

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

Barranquilla, Agosto Cuatro (04) de Dos Mil Veintitrés (2023).-

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: DRA. CARMiÑA GONZÁLEZ ORTIZ.-**

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el Apoderado Judicial de la parte demandante inicial y demandada en reconvencción contra la sentencia de fecha 15 de septiembre de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, dentro del proceso dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA, por prescripción Ordinaria de Dominio, instaurado por la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, contra los señores KELLY YOHANA NIÑO BAYONA, ASTRID PAOLA NIÑO BAYONA y LUIS CARLOS NIÑO BAYONA, en calidad de Herederos de la finada FARIDE BAYONA CARVAJAL y Personas determinadas e indeterminadas.-

**I.- ANTECEDENTES**

La señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, por medio de Apoderado Judicial, presenta demanda de PERTENENCIA contra señores KELLY YOHANA NIÑO BAYONA, ASTRID PAOLA NIÑO BAYONA y LUIS CARLOS NIÑO BAYONA, en calidad de Herederos de la finada FARIDES BAYONA CARVAJAL y Personas determinadas e indeterminadas, con el fin de obtener por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio, sobre los inmuebles rurales denominados "VEGA GRANDE" antes VILLA AMPARO y BARRO PRIETO, con una extensión superficiaria de 55 hectáreas más 7.100 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria No. 045-18975 y sobre el bien EL DELFIN con una extensión de 27 hectáreas más 8.550 metros cuadrados, identificado con la matrícula inmobiliaria 045-27268, ubicados en el municipio de Manatí – Departamento del Atlántico, lo anterior, con base en los siguientes hechos:

1.- La señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMIILLO, en el año 1994, a través d Escritura Pública No. 194 de Marzo 1º de 1994, de la Notaría Única de Sabanalarga, Atlántico, adquirió por compra realizada al señor RUBEN DARIO MOSQUERA ZARATE, los predios denominados antes VILLA AMPARO y BARRIO PRIETO, ambos con una superficie de 27 hectáreas más 8.550 metros cuadrados, ubicados en el municipio de Manatí, Atlántico. Y que posteriormente decidiría englobarlos a un solo predio por medio de escritura pública No. 1491 de fecha 8 de abril de 1994 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, denominándolo con un solo nombre de "VEGA GRANDE" con un área superficiaria de 55 hectáreas más 7.100 metros cuadrados, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-18975, conformado por dos porciones: Porción A y Porción o Lote A1.-

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

2.- La demandante también le compró al señor RUBEN DARIO MOSQUERA ZARATE, por medio de Escritura No. 195 de fecha marzo 1° de 1994, Notaría Única de Sabanalarga, Atlántico, el predio denominado EL DELFIN con una extensión de 27 hectáreas más 8.550 metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria No. 045-27268, ubicado en el Municipio de Manatí, compuesto por dos porciones G y G1.-

3.- La demandante en vista de que tenía diversas deudas y temiendo que le embargaran las anteriores propiedades antes descritas, se las transfirió por medio de escritura pública No. 223 de fecha marzo 2 del año 2000, Notaría Única de Sabanalarga, Atlántico a la demandada FARIDE BAYONA CARVAJAL, la cual es su concuñada, previo acuerdo entre ellas, es así como se firmó un documento de retroventa de fecha 15 de julio del año 2000, debidamente autenticado en la Notaría Quinta de Barranquilla, Atlántico, en la cual se procedió a protocolizar mediante escritura pública No. 3016 de fecha 18 de octubre de 2018, documento en el cual se determinó el día 29 de diciembre de 2000, para que la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, le firmara a favor de la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO la escritura de retroventa, diligencia u obligación ésta que a la fecha de hoy la demandada no ha cumplido, a pesar de los requerimientos que se le han hecho y en especial en el centro de conciliación y arbitraje ANA BOLIVAR DE CONSUEGRA de la Universidad Simón Bolívar de Barranquilla, Atlántico, audiencia fijada para el día 16 de noviembre de 2018 a las 10:30 de la mañana, cita a la cual no asistió la demandada.-

4.- La demandada FARIDE BAYONA CARVAJAL, en un acto de deslealtad, a través de escritura pública No. 217 del 26 de abril de 2013, Notaría Única de Sabanalarga, Atlántico, hipotecó los bienes inmuebles VEGA GRANDE y EL DELFIN, a la entidad BANCOLOMBIA S.A. sin el consentimiento de la hoy demandante y de manera clandestina. Y desde entonces nunca ha mostrado interés en pagar la obligación que adquirió, tanto es así que la entidad bancaria ya inició proceso ejecutivo hipotecario, que cursa en el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, Atlántico. Sin embargo, mi mandante tiene la voluntad de asumir esa deuda con dicha entidad, con el fin de conservar sus bienes inmuebles.-

5.- Muy a pesar de lo anterior la demandante AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, tiene en su poder justo título "Contrato de retroventa", referenciado anteriormente, y siempre ha mantenido la posesión material de los inmuebles VEGA GRANDE y EL DELFIN por más de 19 años, de buena fe, ininterrumpidamente de forma pública, quieta, pacífica, sin clandestinidad, explotándolos económicamente, ejerciendo actos de positivos que solo lo dan el derecho de dominio, como cuidar los bienes, sembrándole pastizales para el ganado, mantenimiento de cercados con alambres de púas, siempre ha tenido la cría y ceba de ganados en dichos predios, le ha realizado comederos para el ganado, pagar a los trabajadores sin ser molestada por persona o autoridad alguna y de buena fe por más de 19 años.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

6.- Por lo anteriormente expuesto en el punto anterior, a la demandante. Actual poseedora material de buena fe, de los predios VEGA GRANDE y EL DELFIN, le asiste el derecho de iniciar demanda declarativa de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.-

7.- La demandante solicitó la asesoría profesional topográfica de TOMAS BARTOLOME COGOLLO HERNANDEZ, topógrafo profesional, el cual realizó las experticias de los predios a usucapir constatando sus medidas y linderos y no obstante de que en las escrituras referenciadas en el punto primero y segundo de esta demanda tales inmuebles tienen un área de 55 hectáreas más 7.100 metros cuadrados, VEGA GRANDE y 27 hectáreas más 8.550 metros cuadrados EL DELFIN, el dictamen del profesional dio como resultado 59 hectáreas más 3902.75 metros cuadrados VEGA GRANDE y 28 hectáreas más 34162.27 metros cuadrados EL DELFIN, el cual quedará a criterio de su señoría.-

