



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL – FAMILIA – LABORAL**

REF. *Proceso De Simulación*

DEMANDANTE: *Pedro Nel Romero Borrego*

DEMANDADO: *Maribel Mestre Amaya*

RADICACION; *20001-31-03-004-2015-00154-01*

MAGISTRADO PONENTE

Dr. ALVARO LÓPEZ VALERA.

Valledupar, diciembre siete (07) de dos mil veinte 2020.

FALLO

La Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, dentro del presente proceso de simulación que PEDRO NEL ROMERO BORREGO sigue a MARIBEL MESTRE AMAYA, con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el gobierno mediante Decreto 806 del 04 de junio de 2020 en su artículo 14, procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación propuesto en término por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia proferida el 13 de septiembre de 2016, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar.

PRETENSIONES

PEDRO NEL ROMERO BORREGO, por medio de apoderado judicial, presentó demanda de simulación en contra de MARIBEL MESTRE AMAYA, con el fin de obtener que se declare absolutamente simulada la compra venta contenida en la escritura

pública No. 476 del 18 de diciembre de 2009, suscrita en la Notaria Única de Bosconia, por las partes, en calidad de vendedor y comprador, respectivamente, y que corresponde al inmueble ubicado en la calle 16C No. 27-66 barrio los loteros hoy Villa Corelca de la ciudad de Valledupar, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-10510.

Como consecuencia de la anterior declaración solicita el demandante que se declare que la demandada está obligada a entregarle legalmente el mencionado inmueble en el término que se fije en la sentencia, que se ordene la cancelación de la Escritura Pública que contiene el negocio jurídico, así como el registro que de tal escritura pública se hizo ante la oficina de registro de instrumentos públicos dentro del folio de matrícula inmobiliaria No 190-10510, al igual que la cancelación de todas las transferencias y gravámenes que se hayan realizado después de la inscripción de ésta demanda, y además que se condene a la demandada a la restitución de los frutos civiles o naturales que ha producido el inmueble y dejados de percibir desde la fecha en que se celebró el contrato impugnado hasta la culminación del proceso.

Como pretensión subsidiaria depreca el actor que se declare rescindido por causa de lesión enorme el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 476 del 18 de diciembre de 2009, otorgada por la notaria única de Bosconía, del lote de terreno y la casa allí construida, junto con todas sus mejoras y anexidades; que en virtud de lo anterior se le ordene a la demandada que complemente el justo precio fijado parcialmente o la restitución del inmueble a su estado anterior, junto con todos sus componentes, anexidades, mejoras, frutos y usos, al demandante, que se disponga la cancelación de la escritura pública que contiene el negocio jurídico, así como los registros y gravámenes que se hayan realizado después de la inscripción de la demanda, y que se condene a la parte demandada a pagar las costas y agencias del proceso; y finalmente peticiona que en el evento de que no sean atendidas sus anteriores

pretensiones, se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública No. 476 del 18 de diciembre de 2009.

HECHOS

Para fundamentar sus pretensiones expone el demandante que en el año 2007, la señora Everlides Pineda Mercado promovió proceso de existencia y disolución de sociedad patrimonial y unión marital de hecho ante el Juez Segundo de Familia de esta ciudad, y que por esa razón el demandante Pedro Nel Romero Borrero se vio obligado a transferir simuladamente todos sus bienes, entre los cuales se encuentra una finca denominada “Norteamérica” una camioneta Toyota Hilux y el inmueble consistente en un lote terreno distinguido con matrícula inmobiliaria No. 190-10510.

