio jurídico celebrado.

3.3 Premisas Normativas y Jurisprudenciales

Son premisas que informan esta decisión los artículos 1766 del C.C. y la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil. Sentencias STC11197-2015 y SC837-2019, entre otras.

4. SUBARGUMENTOS

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo en primera instancia corresponde al juez Promiscuo Municipal de Anapoima, Cundinamarca y, por contera, a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte, se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece el Código General del Proceso, y no se observa causal de nulidad que invalide la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio.

Con el fin de evitar que, al resolver la impugnación el superior afecte las garantías de contradicción y defensa, el artículo 328 del Código General del Proceso puntualizó en su inciso inicial que el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia ha explicado que *“esta restricción, aplicable al ejercicio de la competencia funcional, no es regla relativa al reparto de la jurisdicción entre los jueces -distribución de funciones-, sino operativa para acotar los tópicos materia de decisión, cuya desatención deberá ser cuestionada a través instrumentos como la incongruencia o la reforma peyorativa, por referirse al contenido del fallo.”*¹

De este modo, atendiendo a que la apelación se encausa en atacar todos los argumentos expuestos por el juez de primera instancia para declarar probada la simulación, corresponderá a este Despacho determinar en primer lugar, si a la aquí accionante le asiste el derecho de reclamar la simulación que pretende se declare vía judicial, superado lo cual, en segundo lugar, deberá esta juzgadora determinar si la compraventa instrumentada en la Escritura Pública Nro. 751 del 4 de diciembre

¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4174-2021 del 13 de octubre de 2021. Radicación n° 11001-31-99-001-2013-11183-01. M.P.: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/10/SC4174-2021-2013-11183-01.pdf>

de 2017 otorgada en la Notaría Única de Anapoima- Cundinamarca, fue o no, simulada absolutamente.

Para tal efecto, ha de traerse a colación que la acción de simulación se ha estructurado vía jurisprudencial a partir de la interpretación del artículo 1766 del C. C., estableciendo así su definición, naturaleza, sus clases, titulares, etc. Dicho artículo dispone que:

“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”.

En el campo jurídico, como lo define FRANCISCO FERRARA el *“negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto a cómo aparece. Simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo”*.²

A su turno, el Doctrinante HERNANDO DEVIS ECHANDIA la define de la siguiente forma:

*“Se habla de simulación cuando las partes contratantes consignan en el documento declaraciones que total o parcialmente no corresponden al convenio que realmente celebran; hay en este caso una disparidad, absoluta o relativa, entre la voluntad real secreta y la aparente pública. Por ejemplo, se dice en un documento que el dueño de un inmueble lo vende por un precio determinado a otra persona, cuando en realidad se trata de una donación (simulación relativa porque la voluntad de transferir el dominio existe, pero a título diferente), o de venta, pero por un precio inferior o superior (simulación relativa), en este punto, o se dice vender el inmueble, cuando se trata de un traspaso ficticio (simulación absoluta)”*³

Por su parte, la Jurisprudencia expresó que *“La simulación viene a ser el concierto o inteligencia de dos o más personas, autoras de un acto jurídico, para darle a éste la apariencia que no tiene, ya que no existe, ora porque resulta distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo.”* (Casación Civil del 7 de julio de 1983). En otra ocasión agregó la Corte que, la simulación no es un fenómeno simple sino complejo en grado eminente y que la acción simulatoria se encamina a obtener en unos casos la declaración de que determinado acto o contrato es simulado y a desatar vínculos y efectos que esa convención haya producido entre las partes contratantes; y en los otros casos a hacer prevalecer la voluntad oculta, precisando que *“negocio simulado es el que tiene aspecto diferente a la realidad.”*

Entonces, conforme lo ha decantado la Corte Suprema de Justicia, entre muchas otras en la Sentencia de casación de diecinueve (19) de marzo de dos mil diecinueve (2019), dictada dentro del rad. Nro. SC837-2019 por el Magistrado Ponente: Octavio Augusto Tejeiro Duque, la acción de simulación es de creación judicial, con base en el art. 1766 del C.C., y el único requisito para su prosperidad consiste en la demostración de que el negocio jurídico atacado no corresponda a la verdad, al genuino alcance de las declaraciones de voluntad entre los contrayentes.