## II.- ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue inadmitida por auto de fecha octubre 16 de 2019, una vez subsanada, se admitió por auto del 1º de noviembre de 2019, contra la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, Personas Indeterminadas y BANCOLOMBIA S.A. como Acreedor Hipotecario. Así mismo, se ordenó notificar al Procurador Agrario.-

La demandada FARIDE BAYONA CARVAJAL, se notifica el 15 de enero de 2020, interponiendo recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, recurso que fue resuelto en auto del 7 de febrero de 2020, reponiendo el proveído impugnado, en el sentido que la demanda presentada es de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio.-

La demandada se opone a las pretensiones de la parte actora, presenta excepciones de mérito de AUSENCIA DE JUSTO TITULO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA; NO HABER TRANSCURRIDO EL TÉRMINO PARA ADQUIRIR PARA ADQUIRIR LOS BIENES POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA; NO HABER TRANSCURRIDO EL TÉRMINO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA; POSESION VIOLENTA DE LA PARTE DEMANDANTE REFERENTE A LOS PREDIOS VEGA GRANDE Y EL DELFIN y AUSENCIA DE LOS REQUISITOS DE SER UNA POSESION QUIETA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA.-

Así mismo, la parte demandada presenta demanda de Reconvención Reivindicatoria de Dominio, la cual es admitida en octubre 22 de 2020 y una vez notificada la demandada en reconvención, se opone a las pretensiones de la demanda.-

Por auto del 13 de julio de 2020, se designa al Dr. OMAR ENRIQUE BERMEJO MORALES, como Curador Ad Litem de las Personas Indeterminadas, quien descurre el traslado de la demanda.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

Por auto del 22 de abril de 2021, se ordena dar traslado de las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada inicial.-

El 29 de octubre de 2021, se allega el registro civil de defunción de la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, expedido por el Notario Único de Sabanalarga, Atlántico, ocurrido el día 22 de mayo de 2021.-

Comparecen al proceso, como Sucesores Procesales de la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, en calidad de hijos, los señores KELLY YOHANA NIÑO BAYONA, ASTRID PAOLA NIÑO BAYONA y LUIS CARLOS NIÑO BAYONA.-

El 2 de marzo de 2022, se da inicio a la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. la cual se suspende por acuerdo entre las partes y se señala el día 25 de marzo de 2022, para continuarla.-

Por auto del 17 de marzo de 2022, se da traslado a la parte demandada inicial, del dictamen pericial aportado por la parte demandante inicial.-

El 18 de abril de 2022, se continúa con la audiencia, decretándose las pruebas solicitadas y se señala el 4 de mayo de 2022, para continuarla.-

El 4 de mayo de 2022, se continúa con la audiencia el 5 de mayo de 2022, en la cual se determinó que se proferirá sentencia por escrito.-

El 19 de mayo de 2022, se prórroga el término para dictar sentencia, de acuerdo al artículo 121 del C.G.P.-

El 15 de septiembre de 2022, se profiere sentencia en la cual se resuelve:

“PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de ausencia de justo título para adquirir por prescripción ordinaria, presentada por la demandada, y en consecuencia NEGAR la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio elevada por los demandantes.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA de manera oficiosa la excepción de simulación absoluta y en consecuencia NEGAR las pretensiones invocadas en la demanda de reconvención.

TERCERO: DECLARAR que la compraventa contenida en la escritura pública No. 223 del (2) dos de marzo del dos mil (2000), es un acto simulado.”

La parte demandante inicial y demandada en reconvención, solicita adición de la sentencia, no accediendo el Juez A-quo a su solicitud, en proveído del 19 de octubre de 2022.-

Contra la sentencia las partes interpusieron recurso de apelación, el cual es concedido en auto del 27 de octubre de 2022.-

## FUNDAMENTOS DEL A-QUO

Al momento de estudiar los presupuestos requeridos para la prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva, podemos advertir que primeramente el bien que se solicita usucapir es prescriptible, y además el mismo se encuentra debidamente identificado. La identificación se logra colegir, de las escrituras aportadas, junto con el dictamen presentado por el perito, y la inspección judicial realizada por el despacho.

En lo que respecta a los restantes requisitos, debe señalarse que la controversia central que hace consistir la pasiva, es la oposición al título presentado. Respecto a este, se constituye en la escritura pública 3016 del 18 de octubre de 2018. En esta, si bien se intitula como un contrato de retroventa, lo cierto es que se celebró un contrato de compraventa entre FARIDE BAYONA CARVAJAL, y AMALFI ZAPATA JARAMILLO. Ahora, este contrato tiene una particularidad, y es que si bien se celebró el 15 de julio del 2000, lo cierto es que el justo título solo ha podido surgir, para el 18 de octubre de 2018, esto es, en la fecha en la cual se elevó el documento a escritura pública. Empero, el acto que se agrega al documento no lo hace convertirse en una escritura pública, solo lo convierte en un documento público.

Siendo así, y si en animo de discusión se asumiere que el documento aportado constituye justo título, bajo el entendido que se trata de un contrato de compraventa, solo tiene la capacidad de transferir dominio la escritura pública donde consta éste; y al estar la misma elevada para el 18 de octubre de 2018, se tiene que a la fecha de la presentación de la demanda, no habían transcurrido los 5 años requeridos para que operara la prescripción adquisitiva de dominio, en su modalidad de **ordinaria**, siendo que la misma, solo ocurriría para el 18 de octubre de 2023, implicando esto por contera, que no pueda declararse prospera la prescripción elevada.-

Con respecto a los elementos para la prosperidad de la acción reivindicatoria tenemos la escritura No. 223 del 2 de marzo del 2000, donde Amalfi Zapata le transfiere a Faride Bayona, por la suma de treinta y tres millones de pesos (\$33.000.000), el lote denominado VEGA GRANDE identificado con matrícula No. 04527268 por un valor de Veintidós millones de pesos (\$22.000.000); y el predio denominado EL DELFIN identificado con matrícula No. 04518975, por un valor de once millones de pesos (\$11.000.000). Se encuentran además los certificados de libertad y tradición donde aparece como propietaria la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL.