Que para evadir las posibles condenas impuestas en el proceso antes anotado, el ahora demandante transfirió a la demandada Maribel Mestre Amaya, de manera simulada un inmueble consistente en un lote de terreno y las casas allí construidas y demás mejoras y anexidades, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-10510 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, ubicado en la calle 16C No. 27-66 barrio los loteros (hoy Villa Corelca) de esta ciudad, tal como consta en la escritura pública No 476 del 18 de diciembre de 2009 de la notaria única de Bosconia, y que en reiteradas oportunidades le ha solicitado a la demandada le transfiera de manera voluntaria el mencionado inmueble; no obstante, la misma se ha negado a hacerlo bajo el argumento que su esposo –Pedro Nel Romero De Oro- con quien no convive en la actualidad la presiona para que no haga la devolución de dicho bien.

Que el inmueble presuntamente adquirido por la demandada Maribel Mestre Amaya, tiene un valor superior a los \$200.000.000, suma esa que es superior a la convenida por los

supuestos contratantes, por lo cual existe una desproporción entre el precio supuestamente pagado por la compradora y el precio comercial real del inmueble al momento de hacerse la negociación, de lo cual concluye que “de haberse hecho una venta real se habría tipificado una verdadera y aparente lesión enorme”.

Que ninguno de los presupuestos de una compraventa se cumplió, como lo son el valor de la cosa supuestamente comprada, pago del mismo, entrega material de la cosa vendida, ni los elementos subjetivos, tales como el ánimo entre las partes, ya que nunca existió una venta sino una simulación de dicho contrato con el fin del demandante insolventarse ante la demanda presentada en su contra por la señora Everlides Pineda Mercado.

LA ACTUACION

La demanda fue admitida el 14 de julio de 2016-ver fl 24- y de ella se corrió traslado a la parte demandada, quien en su oportunidad la contestó por intermedio de apoderado judicial, oponiéndose a la totalidad de las pretensiones perseguidas por el actor, indicando no ser ciertos los hechos de la demanda y formulando las excepciones de i) pago del precio en la escritura de venta, en el entendido de que el demandante vendedor aceptó recibir a su entera satisfacción la suma de \$35.100.000, tal como quedó consignado en la escritura pública No. 476 del 18 de diciembre de 2009, hecho que a su juicio no admite prueba en contrario; ii) inexistencia de la causa de simulación, bajo la premisa de que la demandada canceló al demandante el justo precio y este a su vez le transfirió el inmueble objeto de la presente acción a título de venta real y efectiva, el dominio, la propiedad y la posesión que este ejercía sobre el aludido inmueble tal como quedó consignado en la escritura pública 476 del 18 de diciembre de 2009.

SENTENCIA RECURRIDA

El 13 de septiembre de 2016, el funcionario de primer grado profirió la sentencia que puso fin a dicha instancia, resolviendo declarar simulado el contrato de compraventa celebrado entre PEDRO NEL ROMERO BORREGO y MARIBEL MESTRE AMAYA contenido en la escritura pública No 476 del 18 de diciembre de 2009, otorgada por la notaria Única de Bosconia, contentiva de la compraventa del inmueble ubicado en la calle 16C No. 27-66 de esta ciudad, así mismo dispuso la cancelación de la mencionada escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-10510 y demás inscripciones que hubiesen sido efectuadas con posterioridad a la inscripción de la escritura citada producto del negocio simulado más la condena en costas a cargo de la parte demanda, tras considerar que fueron debidamente acreditados a través de pruebas documentales y testimoniales, la causa simulandi del asunto, que no era otra que soslayar las posibles condenas impuestas dentro del proceso adelantado en contra del demandante Romero Borrego por la señora Everlides Pineda, el no pago del precio, la ausencia de necesidad para vender en el entendido de que el demandante era una persona solvente al momento de celebrarse el negocio jurídico, retención de la posesión y el grado de parentesco que existía entre las partes al momento de la celebración del contrato.