Dicha figura, puede tomar dos vías por un lado la de la simulación absoluta, y por otro la relativa. La primera de ellas implica que las partes sin ningún ánimo obligacional serio y contundente dijeron hacer un negocio sin que en el mundo real

² La Simulación de los Negocios Jurídicos Pág. 43

³ Compendio de Derecho Procesal, Pruebas Judiciales, segunda edición, Pág. 288

haya sucedido nada. La segunda corresponde al caso en que, habiendo la voluntad de hacer un acuerdo, se celebra otro diferente.

Para entender las diferencias con un ejemplo, se puede ver el caso en que se celebra una compraventa de un padre a un hijo de un inmueble, sin que el padre salga del predio, ni la comunidad deje de tenerlo por dueño, ni este deje de comportarse como tal, y el hijo no paga el precio, ni se hace cargo del inmueble. Es decir que, pese a la existencia de un convenio, en el mundo real no ocurrió ningún cambio. Luego se configuró una simulación absoluta. Por el contrario, y siguiendo con el mismo supuesto de una compraventa, cuando la simulación es relativa, pese a que el hijo no paga el precio pactado, ni su padre se lo exige, este empieza a comportarse como dueño, conjunta o independiente con su padre y está atento a los asuntos del inmueble. En este caso, si hubo un cambio en el mundo real, pero no el que las partes dijeron una compraventa, sino una donación, puesto que el padre entregó sin causa onerosa o beneficio alguno un bien a su hijo.

Dicho esto, la Corte Suprema de Justicia ha reconocido que, por la complejidad del asunto, la prueba de una simulación en gran medida es indiciaria, y parte de supuestos de hecho que aparezcan debidamente acreditados de la Litis. En los ejemplos atrás dichos, se podría encontrar la familiaridad y cercanía de los contratantes, la no entrega del bien, o el no pago del precio, sin que estos sean los únicos puesto que puede haber muchos otros que surjan en cada caso particular. Aunado a lo anterior, no basta con que haya indicios que separados puedan dar la idea de una simulación, sino que se requiere que estos deben conformar un cuerpo completo, seguro, pleno y convincente que tenga la capacidad de salir avante frente a pruebas infirmadas o conraindicios.

Como punto preliminar que debe analizarse, es el relativo al de la legitimación en la causa. Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia ha indicado, entre otras, en las sentencias de Casación de treinta (30) de octubre de mil novecientos noventa y ocho (1998) y de dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) dictadas dentro de los Exp. Nro. 4920 y SC16669-2016, que la acción de simulación corresponde en principio única y exclusivamente a quienes intervinieron o participaron en el concilio simulatorio, pero también puede ser pedida por los terceros cuando el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual, como por ejemplo: i) los herederos de las personas simuladoras; ii) el cónyuge o compañero permanente de algún simulador, una vez disuelta la sociedad universal de bienes correspondiente o habiendo formulado una pretensión con el objeto de obtener la disolución y ulterior liquidación de la susodicha sociedad; o iii) los acreedores de alguno de los simulantes que hayan visto disminuida su prenda general de garantía y requieran reconstituir el patrimonio de su deudor.