En cuanto al tercero y cuarto elemento, en el presente se acreditó mediante certificado de defunción que FARIDE BAYONA, falleció, por lo que se reconoció la sucesión procesal mediante auto del 16 de noviembre de 2021, presentándose al litigio en condición de hijos: KELLY YOHANA, LUIS CARLOS Y ASTRID PAOLA NIÑO BAYONA. En cuanto al tercer elemento predio se encuentra debidamente identificado, existe un dictamen pericial presentado por Tomas Cogollo Hernández, además de la inspección judicial realizada, dando cuenta que el bien que se solicita por reivindicar es el mismo.

El perito **Tomas Cogollo**, después de hacer el juramento respectivo, una exposición de sus generalidades y experiencias sobre la materia, indica que en agosto del 2019

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

el señor Mario Niño solicitó sus servicio que necesitaba el levantamiento topográfico de una finca ubicada por los lado del Aguada de Pablo, la cual llevamos a efecto por el sistema de GPC coordenadas manda silla, se confirmó que el bien sometido a estudio corresponde al mismo descrito en el certificado de tradición y libertad, por el levantamiento de un plano que color verde anexo, el cual se levantó, mediante el sistema que se denomina georreferenciación, confrontado mis datos en el campo, que ello se comparó con un plano de georreferenciación, esa es una plataforma que tiene el Agustín Codazzi, cuando hizo su plano va la plataforma y lo localizo, dos vértices lo baja del satélite y ahí tiene una foto con el resalto en verde, donde me demuestra que los predios están dentro de ese lote general que corresponde a la misma finca y a la misma escritura, que puede asegurar totalmente el plano que se aporta al expediente corresponde a las escrituras del predio vega grande y el delfín, porque es difícil montar plano sobre otro plano y qué de él área igualitas, entonces yo traté de ubicarlo, correr un poquito para allá y para acá porque eso no coincide el 100%, eso le coincide en un 98.99%, pero de qué es el plano y la georreferenciación que lo tiene usted ahí se lo demuestra.

Para demostrar la posesión en cabeza de la demandada en reconvencción se practicaron los interrogatorios a las partes, y las siguientes pruebas testimoniales:

Emiro Ángel Jaramillo Navarro, Fidel Ruiz Pérez, Héctor Zuñiga Zapata, Humberto Navarro Castillo, Mario Niño.

En primer lugar, se interroga a la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, quien después de indicar sus generalidades de ley demás aspectos protocolarios propios de esta diligencia, manifestó haber interpuesto la presente demanda por tener la necesidad de recuperar el bien, haciendo referencia a que se trata de dos predios que ella había comprado, con la indicación de que los mentados bienes actualmente los tiene ella, que siempre los ha tenido; Que la escritura donde ella aparece vendiendo dichos bienes a la demandada FARIDES BAYONA CARVAJA, no fue real, ya que nunca lo vendió, que simplemente los puso a nombre de ella, por problemas económicos que en ese momento padecía su familia y tenían deudas con unos proveedores y antes de que ellos se apoderaran de la finca le pidió el favor que iba a poner ese bien a nombre de ella para que no se lo cogieran, lo anterior aconteció por la confianza que existía entre ellas, pero que en ningún momento hubo ni ventas ni pago ni nada de esas cuestiones; Indicó que la demandada se dedicaba a ser ama de casa, con residencia en Sabanalarga; Que la finca objeto del proceso siempre la tuvo el esposo para engordar ganado, compra y venta de ganado y éste siempre se le ha sembrado todo lo que ha necesitado la finca y actualmente su producción es la de pastar ganado, compra y venta de ganado y después de su esposo le dio la administración a su hijo de nombre Mario Adolfo Niño Zapata, quien se encuentra actualmente a cargo de todo desde el año 2013.

Indica ser falso que en los predios haya existido uso de fuerza o violencia, que ahí nunca hubo problemas de ninguna clase, la señora Faride jamás fue a pagar un sueldo de trabajadores, nunca se supo que se hacía ni nada únicamente ella nada más tenía la escritura, ya que le había cedido ese derecho para protegerlo. Reitera haber

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

confiado en la demandada al transferirle el bien y ello pueden dar fe muchas personas. Que los predios materia del proceso fueron adquiridos por el trabajo conjunto de la señora AMALFI ZAPATA Y su esposo MARIO NIÑO CASTILLO, ya que tenían ferretería, y que dichos predios fueron comprados por ella a cinco hermanos y luego los unificó en el predio denominado "vega grande".

En lo que respecta a la firma del contrato de retroventa, indica la demandante, que la historia de ese contrato es que mi esposo y yo nos separamos, después que se hizo la cuestión de la de que se pasaron esos predios a ella, mi hermana hizo un documento de retroventa por si acaso, uno nunca sabe qué sucede, o algo te pasa a ti, o algo le pasa a ella. Esto era una prevención por esa cuestión, bueno yo guardé mi contrato se lo di a mi comadre para que lo firmara y todo y lo llevará a notaría y esas cuestiones y yo guardé mi contrato confiando en ella, sostuvo que todo está en la confianza. Continúa narrando que al separarse su esposo de ella, cree tener resguardada su propiedad por el contrato de retroventa que le firmó la señora AMALFY, después cuando le exigió que le traspasara el bien, esta y su esposo comenzaron con titubeos y problemas, a los cual comprendió que estos no querían hacer la devolución escritural del bien, y es cuando se entera que lo habían hipotecado ante Bancolombia. Indica que la diferencia que existe entre la fecha de cuando se firmó el contrato de retroventa y la fecha en que se protocolizó el mismo en la notaria, obedece a la separación que en su oportunidad tuvo con su esposo.