Inconforme con la decisión de primer grado, la demandada Maribel Mestre Amaya, a través de su apoderado, presentó recurso de apelación contra la misma.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACION

Persigue la revocatoria de la sentencia, para que no se acceda a las pretensiones de la demanda, indicando la demandada como razón de su inconformidad, que en el presente asunto se configura una falta de legitimación por activa, toda vez que el día 1 de julio de 2014, ella presentó solicitud formal de divorcio de matrimonio

civil, disolución y liquidación de la sociedad conyugal, la cual se protocolizó el 21 de julio de 2015 y registrada ante la oficina de registro e instrumentos públicos de Valledupar, fecha desde la cual el mencionado inmueble paso a ser de propiedad del señor Pedro Néel Romero De Oro.

Arguye el vocero de la parte recurrente, que la señora Mestre Amaya pagó al demandante el justo precio y este a su vez le transfirió el inmueble objeto de la presente acción a título de venta real y efectiva, el dominio, la propiedad y la posesión que ejercía al momento de la celebración del negocio jurídico tal como lo demuestra la escritura pública No. 476 del 18 de diciembre de 2009. Concluye el profesional del derecho manifestando que se encuentra debidamente demostrado que su representada y su exesposo compraron el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-10510, que no simularon su compra, razón suficiente para solicitarle a este tribunal revoque la sentencia proferida por el a-quo y en su lugar desestime las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que, reexaminada la actuación cumplida durante la primera instancia, no observa el Tribunal que se hubiese trasgredido alguna ritualidad que conlleve nulidad de la actuación y que, además, deba declararse de oficio. Por otra parte, se hallan reunidos los presupuestos procesales necesarios para proferir sentencia de mérito, a lo cual procede el Tribunal, como quiera que los litigantes son personas naturales y jurídicas, por consiguiente, con capacidad para ser parte, estuvieron debidamente representados, la demanda no tiene un obstáculo formal que impida el fallo de fondo y el asunto se tramitó ante el juez competente para dirimirlo.

El problema jurídico a definir por esta Sala consiste en determinar si es acertada o no la decisión de primera instancia, en cuanto declaró simulado el contrato de compraventa celebrado entre Pedro Nel Romero Borrego y Maribel Mestre Amaya, contenido en la escritura pública No 476 del 18 de diciembre de 2009, y mediante el cual se transfirió la propiedad del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-10510, o en su defecto, se declaren probada las excepciones de mérito tal como lo plantea el recurrente y con ello se desestimen las pretensiones de la demanda.

La tesis que se sostendrá en aras de solucionar ese problema jurídico, es la de acierto en la decisión contenida en la sentencia de primera instancia, puesto se ha comprobado durante el debate probatorio la convergencia de indicios suficientes que dan certeza de que el contrato que se ataca, fue verdaderamente simulado por los allí intervinientes.

La simulación, en la esfera de los contratos, supone que los extremos de un negocio jurídico bilateral (o plurilateral), concertadamente, hagan una declaración de voluntad fingida, con el propósito de mostrarla frente a otros como su verdadera intención. Esa discordancia entre la voluntad y su exteriorización implica que, para los contratantes –sabedores de la farsa– la declaración (i) no está orientada a producir efectos reales (simulación absoluta), o (ii) simplemente disfraza un acuerdo subyacente con el ropaje de una tipología o configuración negocial distinta (simulación relativa).

En palabras de la doctrina,

«(...) negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece. Entre la forma extrínseca y la esencia íntima hay un contraste llamativo: el negocio que, aparentemente, es serio y eficaz, es en sí mentiroso y ficticio, o constituye una máscara para ocultar un negocio distinto. Ese negocio, pues, está destinado a provocar

una ilusión en el público, que es inducido a creer en su existencia o en su naturaleza tal como aparece declarada, cuando en verdad, o no se realizó, o se realizó otro negocio diferente al expresado en el contrato»¹.