En este caso, se tiene que dentro de la Litis, se demostró que mediante sentencia del 13 de diciembre de 2018, proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia dentro del expediente No. 253863184001201800485, se declaró que entre LUZ MERY ENCISO y JOSE ANTONIO JIMÉNEZ MORENO existió una unión marital de hecho y por ende una sociedad patrimonial, entre el 1 de enero de 2014 al 10 de diciembre de 2017, la cual habría de declararse disuelta y en estado de liquidación a partir de la ejecutoria de esa providencia (fl. 7 y 8 PDF. 07); igualmente, se acreditó que con posterioridad a dicho proceso, se adelantó ante la misma sede judicial y respecto a las mismas parte, un proceso de liquidación de la sociedad patrimonial bajo el radicado No. 253863184001201900019, en el que, a través de sentencia del 24 de agosto de 2020, se aprobó el trabajo de partición de los bienes de la sociedad patrimonial, estableciéndose que el único activo de la sociedad, corresponde al predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-93245, el cual sería adjudicado en común y proindiviso en un 50% para cada compañero permanente (fl. 10 a 12 PDF 07)

Así las cosas, sin mayores miramientos se constata que la demandante ostenta legitimación en la causa por activa para pedir la simulación a partir de la sentencia del 13 de diciembre de 2018. En lo tocante a la legitimación pasiva, se

observa que la demanda se dirigió contra JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ, ARLEY MORENO SUAREZ y YURI PAOLA MORENO SUAREZ en su condición de contratantes del negocio cuya simulación se pretende.

Superado el análisis respecto a la legitimación en la causa, procederá este Despacho a pronunciarse sobre si se acreditó la existencia de un negocio simulado dentro de la compraventa que se elevó a escritura pública No. 751 del 4 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Anapoima- Cundinamarca.

Al respecto, debe recordarse que para el triunfo de la pretensión simulatoria invocada, se exige siempre como presupuestos a) la existencia de un contrato; b) que quienes promueven la simulación tengan un interés actual y legítimo en su declaración, y c) la comprobación por parte del actor de que hubo un fingimiento total en ese contrato.

En tal sentido, no es objeto de debate dentro de esta instancia la existencia del contrato objeto de este proceso, y lo relacionado a la titularidad de la acción incoada, en tanto ya en el numeral anterior se desató dicha controversia, por ende, el examen en este numeral se reducirá a determinar si las pruebas existentes en el plenario son suficientes para declarar simulado de forma absoluta el contrato antedicho.

Por sabido se tiene que quien invoca la protección de la ley en defensa de sus derechos, violados o amenazados de serlo, debe fundamentar su pretensión en hechos capaces de llevar al convencimiento del juzgador, para lograr un fallo a su favor, ya que en el pleito lo no probado deja de tenerse en consideración, es decir, es como si ello no existiera.

Ha dicho la Corte que *“cuando se demanda la declaración de simulación de un contrato, el juez por razón de método, debe proceder a investigar primero si halla demostrada la existencia o realización del contrato; en segundo lugar, si el acusador tiene o no derecho para promover la acción y finalmente, indagar, en vista de las pruebas del proceso, si la simulación está probada.”* (Casación Civil 30 de mayo de 1930).

Adicionalmente, la máxima corporación en la jurisdicción ordinaria ha señalado:

“Fluye de lo anterior la consecuencia de que, cuando a pesar de expresarse en el documento la causa del acto o contrato, una de ellas alega que ésta no existe o que es otra, en la cual se concreta la acción de simulación, puede acudir a la prueba de testigos, o a la de indicios fundada en aquellos, y en forma general a todos los medios que le permitan llevar al convencimiento del juzgador la verdadera y real voluntad de los contratantes, para que éste la haga prevalecer sobre la externa que ostenta el acto público. Al simulante se le deben admitir las pruebas de testigos, y de indicios, pues de no ser así, de tener él que exhibir únicamente la contraescritura, o la confesión, o el principio de prueba emanada de la otra parte, se le colocaría dentro de la regla consistente en que el escrito prevalece sobre el testimonio oral, la que, como ha quedado visto a la luz de la nueva ley probatoria, ha perdido en principio su vigencia.”

“El saludable principio de la libertad probatoria en lo tocante con la simulación tiene su razón de ser y justificación en que generalmente los simulantes asumen una conducta sigilosa en su celebración, puesto que toman previsiones para no dejar huella de su fingimiento y, por el contrario, en el recorrido de tal propósito, procuran revestirlo de ciertos hechos que exteriorizan una aparente realidad. Porque como en la concertación de un acto simulado generalmente las partes persiguen soslayar la ley o los derechos de terceros, los simulantes preparan el terreno y conciben urdirlo

dentro del marco de la más severa cautela, sin dejar trazos de su insinceridad”.