Por su parte la sucesora procesal de la demandante, **KELLY YOHANA NIÑO BAYONA**, indica que lo que sabe de este proceso es que su mamá siempre ha sido la dueña del bien desde el año 2000, que se dedicaba a la ganadería dentro de ese bien y eso reposa en el ica. Que explotaba la tierra y que en el 2013 hizo un préstamo en Bancolombia el cual llevó peritos. Señala que quienes estaban en la finca en su momento era su padre y su madre Faride Bayona, que Mario Niño Zapata, en el 2018 es donde entró el agresivamente a sacar a sus padres de ese lugar y de ahí acá es que se han venido estos problemas y que anteriormente ellos no tuvieron ninguna clase de problemas sino a raíz del 2018 en septiembre que se fue se usaron a frecuentar estos problemas por parte de Mario Adolfo niño Zapata. En relación con su mamá indica que era Santandereana, de Ocaña norte de Santander, se dedicaba junto con su papá a las cosas del hogar, y su padre se dedicaba también a ser comerciante, al igual que su mama, también tuvieron ferretería. Indica no recordar con claridad cómo se llamaba la ferretería que tenían sus padres y que actualmente queda en la carrera 18 #18-30, que su padre era el dueño y se la vendió al hermano Alex Alberto y ahora ellos administran ese lugar. Indica no tener mucho conocimiento de la compra del inmueble por parte de su madre, solo sabe que fue en el año 2000, que frecuentaban el inmueble y que después del préstamo que hicieron en el 2013, es que sus padres se involucran en la compra y venta de ganado, hasta que el señor Mario Niño entra a la finca, se pierden una reses y eso se pone en conocimiento de la fiscalía.

Manifiesta que después que su madre adquiere la finca comenzó a administrarla una hermana de su papá Jacinta niño Castillo junto con su esposo Luis a Daniel pino y sus hijos 3 hijos, que desde allí ellos duraron como un aproximado de 5 a 7 años, que

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

luego de ahí fueron personas ajenas lejanas, que su papá era el administrador, que ella frecuentó bastante la finca, que la misma se dedicaba a la ganadería.

Cuando se le indagó de donde obtuvieron dinero para comprar la finca, respondió que de sus padres por ser una personas trabajadoras, no recuerda como se hizo la transferencia del dinero para comprar el bien, y reafirma no tener conocimiento del acuerdo que termino con la compra de la finca, ni de porque al poco tiempo de adquirirla firmó un contrato vendiéndola. Tampoco sabe porque no se materializó la mentada retroventa, tampoco sabe si su madre recibió el dinero por la venta, posteriormente realiza una vaga descripción del predio.

**Sucesora procesal de la demandante Astrid Niño Bayona**, en relación con el conocimiento del presente proceso indica que el conocimiento lo tiene su hermana, indica no saber cómo se llama la ferretería que tuvieron sus padres, sabe que su madre compró en el 2000, que frecuentaban la finca, que tenían negocio de engorde de ganado y compra y venta del mismo. Manifiesta no saber qué tipo de ganado tenían en la finca y que los que la administraban era su papá y su mamá, que el trabajo de ellos les dio para adquirir la finca e indica no saber cuánto costo, que su mamá era ama de casa y trabajaba en la ferretería con su papa.

**Sucesor procesal de la demandante Luis Niño Bayona**, indica no tener experiencia en el tema de ganadería, que la demanda se presenta por el acto violento que hizo el señor Mario Niño, indica no tener conocimiento del negocio de la compra de la finca por parte de su mamá e indica no haber estado presente en dicha negociación; indica que la ferretería que dice tenían sus padres y que dicho negocio producía alrededor de 30 millones de pesos mensuales, que dichos recursos se manejaban en cuentas del Banco BBVA Y QUE DICHA CUENTA SE ENCOENTRABA ANOMBRE DE SU PADRE Virgilio Niño Castillo, quien era la persona que tenía experiencia en la ganadería y por eso le manejaba la finca a su mamá, que antes del mentado predio no tenían ninguna experiencia en ganadería. Relata no tener conocimiento de la producción de la finca, pero era productiva.

En cuanto a los conocimientos de la finca, señala que era totalmente productiva 100% productivo pues yo iba prácticamente le puedo decir hasta en el transcurso de la semana me tocaba ir a veces porque de pronto se presentaba algún inconveniente con algún ganado y me tocaba llevar de todo salir corriendo en la moto a llevar un medicamento o algo que están allá para ti, que asistía a la finca los fines de semana y en la semana cuando se presentaba algún inconveniente se trasladaba hasta allá; manifiesta que la producción lechera no era para el sostenimiento de la finca, la misma se sostenía con el engorde de ganado y su venta, que dicha actividad no sabía cómo era su movimiento, y en la finca se manejaban ciento y pico de reses más o menos, del mismo modo dice no conocer la cantidad de hectáreas que tiene la finca, que la finca manejaba 4 trabajadores de base e indica unos nombres al respecto, todos sus familiares, manifiesta que el negocio de la finca se hizo en el año 2000 e indica no saber cómo se realizó el mismo, que el mantenimiento de la finca lo realizaba su mamá y al final realiza una descripción general del predio.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

Declaración **MARIO NIÑO ZAPATA**. Indica ser el hijo de la demandada en reconvencción. Señala respecto del conocimiento que tiene del proceso, indica que en el año 2000 se presentaron inconvenientes económicos y para proteger la finca, le pidieron el favor a la señora Faride para poner el bien a su nombre, a su vez se firmó un contrato de retroventa por el grado de confianza que había entre ellas, al no tratarse de una persona ajena sino una persona cercana a la familia, nunca hubo inconveniente, no se legalizó, en el 2018. Precisa que cuando quisieron organizar los bienes, le solicitamos a la señora Faride que realizáramos la devolución de las escrituras, ellos se negaron y exigieron una cantidad de dinero que fue para sorpresa de nosotros, caso seguido solicitamos una conciliación al cual nunca fueron, acto seguido fueron a manatí a hacer una querrela inventando un montón de cosas que no son ciertas. Señala que en el 2013 hubo una hipoteca sobre la finca, autorizada por mis padres, como ya yo hacía parte y estaba organizando esa situación, ellos dicen necesitar cierta cantidad de dinero, e hicimos un crédito y lo maneje yo y fue un crédito con finagro, cuando solicita que se legalicen las escrituras ellos dicen que no, y el crédito que se había manejado bien ellos lo renovaron sin la autorización de mis padres y nunca pagaron una cuota sobre ese crédito, y ahora reclamamos lo que nos corresponde, ellos no quisieron hacerlo y ahora mis primos tampoco.

Que el bien a que se refiere corresponde al de vega grande y el delfín, ubicada en la carretera que va de la aguada de pablo en un sector que se llama punta Polonia, uno cuenta con 55 hectáreas y 7 mil metros (vega grande) y el otro de 27 hectáreas con 8mil 300 metros (el delfín), que la actividad económica que se realiza sobre los mismos es la ganadería, de leche y engorde de ganado macho y que el se encuentra encargado de administrar los bienes en nombre de su madre por lo que es una señora de edad, pero ella va y paga la nómina, habla con los trabajadores y también le gusta, e indica que esta nunca ha perdido la posesión sobre dichos predios.