Similarmente, para la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia el instituto de la simulación de contratos

«(...) comprende una situación anómala en la que las partes, de consuno, aparentan una declaración de voluntad indeseada (...). Si hay un contenido negocial escondido tras el velo del que se exhibe al público, la simulación se dice relativa. Pero si no hay vínculo contractual de ninguna especie y por lo tanto el único acto en realidad celebrado consiste en el convenio de las partes para dar vida a una apariencia que engañe públicamente demostrando ante terceros la existencia de un negocio que las partes nunca se propusieron ajustar, la simulación se califica de absoluta. En una compraventa, por ejemplo, se da la simulación absoluta cuando no obstante existir formalmente la escritura pública que la expresa, no hay ánimo de transferir en quien se dice allí vendedor, ni adquirir en quien aparece comprando, ni ha habido precio. En este tipo de operaciones, detrás del acto puramente ostensible y público no existe un contrato específico de contenido positivo. Sin embargo, las partes celebran en secreto un convenio que es el de producir y sostener ante el público un contrato de compraventa enteramente ficticio con el ánimo de engañar hasta obtener ciertos fines. Las partes convienen pues en producir y sostener una ficción para conservar una situación jurídica determinada» (CSJ SC, 19 jun. 2000, rad. 6266).

Al amparo del principio de relatividad contractual, la Corte Suprema de Justicia ha reconocido que, por vía general, las partes del contrato son las «únicas legitimadas para deducir o controvertir los derechos y prestaciones derivados de su existencia, a diferencia de los terceros, respecto de quienes, ni los perjudica, ni los favorece» (CSJ SC, 1º jul. 2008, rad. 2001-06291-01). Por ende, la titularidad de la acción orientada a develar la voluntad oculta tras un

¹ FERRARA, *Op. Cit.*, p. 43.

negocio jurídico fingido radicaría, prima facie, en los mismos contratantes, o sus causahabientes a título universal o singular.

Conforme a lo anterior, con la acción de simulación se pretende destruir la mera apariencia de un acto para que se haga luz, sobre lo que en realidad quisieron las partes. Para demostrar el aserto en el cual se funda la acción de Simulación, existe libertad probatoria a efectos de determinar mediante indicios, si se han dado los presupuestos para considerar procedente la acción de simulación.

El fenómeno se presenta en dos modalidades: la absoluta, cuando las partes deciden crear la apariencia de haber celebrado un determinado negocio jurídico, pero en privado acuerdan no darle ningún efecto en la realidad y, por tanto, no producirá materialmente ningún acto dispositivo; y la relativa, cuando las partes deciden ocultar el negocio genuinamente celebrado entre ellas, dándole una apariencia distinta, ya sea en cuanto a su naturaleza, a algunas de sus estipulaciones particulares, o a la identidad de alguno de los contratantes.

La simulación absoluta comporta la inexistencia del negocio jurídico aparentado por las partes, mientras la relativa presupone la voluntad de los celebrantes encaminada a realizar un acto dispositivo, no obstante, con un aspecto exterior diferente, en cuanto a su naturaleza o a su contenido, o a las partes involucradas.

Sobre la simulación absoluta y relativa, nuestra alta Corporación ha dicho:

“Sabido es que el fenómeno simulatorio en materia contractual por regla general emerge cuando las partes crean un acto aparente que no corresponde al real, presentándose dos modalidades: la “absoluta”, que se configura cuando el acuerdo está

orientado a crear la apariencia de un negocio jurídico que no es verídico, porque entre ellas se ha descartado todo efecto negocial, y la “relativa”, que surge en el evento de que los contratantes hayan tenido por objetivo ocultar, bajo una falsa declaración pública, un negocio genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, bien en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes.”²

*Ahora bien, dentro del presente proceso se persigue la declaratoria de simulación absoluta respecto a la Escritura Pública No. 476 del 18 de diciembre de 2009, expedida por la Notaría Única de Bosconia/Cesar, por medio de la cual PEDRO NEL ROMERO BORREGO le transfirió a título de compraventa a la señora MARIBEL MESTRE AMAYA, la propiedad de un inmueble ubicado en la calle 16C No. 27-66 barrio los loteros (hoy villa corelca) de esta ciudad, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 19010510 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*³