Por lo tanto, es dable concluir que el proceso para la declaratoria de la simulación se encuentra sustentado en el sistema de persuasión racional según las reglas de la sana crítica, lo que significa que contrario al sistema de la tarifa legal, hay libertad probatoria para acreditar el acto simulado, tanto para los terceros como para las partes, y es que es tan necesario que el juez se valga de todos los medios probatorios existentes en el proceso para definir la verdadera intención de los contratantes, que la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá señaló al estudiar un caso similar al que nos compete que *“la simulación no es asunto fácil de advertir, pues los contratantes que disfrazan la verdad usualmente no dejan rastro de su verdadero designio. La apuesta por la mentira es prácticamente total, al punto que intencionalmente evaden la prueba para que el acto aparente luzca frente a terceros como su auténtica voluntad, cuando en realidad es otro su propósito. Revelar, pues, esa farsa y sacar a flote la voluntad interna de los contratantes es tarea ardua y dificultosa, por lo que el juez, de manera imparcial y desprevenida, acompañado del sentido común y de las máximas de la experiencia, debe prevalerse de cualesquiera medios probatorios que a la luz de las reglas de la sana crítica lo persuadan racionalmente, bien de que el negocio cuestionado es ficticio, bien de que es un contrato cierto”.*

Finalmente, en lo que a la prueba del fingimiento respecta, la Corte Suprema de Justicia ha enlistado, gracias a los vestigios que comúnmente se presentan en asuntos de esta naturaleza, una serie de hechos indicadores de la simulación que sirve en el propósito antelado, así:

“De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, ‘el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.’, ‘el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc.» ((CSJ SC, 13 de octubre de 2011, Rad. 2002-00083-01, citada en STC11197-2015)”⁴

De la revisión del fallo proferido en primera instancia, encuentra el Despacho que la decisión allí proferida se soportó en la prueba indiciaria relacionada con: (I) la relación familiar de los compradores y el vendedor, (II) el precio exiguo, (III) la presunta falta de pago del mismo, (IV) la falta de necesidad en realizar la compraventa, y (V) el reconocimiento de obligaciones derivadas de la unión marital de hecho y el ánimo defraudatorio frente a la futura liquidación de la sociedad patrimonial.

Frente a la relación de consanguinidad entre el vendedor y los compradores, debe señalarse que, si bien no están prohibidas las ventas entre padres e hijos cuando ambos gozan de capacidad legal para contratar, o que por dicho parentesco toda negociación quede cubierta de un manto de invalidez, lo cierto es que el vínculo familiar cobra una especial relevancia para acreditar la simulación alegada en este caso y se constituye en la piedra angular para resolver este asunto.

⁴ CSJ SC 25 de agosto de 2015, rad. 2008-00390-01 M.P. Margarita Cabello Blanco.

En efecto, véase que el señor JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ al absolver su interrogatorio de parte, explicó que el proyecto a través del cual se habría empezado a lotear el predio de mayor extensión y construirse lo que ahora se conoce como un conjunto residencial en donde se encuentra ubicado el predio materia de esta litis, habría iniciado desde el año 2007, siendo enfático en señalar que *“yo en principio cuando yo empecé a comprarlo, cuando empecé a pagarlo, siempre yo le he dicho a mis hijos que voy a comprar un lote, que eso es lo que yo les puedo dar porque no tenía más en ese momento, entonces, hay yo compre ese lote era para que más adelante mis hijos tuvieran algo”* (1:01:26 audiencia del 18 de abril de 2022).