Se le preguntó sobre la ferretería donde trabajaba el padre sus primos, quienes ahora son sucesores procesales, que la misma se llamaba los pepeganga. Indica sobre ella que ese fue el nombre comercial de su padre, y que desde que su papa comenzó en los negocios que montaron las bodegas llevaban ese nombre y después trajeron a su familia y los pusieron a trabajar, ellos tenían un local llamado así y en Sabanalarga también, ellos estaban registrados en la cámara de comercio como bodega pepeganga y luego ferretería pepeganga y que los padres de los sucesores nunca tuvieron una ferretería de ellos, solo trabajaban en la ferretería.

Indica que en dichos predios han tenido como trabajadores durante todo el tiempo de la posesión desde el año 2000, primero trabajaron unos tíos de él alisa Pérez y Antonio Ruiz, después el señor bilman castillo. Héctor Zúñiga, guacho, Vladimir, Cecilio y hasta hoy el señor junior. A Luis ospino niño que es su tío esposo de Jacinta, nunca trabajó en la finca. Luis Alberto niño castillo tampoco trabajó en la finca, Virgilio tampoco trabajo en la finca, Explica que gracias a su padre su mama y él sabe sobre ganadería, los tipos y las razas de ganado, los cruces y demás conocimientos relacionados al ganado; que la compra de los predios por parte de su madre obedeció a invertir en propiedades que luego puedan servir de respaldo y su pasión por el campo y para el mantenimiento de los corrales se contrata gente para todo, el administrador que está

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

pendiente del ganado y el ordeño, las casas y los corrales se mantienen en buen estado. Indica el Declarante, que al momento de la venta realizada por su madre, nunca existió la entrega de un dinero, todo fue para ayudar en los inconvenientes económicos de sus padres, en el mismo sentido su madre nunca entregó la finca, pues nunca perdió la posesión del bien y que la señora Farides no se le exigió la firma en la escritura pública de retroventa porque existía la confianza y su madre no se percató en ese momento porque era comadre y después dijo que no la iba a entregar porque pensó que se la iba a robar. Indica que el señor Adanies Ospino nunca trabajo en los predios, que en relación con la hipoteca dice que sus padres querían hacer una inversión de comprar un ganado y pidieron mi opinión y yo les dije que no le veía ningún problema y que los asesoraría comercialmente pues era válido hacer un negocio que es próspero y se hizo todo se les pidió la firma a Faride que estaba autorizada por mis padres, había un crédito de finagro que daban un periodo de gracia basado sobre un proyecto viable y como la persona que trabajaba en el banco era familia de la señora Faride y por la confianza se dio el crédito. Indica que para el otorgamiento de dicho crédito no hubo visita a los predios pues se trataba de un familiar de la señora y dieron el aval enseguida. Que la señora nunca realizó ningún acto positivo en los predios y que en los mismos **nunca** existió ganado marcados con el hierro de la señora Faride, **ya que** siempre fue el de mis padres.

Insiste la señora Faride nunca tuvo ganado, ella era una ama de casa, y Virgilio termino siendo el chofer de mi padre, pues era muy desorganizado en los negocios le gustaba la vida alegre, fue una persona que no tenia de donde tener esos animales. Dice ser falso lo referente al supuesto despojo, indica nunca haberlo hecho y que estaba dentro de algo que le pertenece a su madre y reitera, que el perito relacionado con el préstamo a Bancolombia nunca asistió al predio, **ya** que la persona encarga de hacer el proceso era familia de la señora Faride y que por eso no hicieron la visita, **e indica** ser falso que los bienes fueran entregados de su madre a su padre, que existió discordia pero nunca se separaron, e insiste en que su mama nunca salió del predio, **reitera** que la primera hipoteca fue hecha por sus padres, pero a nombre de la señora Faride, por lo que el bien estaba a su nombre, y el segundo préstamo sus padres no lo aprobaron, es por ello que la documentación aparece a nombre de la señora Farides, continua diciendo que es los referente al supuesto hurto de ganado realizado a la señora Farides, que lo que han tenido es gracia a sus padres.

Por su parte el declarante **HECTOR ZUÑIGA**, indica conocer a la señora Amalfi Zapata **como propietaria** de los bienes desde antes del 91, dado **que** fue a llevar a pastar el primer ganado en el 91, que dichos predios se encuentran alinderados a mano derecha con el doctor Elder morquera, al fondo el niño Mosquera, en el frente con la ciénaga, los potreros de la costa de la ciénaga, pega con los predios los alinda, que en este momento los administra Mario niño junior, así mismo indica conocer a la señora Faride Bayona, **la** cual, en ningún momento tuvo la finca en su poder; Que conoce a los sucesores, quienes al igual que la señora Farides **nunca estuvieron a cargo de la finca. Que los predios poseen** corrales en buenas condiciones, potreros civilizados, casas en buen estado, los cuales se dedican de ganado de engorde y leche, la cual se vende a asogama, asociación que queda en Manatí-ATLCO. **Que** desde el 96 hasta el 2010 u 2011, alega tener documentos donde certifican que

Despacho Seis (06) Civil Familia

Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3

Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

el vacunaba el ganado propiedad de la señora Amalfi zapata. Indica el Declarante ser falso la supuesta entrega material de los bienes de parte de la señora Amalfi, a la Señora Farides, que desde antes del año 1994, ha estado como trabajadores los predios, los señores Antonio Ruiz, Nicolás castillo, mi persona, luifran hurtado, Vladimir Sandoval, Cecilio, jarol redondo, junior y yo; Reitera que la señora Faride nunca ejerció posesión sobre los predios, que desde el año 2000, **hasta ahora quienes han ejercido como dueños son** Amalfi zapata y Mario niño. Que le consta que la señora Farides Bayona nunca tuvo ganado en el predio, ni ningún animal marcado con un hierro quemador a su nombre. Que el señor Adanis Ospino nunca trabajó en el predio vega grande y el delfín, que el laboró fue en el predio loma linda; Que los permisos de movilización de ganados del ICA aparecen a nombre de la señora Farides, por ella aparecer como la dueña. Que después de dejar de trabajar en los predios siempre volvía, nunca faltó, siempre me llamaban si pasaba algo con el ganado y en relación con un posible altercado ocurrido. Respecto a lo ocurrido en el año 2018 en donde manifiestan los sucesores que despojaron a Faride bayona de los predios Vega Grande y el delfín, indica que ello nunca ocurrió pues ella nunca ejerció ahí, nunca estuvieron ahí; Indica nunca haber tenido conocimiento de ningún hurto de ganado para esa época; al igual indica que nunca existió visita de ningún funcionario bancario en los predios. Manifiesta haber conocido a la señora Farides Bayona, al igual que a los hijos los cuales visitaban a su mamá, como amigos cercanos. Manifiesta ser sobrino de la señora Amalfi hijo de una hermana de ella, que la señora Amalfi y Mario Niño los ayudaban mucho, y los sacaron de San Cristóbal.