Como interés jurídico en dicho negocio, exhibe el demandante que ese bien fue transferido a la demandada Mestre Amaya, con el único fin de evadir las resultas dentro del proceso de declaración de existencia y disolución de sociedad patrimonial y unión marital de hecho, adelantado en su contra por la señora Everlides Pineda, y para corroborar su dicho se allegaron dentro del presente asunto, copias de la sentencia de primera y segunda instancia proferidas dentro del referido proceso adelantado ante el Juzgado Segundo de Familia de esta ciudad, por la señora Eveerlides Pineda Mercado contra Pedro Nel Romero Borrego radicado bajo el número consecutivo 2009-00444.

Se dice por parte del demandante que el negocio jurídico celebrado entre éste y la compradora sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 19010510 de la

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de casación civil, Sentencia del 4 de agosto de 2010, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.

³ Ver Folio 19-20 anotación 5 del Folio de Matrícula. C.1

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, fue absolutamente simulado en un intento suyo de sustraer el bien de su patrimonio y evadir las obligaciones que se pudieran emanar del proceso de declaración de existencia y disolución de sociedad patrimonial y unión marital de hecho, y tiene como explicación de ello, el que realmente no se hizo el pago del inmueble, además de haberse pactado un valor inferior y muy por debajo de su valor real, como también que el negocio se realizó entre suegro y yerna sin la intención real de vender y de comprar, y que la posesión del predio continuó en cabeza del demandante vendedor.

Así entonces, se entrará a definir si en efecto se presenta la simulación absoluta del aludido instrumento público, es decir, se analizará si en efecto fue fingido y si las partes no tuvieron la intención de celebrar acuerdo alguno, conforme a los trazos hechos por la Corte Suprema de Justicia sobre el tipo de simulación alegado.

“5. Teniendo en cuenta que se alegó la “simulación absoluta” del plurimencionado “contrato de compraventa”, para la prosperidad de la pretensión, el actor tiene la carga de demostrar esencialmente que ese negocio jurídico es aparente, en virtud de no haber tenido las partes la intención de celebrarlo ni de ajustar ningún otro acuerdo comercial.”⁴

*De esta manera, sea cual fuere la clase de simulación, para hablar de esta figura, algunos autores han enseñado que tiene tres elementos o notas características: **(i)** la divergencia entre la voluntad real y su manifestación pública; **(ii)** el concierto simulatorio entre los partícipes, y **(iii)** el propósito cumplido por estos de engañar a terceros⁵.*

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la doctrina han definido que los indicios reveladores del fenómeno de

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de casación civil, Sentencia del 2 de agosto de 2013, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda, Ref.: exp. 13001-3103-005-2003-00168-01.

⁵ OSPINA FERNANDEZ, Guillermo. “TEORIA GENERAL DEL CONTRATO Y DEL NEGOCIO JURIDICO” 5ª Edición; editorial TEMIS S.A. Bogotá, 1998, Pág. 114

la simulación son: el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio y luego en el litigio, el precio exiguo, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, el móvil para simular, los intentos de arreglo amistoso, el tiempo sospechoso del negocio, la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, etc., entre otros.

En el presente asunto, se observa que la recurrente muestra su inconformidad con la sentencia, en los indicios que el a quo encontró probados, puesto en su entendido, analizados en conjunto, no tienen la virtualidad de abrir paso a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, dadas las diversas interpretaciones válidas y meritorias que podrían hacerse de ellos en apoyo de la veracidad del negocio jurídico, y a la credibilidad que debió dársele a la manifestación de la voluntad consignada por las partes en la respectiva escritura pública de compraventa.

Ahora bien, de cara al expediente, se comprueba que obran con el carácter de prueba, las documentales presentadas por la parte demandante junto con su demanda, consistentes en la escritura pública que pretende se declare simulada, el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble en cuestión, copia de la sentencia de primera y segunda instancia, emitidas dentro del proceso de declaración de existencia y disolución de sociedad patrimonial y unión marital de hecho seguido por Everlides Pineda Mercado contra el demandante Pedro Nel Romero Borrego.