Entonces, si bien la relación familiar existente entre los demandados no es determinante, por sí sola para constatar la simulación invocada por la demandante, sí debe ser valorada como el eje central en el análisis de los demás indicios utilizados como soporte de la decisión adoptada por el juez de primera instancia, pues no puede pasarse por alto que ARLEY MORENO SUAREZ y YURI PAOLA MORENO SUAREZ, son hijos del primer matrimonio del señor JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ, y respecto a aquellos existe no solo un ánimo de favorecimiento por parte de su progenitor, sino que además, existe un alto grado de confianza dado el vínculo que los une y la estrecha relación personal que existe entre ellos, pues incluso quedó demostrado que la hija YURI PAOLA MORENO SUAREZ actualmente convive con su progenitor y su hijo en el inmueble respecto del cual recaen las pretensiones materia de esta Litis.

Ahora bien, manifiesta el apelante que no es posible que el juez de primera instancia concluyese la existencia de un precio irrisorio al momento de constituirse los elementos esenciales del contrato de compraventa, pues para el año objeto de la compraventa el avalúo catastral del predio materia de la Lid correspondía a un millón de pesos \$1.069.000, mientras que el precio por el cual se pactó el negocio jurídico aquí debatido fue de \$15.000.000.

Al respecto, considera esta Juzgadora que dicha argumentación se constituye en una falacia argumentativa por parte de la demandada, habida cuenta que parte de la premisa falsa de considerar que el avalúo catastral es determinante para establecer el avalúo comercial de un predio, siendo un hecho de público conocimiento en la región, que desde el año 2014 no se cuenta con registro catastral actualizado de los inmuebles en este circuito lo que incide directamente en la aplicación objetiva de la norma que supedita el avalúo de inmuebles conforme a las reglas establecidas para el remate de bienes por vía judicial (art. 444 del C.G.P.), y al que parece hacer referencia la demandada para considerar que se pactó un justo precio.

Sumado a lo anterior, son varias las razones por las que este Despacho comparte la conclusión del *a quo* al determinar la existencia de un precio exiguo en la compraventa, en tanto, (I) el señor JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ reconoce en su interrogatorio que decidió negociar el precio del predio materia de la litis con fundamento al valor de la compraventa anterior, luego de que sus hijos le manifestaran que no tenían todo el dinero (minuto 1:02:20 de la audiencia del 18 de abril de 2022); (II) la determinación del precio en el contrato objeto de esta litis no tuvo en cuenta la valorización del predio entre el año 2014 (fecha en que se escrituró el predio a favor del señor MORENO JIMÉNEZ) al año 2017 (fecha en que se protocolizó la escritura pública de compraventa); (III) tampoco se tuvo en cuenta que el precio fijado en el año 2014 tuvo de referencia el valor de un lote sin construcción, mientras que los demandados reconocieron al unisono que entre el año 2014 al año 2017, se adelantó la construcción de una vivienda de dos pisos en el inmueble; y finalmente, (IV) en el interrogatorio de parte del señor MORENO JIMÉNEZ, se aceptó y afirmó que en el decurso del proceso de liquidación de la sociedad patrimonial, se allegó un avalúo en el que se determinó que el predio y las construcciones en él levantadas, tenía un valor comercial de \$150.000.000, avalúo que no habría sido objetado y respecto del cual hubo consenso al momento de aceptarse el trabajo de partición allí presentado.

Ahora bien, el hecho de que en la apelación hoy objeto de estudio, se asevere que el predio respecto del cual recaen las pretensiones materia de esta litis, corresponde a un bien propio, en tanto *“el señor MORENO JIMÉNEZ ya se hacía como propietario, años antes de convivir con la señora LUZ MERY”*, constituye un desconocimiento de la institución jurídica de la cosa juzgada, pues si el señor JOSÉ ANTONIO MORENO JIMÉNEZ estimaba que el predio respecto del cual recaen las pretensiones materia de la litis correspondía a un bien propio, así debió proponer en su defensa dentro del proceso de liquidación de la sociedad patrimonial adelantado bajo el radicado No. 253863184001201900019, y no en esta instancia.