**Declaración de Fidel Ruiz.** indica conocer a la señora Amalfi por haber sido sus patronos durante 20 años, y dice saber que ese bien se lo puso a nombre de Faride en una simulación para proteger el bien de los problemas que tenían en la ferretería, refiriéndose a los predios vega grande y el delfín, e indica conocer los mencionados predios porque ahí trabajaron sus padres, desde el 91 hasta el 2003, administrando la finca, quien se llamó Antonio Ruiz Pérez, manifiesta conocer a Héctor Zúñiga en manatí por cuenta de doña Amalfi y Mario niño, indica que Héctor trabajo en la finca como auxiliar. Dice tener conocimiento que la señora Amalfi le compró la finca a los Mosquera, e indica que conoce a la señora Faride, que el vivió con ellos, considerándolos como hermanos. Que la posesión del predio siempre la ha tenido la señora Amalfi zapata y Mario niño Ahora mismo es el administrador de las propiedades de su madre, e indica que ser falso que en algún momento la señora Faride haya tenido la posesión del predio y menos los hijos. Que la finca produce Ganadería lechera y engorde, compra y venta de ternero y que la misma se encuentra Civilizada, e indica que en el año 2000 cuando se produce la transferencia de la finca de Amalfi a Faride, nunca existió entrega material que eso fue una simulación, para proteger la finca y que la señora Farides nunca ejerció posesión sobre los predios e igualmente indica que para el año 2018 nunca existió despojo de parte de Mario niño a Farides, al igual que es falso el indicado hurto en el predio por parte de la señora Amalfi y Mario niño; reitera el declarante que la señora Farides nunca pago ningún precio por los bienes en la mantada transferencia del año 2018, ya que eso fue solo una simulación, puesto que la señora Faride y virgilio no tenían capacidad económica para comprar el predio, puesto que Virgilio era el chofer de don Mario, e indica que la señora Faride nunca ha

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

tenido animales en ese predio con su hierro y que el producido de la finca lo recibe Mario Adolfo niño zapata. Que desde el año 87 trabajó en el negocio Pepeganga, con Mario niño y Amalfi, por espacio de 12 años, manifiesta que su tío Virgilio siempre fue administrador, pero nunca dueño, el siempre fracasaba en los negocios y que tal actividad no le produjo para adquirir una finca de esa magnitud y que el fracasó ahí 3 veces, nunca supo manejar el negocio; Que la transferencia se hizo con Faride y no con otro familiar porque varias propiedades las colocaba a nombre de otros familiares también quienes las devolvieron tal es el caso de Luis niño, otra a Virgilio, otro Emiro Jaramillo.

**Emiro Jaramillo.** indica conocer a Amalfi por haber trabajado con ellos en bodegas pepeganga Sabanalarga, desde el año 1993, e indica saber que se hizo algo para salvaguardar un bien en un negocio que hicieron con Faride para no perder el bien, refiriéndose a los bienes el delfín y vega grande, los cuales indica conocer y que se ubican en la vía que va de Sabanalarga, aguada, manatí, bienes que frecuento muchas veces, los cuales en este momento están a cargo de Mario Niño Zapata. Indica conocer a Faride la cual, nunca ha estado a cargo de los predios, señalando que estos siempre estuvieron a cargo de Amalfi Zapata y su esposo, que el predio tiene en la entrada dos habitaciones a mano izquierda y al fondo la casa de trabajadores, un árbol grande, que las cercas están en buen estado y las tierras productivas. Que le consta que el negocio entre Amalfi y Faride fue para proteger el bien, lo anterior, lo conoce por su propio conocimiento. Indica saber que la ferretería era de Amalfi zapata y Mario niño castillo, y que la misma nunca fue de Faride, y que esta no tuvo ningún negocio de nombre pepeganga. Indica conocer al esposo de Faride, de quien indica no tener ninguna ferretería, puesto que siempre trabajo con el hermano. Que, al momento de la escritura pública de transferencia, no se hizo entrega materia del bien, e indica que la señora Faride no realizó actos positivos en el bien y que eso le consta porque Iba mucho, era administrador del negocio de ellos y a veces me mandaba a pagar a los trabajadores, y a veces llevaba los cheques de asogama, cheques que estaban a nombre de Mario niño castillo. Que la posesión del predio la viene ejerciendo desde el 2000, Amalfi zapata y Mario niño castillo, y luego de la muerte de aquel, Mario niño zapata. Que el señor Adanies Ospino medina como administrador fue en la finca loma linda, ubicado cerca de vega grande. En relación con el conocimiento de un despojo violento por parte de Mario niño a Faride bayona, indica no haber ocurrido porque ese bien nunca tuvo el poder de Farides e indica ser falso algún hurto de ganado de la señora Faride, pues esta Nunca tuvo ganado, y menos ganado marcado con su hierro, manifiesta haber conocido como trabajadores del predio, a los señores Antonio Ruiz y Héctor Zúñiga.

Llegada la oportunidad se escucha en declaración a los testimonios de la parte demandada, iniciando por el señor **LUIS OSPINO NIÑO**, quien después de indicar sus generalidades de ley, manifiesta conocer a las partes dentro del proceso, por ser sus familiares y actualmente convivir con una de las sucesoras procesales de la demandada, y dice constarle que en el año 2000, la señora Amalfi Zapata transfirió a título de venta los predios "Vega Grande" y el "Delfín", a favor de la señora Farides Bayona, quien a su dicho, ha ostentado la posesión sobre los mismos desde esa época, indica además tener conocimiento de lo anterior, por haber habitado en el predio junto

Despacho Seis (06) Civil Familia

Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3

Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

con sus padres, sin indicar o precisar los años en que ello ocurrió, sobre el incidente que narran los demandados referente a unos actos violentos de despojo de los bienes materia de este asunto, que habría realizado el señor Mario Niño, en representación de la señora Amalfi Zapata, indica haber escuchado algo sobre ese asunto, pero que no tiene conocimiento directos si ello ocurrió o no.