También se observa con ese mismo carácter de prueba, la diligencia de interrogatorio absuelto por la demandada Maribel Mestre Amaya, quien al preguntársele respecto a cómo se llevó a cabo el negocio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-10510, contestó, que el precio pactado por el mencionado inmueble ascendió a la suma de \$35.100.000, de los

cuales dijo pagó una parte con el valor de unas mejoras y acondicionamientos realizados al inmueble, que fue de \$29.000.000 aproximadamente, y el excedente, esto es la suma de \$6.100.000, le fue entregado en efectivo al ahora demandante cuando firmaron la escritura. Para corroborar su aserto, arrimó con la contestación de la demanda, copias de las facturas y demás documentos que soportan los gastos en que dice hizo con ocasión de esas mejoras, en la realización de las mejoras; sin embargo, de esas pruebas documentales se extrae que la cuantía de dichos gastos difiere de la suministrada por la demandada en su declaración. En relación con la entrega de la posesión del predio que le transfirió el demandante, manifestó haberlo recibido de forma efectiva; sin embargo, el demandante siguió viviendo en el mismo dado que es el padre de su anterior esposo -Pedro Nel Romero De Oro-. Al indagársele en que calidad habitaba el mencionado inmueble antes de celebrarse el negocio jurídico, manifestó que lo habitaba en calidad de esposa del hijo del demandante con quien convivía junto con los demás hijos del demandante, y que con posterioridad a la celebración del mencionado negocio no acordaron que personas podían habitarlo, y por último manifestó conocer a la señora Everlides Pineda, dado que la misma fue compañera permanente del demandante; no obstante, desconoce que esta hubiese dado inicio a proceso judicial alguno en contra del señor Romero Borrego.

Ahora bien, al verificar los documentos allegados por la demandada se observan diferentes facturas de compra de elementos para el acondicionamiento del inmueble distinguido bajo el folio de matrícula inmobiliaria 190-10510, copias de las actas de los pagos realizados por el señor Pedro Nel Romero De Oro -esposo de la demandada para la época-, copia del recibo de impuesto predial del referido inmueble, copia del desprendible de nómina de la demanda y copia de la escritura pública 476; no obstante, en lo que respecta a las actas de pago realizados disiente con el testimonio rendido por el señor Jaime González, el cual al indagársele sobre las misma refiere que dichos pagos fueron efectuados por orden del demandante

Romero Borrego, quien en últimas, fue quien lo contrató para hacer las mejoras al inmueble.

Ahora, es preciso tener en cuenta lo dicho por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sobre la prueba de simulación:

«(...) como las circunstancias que rodean esas negociaciones, generalmente no son conocidas, sino que se mantienen ocultas en el ámbito privado de los contratantes, es de esperarse que no se hayan dejado mayores vestigios de su existencia; de ahí la dificultad de demostrarlas mediante probanzas directas. No obstante, las máximas de la experiencia constituyen un mecanismo eficaz e irremplazable a fin de determinar la presencia de ese negocio secreto.

“La simulación -expresó Ferrara-, como divergencia psicológica que es de la intención de los declarantes, se substrahe a una prueba directa, y más bien se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél y circunstancias que lo acompañan. La prueba de la simulación es indirecta, de indicios, de conjeturas (per coniecturas, signa et urgentes suspiciones) y es la que verdaderamente hiere a fondo la simulación, porque la combate en el mismo terreno”.

En ese orden, es la prueba indiciaria, sin lugar a dudas, uno de los medios más valiosos para descubrir la irrealidad del acto simulado y la verdadera intención de los negociantes, del cual el artículo 248 de la normatividad adjetiva estatuye que “para que un hecho pueda considerarse como indicio, deberá estar debidamente probado en el proceso” y por su parte el 250 de la misma obra señala que su apreciación debe hacerse en conjunto, teniendo en consideración su “gravedad, concordancia y convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso”.

Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos,

arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento deductivo. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero» (CSJ SC7274-2015, 10 jun.).

Ahora respecto a la causa simulandi, en el presente asunto, se considera, que la misma no solo se deriva de la afirmación del demandante y de la necesidad de éste de sustraer bienes de su patrimonio y evadir las obligaciones que se habían generado a su cargo con ocasión de la unión marital que tenía con Everlides Pineda, y que ésta trataba de hacer efectivas en los escenarios del proceso de declaración de existencia y disolución de sociedad patrimonial y unión marital de hecho que fue adelantado en su contra, cuya copia se allegó al proceso, sino además de la necesidad de evitar el ahora demandante la persecución de sus bienes por parte de la misma, que lo obligaría a distribuir equitativamente su patrimonio con su antigua compañera permanente, hecho que debe tenerse como indicio, de que el negocio que se acusa mediante el presente proceso fue simulado, con el único propósito de defraudar a la antigua compañera permanente del actor.

Sobre este punto, se observa que es clara, la conclusión del a-quo de ser esa la causa simulandi, puesto sobre eso no solo dan cuenta las simples afirmaciones de la demanda y la declaración del demandante, sino que obran pruebas, como lo son las copias de las decisiones proferidas por el Juzgado Segundo de Familia de Valledupar y la Sala Civil-Familia de Descongestión de este Distrito judicial, que ponen de manifiesto la demanda de declaración de existencia y disolución de sociedad patrimonial y unión marital de hecho en contra del demandante, para la época de la compraventa.

Ese indicio deducido no lo desvanece las explicaciones esgrimidas por la demandada Mestre Amaya en el interrogatorio de parte sobre el precio pagado por el bien inmueble objeto de compraventa, puesto a pesar de que la misma aseveró haberle pagado al demandante el precio pactado en la escritura pública 476, es decir la suma total de \$35.100.000, se comprueba que dicho precio resultaba exiguo por ser muy cercano al valor catastral del inmueble para el año 2009, máxime si a eso se aúna que su avalúo comercial, para la fecha de la venta, ascendía a \$259.080.000, según prueba pericial que obra a folios 46 a 59 del cuaderno número 1 del proceso, y que no fue objetada por los extremos procesales. Menos si esa prueba no puede ser catalogada como una confesión, si con esa declaración ninguna consecuencia adversa se podía deducir en contra de la demandada, entonces era necesario que contara con respaldo probatorio en otro medio de prueba.

Así las cosas y contrario a lo esbozado por la recurrente, confirma el tribunal la ausencia de pago del precio mediante la realización de mejoras y acondicionamiento del predio y la falta de un principio de prueba por escrito del hecho. En efecto, disiente con el contenido de la escritura pública, en cuanto el comprador «pagará» el precio «en efectivo y a la firma del presente instrumento», y será recibido por el vendedor «a su entera satisfacción». La apreciación encadenada de tales hechos y las evidentes contradicciones permiten colegir razonablemente la treta investigada.

Sobre el indicio de familiaridad, se precisa que la demandada Maribel Mestre Amaya no negó la afirmación del parentesco contenida en la demanda entre el demandante y su conyugue para la época de la celebración de la compraventa, mucho menos a lo largo del proceso, de ahí que el vínculo biológico y civil

existente entre las partes que intervinieron en el negocio jurídico, elemento que para el tribunal también es indicativo del propósito simulatorio del aludido contrato.

Con todo, la familiaridad acerca y allega a un grupo de personas como un círculo relacional social que, apoyados por la común pertenencia e interdependencia por diferentes factores, facilita la celebración de negocios onerosos o gratuitos, serios o simulados mediados por vínculos de confianza, credibilidad, apoyo, conservación de secretos y muy variados tratos personales y sociales.