Igualmente, el hecho de que en este proceso además de aseverarse que el predio constituye un bien propio del señor MORENO JIMÉNEZ quien habría adelantado actos para adquirirlo por lo menos desde el año 2007, para luego invocar que *“se probó que fue la señora CECILIA JIMENEZ DE MORENO, quien compró y canceló el precio pactado del citado lote 56.”*, no solo constituye un contrasentido, toda vez que en un mismo escrito se está aseverando que se es dueño y al mismo tiempo que no se es dueño, sino que demuestra también, al menos indiciariamente, *“la intervención del adquirente en una operación simulada anterior”*, puesto que el señor MORENO JIMÉNEZ afirmó que su madre CECILIA JIMENEZ DE MORENO, no adquirió para sí el predio que posteriormente fue vendido a su hijo, sino que dicha adquisición se realizó desde un principio para favorecer el patrimonio del señor MORENO JIMÉNEZ, quien habría asumido por lo menos desde el año 2007, todas las obligaciones derivadas de la representación del lote ante la comunidad (min. 59 de la audiencia del 18 de abril de 2022)

Cobra especial relevancia para este Despacho señalar que tampoco se acreditó por parte de los demandados, haber pagado el precio pactado en la escritura pública No. 751 del 4 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Anapoima- Cundinamarca, en tanto en la cláusula cuarta del referido instrumento público se refiere que el precio fue recibido a entera satisfacción desde la fecha de suscripción de la escritura; sin embargo, la señora YURI PAOLA MORENO SUAREZ al momento de absolver su interrogatorio de parte, manifiesta que ese pago se hizo con unos dineros recibidos por concepto de una liquidación laboral, misma que al revisar los anexos de la demanda, habría sido calculada hasta el 1 de noviembre de 2018 (Fls. 48 a 52 pdf 23), es decir, once meses después a que se celebrara el negocio jurídico materia del litigio, denotándose con ello una clara contradicción entre lo incorporado en la escritura pública y lo probado en el curso de este asunto.

Entonces, en este caso se observa que contrario a lo consagrado en la literalidad de la Escritura pública No. 751 del 4 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Anapoima- Cundinamarca, no hubo acuerdo alguno sobre la realización de una compraventa, tampoco pago del precio, y mucho menos la entrega material del inmueble. Y siendo ello así, no puede otra cosa sino concluirse que tal y como se pidió en la demanda la venta del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-93245, fue simulada, pues se celebró con el ánimo de distraer los bienes que habrían sido parte de la sociedad patrimonial que años después fue reconocida y declara por el juez competente.

Con todo, no corresponde a este Estrado Judicial entrar a discutir o analizar si la simulación fue absoluta o relativa, pues el juez de primera instancia habría concluido que los efectos de la simulación son los propios de una simulación absoluta, conclusión que no fue objeto de discusión por parte de la apelante (Art. 328 del C.G.P.)

En consecuencia, teniendo en consideración lo analizado en precedencia, resulta suficientes los análisis realizados en esta providencia para confirmar la decisión de la sentencia de primera instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. - CONFIRMAR la sentencia de fecha 1 de diciembre de 2022, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Anapoima, Cundinamarca, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. - CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandada. Para efectos de la liquidación de costas, inclúyanse como agencias en derecho en esta instancia, la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$ 1'000.000.00).

TERCERO. - Devuélvase el expediente al juzgado de origen, una vez agotado el trámite secretarial.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
La Mesa, Cund. 24 DE ABRIL DE 2024.
En la fecha se notifica la anterior providencia, por anotación en **ESTADO ELECTRÓNICO N ° 017**, que puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-civil-del-circuito-de-la-mesa/124>

YULI PAOLA CONTRERAS SÁNCHEZ
Jueza

Firmado Por:

Yuli Paola Contreras Sanchez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil

La Mesa - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7324d67ac10e8830c79bc2a66684c543f8206d8581645a04c6b4a9d7fcd58d0f**

Documento generado en 23/04/2024 08:54:45 a. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>