El testigo **LUIS ALBERTO NIÑO CASTILLO**, de la misma manera manifiesta conocer a las partes en este proceso, por ser sus cuñadas y sobrinos, indica conocer los predios materia de este asunto por frecuentarlos en determinado momento con alguna regularidad, indica no tener conocimiento de los motivos o pormenores de tal negociación, puesto que la mayor parte del tiempo se mantuvo por fuera de la ciudad conduciendo un camión, en el mismo sentido manifiesta no conocer de ningún altercado violento de despojo de tierras o algo así, lo mismo que de las razones o motivos que conllevan a la existencia del presente proceso.

Si se analizan las pruebas aportadas de cara a la pretensión invocada en la demanda de reconvencción, daría lugar a entender que en principio no existe un título que ampare la posesión de los demandados, por lo que se generaría como consecuencia la prosperidad de la misma. Ahora bien, y comoquiera que las pruebas practicadas terminan conjugándose en un todo coherente, el juez no puede dejar de lado realidades que se reconstruyan en esas narraciones, permitiéndose por ello, conforme a lo contemplado en el artículo 282 del CGP, declarar excepciones de manera oficiosa, bajo los condicionamientos allí contemplados.

Las narraciones procesales según lo expresa Giovanni Tuzet, son o constituyen la manera en como el juez debe entender la realidad que se surte en el proceso, y se constituyen en una forma de reconstruir la realidad acerca de lo acaecido, más allá de las calificaciones que le dan las partes, permitiéndole al juez identificar a partir de ella los elementos fácticos y jurídicos del caso, y lo que resulta realmente relevante. Taruffo, en su obra titulada simplemente la verdad, las toma en consideración como instrumentos mediante los cuales los elementos de información fragmentarios y dispersos pueden ser articulados en un conjunto de hechos coherentes dotado de sentido y experiencia. Se trata de una visión procesal que supedita el razonamiento del juez, a las reconstrucciones de la realidad que se hicieron en el proceso mediante el uso del lenguaje.

Es claro que para esto existen unas limitaciones, en la medida que en virtud del principio de congruencia que se asienta en el artículo 281 del CGP, el juez debe limitarse al estudio de los hechos y pretensiones invocados, tanto en demanda como en contestación, permitiéndose sin embargo, con base en lo contemplado en el 282 de la misma legislación, declarar probadas de manera oficiosa determinadas excepciones aun cuando no hayan sido solicitadas, regla que aplica exceptuando las de prescripción, compensación y nulidad relativa.

Aquí marca la atención un aspecto relevante que no puede pasarse por alto, y que tuvo una incidencia primaria en el trámite del litigio, que se relaciona con la manera en como los demandados en pertenencia, demandantes en reconvencción adquirieron el título, en tanto, desde el inicio del proceso se insistía que había sido un negocio que

Despacho Seis (06) Civil Familia

Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3

Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

tenía por propósito simular una compraventa para la protección de los predios. Fue esa misma la razón que le generó dudas al juez, para que en la audiencia de interrogatorio exhaustivo le preguntara a los sucesores procesales, de donde habían sacado los recursos, indicando estos que era producto del trabajo de sus padres. Este tema a la postre resulta ser contradictorio con otras declaraciones surtidas en el proceso, que daban cuenta que los padres de los sucesores procesales, trabajaban en una ferretería, y no tenían los recursos.

A razón de todo esto, el despacho establecerá un problema jurídico adicional, y de manera oficiosa indagará si en el presente se encuentra probada la excepción de simulación.

La figura de la simulación de los contratos, toma como fundamento la voluntad interna de las partes y su manifestación externa, sancionando la falta de coincidencia entre ellas. Cuando lo simulado es un contrato, el fundamento normativo se encuentra en el artículo 1766 del Código Civil. Es entonces el precepto 1766 de la codificación civil, sobre el cual se gesta la teoría de la simulación de las convenciones contractuales y negocios jurídicos «en virtud de la cual, quien se vea seriamente lesionado con el negocio aparente, tiene acción para que salga a la luz su genuino alcance, con el fin de que desaparezca la fachada que impide hacer efectivos los derechos del afectado, siendo un medio tendiente a que se revele la esencia de lo que resulta ajeno a la realidad, ya sea por mera suposición o por desfiguración y prevalezca la verdad.

En la providencia CSJ SC837-2019, la Corte recordó que los instrumentos escriturarios otorgados para el perfeccionamiento de los acuerdos de voluntad entre particulares no siempre son reflejo fiel del querer de los sujetos concernidos por estos, bien porque fue su designio común el de desfigurar la materialidad del pacto o el de hacer figurar como cierto un acto jurídico que no tuvo ocurrencia, implicando de allí la necesidad de contemplar un resguardo normativo, que busque preservar el verdadero encuentro entre voluntades y realidad, en el vínculo sinalagmático.

Puede darse de dos formas. Al respecto la Sala de Casación Civil en sentencia CSJ SC9072-2014 sostuvo:

[I]o usual en los contratos escritos es que lo consignado en ellos corresponda al querer de los pactantes, sirviendo como un registro de los deberes y derechos recíprocos convenidos, a más de un medio idóneo para hacerlos valer (...) No obstante lo anterior, casos hay en que las estipulaciones expresadas disfrazan la voluntad de los intervinientes. Es así como la Corte ha desarrollado la figura de la simulación, con base en el artículo 1766 del Código Civil, diferenciándola en dos clases: De un lado la relativa, que sucede cuando a un acuerdo se le da un aspecto contrario al real, por ejemplo si se hace pasar por una venta lo que es una donación. Por otra parte la absoluta, en el evento de que no exista ningún ánimo obligacional entre los actores, verbi gratia si se aparenta una insolvencia para afrontar reveses económicos.