Respecto al indicio de la retención de la posesión, derivado del hecho de que el demandante Romero Borrego continuó fungiendo como señor y dueño del bien inmueble objeto de simulación y transferido a su nuera Maribel Mestre Amaya, como lo declaró Jorge Pérez Peralta y Jaime González Romero, al respecto, sea lo primero señalar que los testimonios unánimemente reconocen al demandante como administrador y propietario del mencionado inmueble, así como quien ha sufragado las mejoras del mismo, condición que aseveran ha existido hasta la fecha de sus testimonios.

Verbi gracia, Jaime González Romero manifestó ser arquitecto de profesión, y que fue contratado por su abuelo Pedro Nel Romero para la realización de mejoras sobre el mencionado inmueble, el cual siempre ha estado en posesión del demandante, y al indagársele sobre el negocio jurídico suscrito con la demandada, expuso que el contrato fue simulado y que los gastos para la celebración del mismo, como gastos de escritura y registro fueron cubiertos en su totalidad por el ahora demandante, incluso afirma que para la misma fecha también celebró contrato de compraventa simulado de un predio rural ubicado en el municipio de Bosconia con el hoy demandante, esto con el objeto de no compartir su patrimonio

con su antigua compañera permanente Everlides Pineda, ante la amenaza latente de la demanda presentada por la misma..

Dicho indicio también revela la falta de seriedad del acto que el vendedor continuara con la posesión del inmueble, conduciéndose y obrando como propietario con posterioridad a la venta, con lo cual es evidente que la situación de hecho de los contratantes no estaba en armonía con el cambio de sus posiciones jurídicas que se produjo en virtud de la enajenación.

Fluye como corolario que habrá de confirmar este tribunal lo resuelto por el a quo, al comprobar que éste en su sentencia dio aplicación a las disposiciones normativas particulares aplicables en ese asunto y valoró correctamente las pruebas que obran en el juicio.

Como consecuencia de todo lo anterior, habrá de confirmarse la sentencia recurrida de fecha 13 de septiembre de 2016, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, y ante la improsperidad del recurso, se condenará en costas ala demandada recurrente. En consecuencia, se fija como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos legales, concepto que incluirá el juzgado de primera instancia en la liquidación que debe elaborar, conforme lo dispone el artículo 366 del Código General del Proceso.

En consonancia con lo expuesto, la Sala Civil, Familia, Laboral, Del Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. -CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia proferida el 13 de septiembre de 2016, por el Juzgado

Cuarto Civil del Circuito de Valledupar - Cesar, dentro del proceso iniciado por PEDRO NEL ROMERO BORREGO contra MARIBEL MESTRE AMAYA, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. –CONDENAR en costas a la parte recurrente MARIBEL MESTRE AMAYA. En consecuencia, se fijan como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos legales vigentes, concepto que incluirá el juzgado de primera instancia en la liquidación que debe elaborar, conforme a lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO. Devolver el expediente a la a quo para que proceda de conformidad.

Esta decisión se adoptó en sala virtual de la fecha, en atención a la medida que el Consejo Superior de la Judicatura dispuso en Acuerdo PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, relativa al trabajo en casa, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, ante la presencia de la pandemia provocada por la enfermedad conocida como COVID-19.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

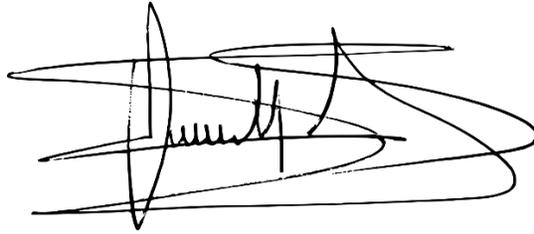


ALVARO LÓPEZ VALERA

Magistrado Ponente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jesus Zamora', written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

JESUS ARMANDO ZAMORA SUAREZ
Magistrado

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oscar Hoyos', written over a horizontal line. The signature is highly stylized and cursive.

OSCAR MARINO HOYOS GONZALEZ
Magistrado