Con base en la anterior definición, se tiene decantado que, cuando se acude a una simulación absoluta, lo real es la ausencia del acto de disposición de derechos

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

presentado al exterior; en cambio, si aparece en la modalidad relativa, el acuerdo cierto de los partícipes se esconde a terceros, a quienes se exhibe un negocio diferente del que nace de la voluntad real de sus autores, ante lo cual es exigible la prevalencia de la especie convencional pactada sobre aquella puramente ficticia. En el primer evento, las partes quedan atadas «por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia», y en el segundo, adquieren entre sí «los derechos y obligaciones inherentes al tipo negocial resultante de la realidad» (CSJ SC1807-2015, 24 feb., rad. 2000-01503-01; CSJ SC775-2021, 15 mar., rad. 2004-00160-01)

Serán entonces los siguientes sus elementos constitutivos: i) La presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad; ii) El propósito de engañar a otros y iii) Una disconformidad intencional entre lo querido y las atestaciones realizadas. En casación Civil **SC2582-2020** del 27 de Julio de 2020 se explicaron estos en los siguientes términos:

1.- Frente al primer requisito, conviene señalar que la simulación puede presentarse porque la apariencia «no existe absolutamente» o porque «es distinta de la que aparece exteriormente», lo que da lugar a la clasificación entre el acto «absolutamente simulado o simulado relativamente» (CSJ, SC 23 mar. 1977). Aquél se caracteriza por una ausencia total de voluntad, a pesar de lo cual los interesados develan una falsa imagen hacia terceros; en el relativo existe una querer que, al ser exteriorizado, se muestra diferente a lo que efectivamente pretenden los negociantes.

Ha dicho la jurisprudencia que la simulación es «'absoluta' cuando los intervinientes en el acto no tuvieron la intención o voluntad de concretar ningún acuerdo verdadero, tendiente a la producción de efectos jurídicos, de tal manera que el convenio mostrado solo es aparente, en tanto es 'relativa' en el evento de tener como objetivo o propósito los contratantes el de ocultar con la falsa declaración, un acuerdo genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, ya sea en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes» (SC16608, 7 dic. 2015, rad. n.º 2001-00585- 02, reitera el precedente SC 23 feb. 2006, rad. n.º 15508).

(ii) Respecto al segundo requerimiento, es menester que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan de la divergencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.

Sobre el tema de la convergencia de acuerdos es importante pues la ficción presupone un nexo entre las personas que unen sus voluntades en el negocio, de modo que cooperan en la creación de la apariencia a fin de extender un velo sobre su verdadera intención. A la par que convienen llevar adelante el fingimiento, "limitan la eficacia del negocio simulado, al privarle de su aparente función económico jurídica" Se requiere entonces un concierto simulatorio entre los partícipes, esto es, la colaboración de las partes contratantes para la creación del acto aparente» (CSJ SC 16 dic. 2003, rad. 7593, reiterada en CSJ 24 sep 2012, rad. 2001-00055-01 y CSJ SC5631-2014, 8 may., rad. 2012-00036-01) De lo contrario no es un acto simulado.

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

De ahí que ese acuerdo o inteligencia entre las partes del convenio, pueda manifestarse bajo la forma de la simple conformidad o aquiescencia de uno de ellos con lo deseado por el otro, aun sin conocer los pormenores de la negociación empleada como disfraz y de aquella pretendida en realidad cuando de simulación relativa se trata, o de la que se ajusta en apariencia cuando no se quiere ninguna. (Casación Civil, Sentencia SC2906-2021 del 29 de Julio de 2021)

(iii) En punto al tercer elemento, tratándose de acciones promovidas por terceros, se exige la demostración de un perjuicio irrogado por el acto simulado, como condición necesaria para legitimar el reclamo tendiente a descorrer el velo de la apariencia. De manera que a partir del principio del efecto relativo de los contratos -res inter alios acta-, el cual prescribe que únicamente las partes están llamadas a accionar por los asuntos atinentes a sus declaraciones de voluntad, salvo que se acredite una afectación a intereses de terceros, caso en el cual éstos pueden demandar para enervar los actos fingidos y evitar la consolidación del daño causado.

En lo que respecta al tema probatorio, si bien se rige por la regla general de distribución probatoria señalada en el 167 del CGP, se ha permitido por la jurisprudencia debido a la dificultad que se genera respecto a la prueba de la manifestación de la voluntad y su aquiescencia, apoyarse mayoritariamente en inferencias indiciarias, o presuntivas. La Corte ha enlistado a su vez a manera de reglas de la experiencia una serie de conductas circunstanciales de las que puede inferirse la existencia de ésta. Por ejemplo, en **CSJ SC16608-2015**, indicó:

(...) causa o motivo para simular - falta de necesidad de enajenar o gravar – venta de todo el patrimonio o de lo mejor – relaciones parentales, amistosas o de dependencia – falta de medios económicos del adquirente – ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias – precio bajo – precio no entregado de presente – precio diferido o a plazos – no justificación del destino dado al precio – persistencia del enajenante en la posesión – tiempo sospechoso del negocio – ocultación del negocio – falsificaciones, captaciones de voluntad, otras maniobras torticeras – documentación sospechosa – precauciones sospechosas – falta de equivalencia en el juego de prestaciones y contraprestaciones – dejadez – pasividad del cómplice – intervención preponderante del simulador – falta de contradocumento – intentos de arreglo amistoso – conducta procesal de las partes».

En sentencia CSJ, SC7274, 10 jun. 2015, rad. n.º 1996-24325-01 señaló:

el motivo de la simulación, lo cual no es más que el interés serio e importante que es pacífico que, para demostrar una simulación, «[e]l punto de partida está dado por condujo a las partes a realizar el negocio disfrazado. Por lo general se simula para sustraerse al cumplimiento de una obligación, evadir una disposición legal, guardar o aparentar una posición social o económica, etc., independientemente de que el fin sea lícito o no»

En sentencia SC7274, 10 jun. 2015, rad. n.º 1996-24325-01, indicó que «la confianza originada en las relaciones familiares entre vendedor [y] comprador» es «un ambiente

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

propicio para concertar negocios aparentes» (SC16608, 7 dic. 2015, rad. n.º 2001-00585-02), «pues es lógico que se elija para urdir la simulación a una persona de confianza y no a un extraño»

También señaló como indicativos del pacto simulado las circunstancias de «estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, el lugar sospechoso del negocio (locus), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz», por citar algunas (CSJ SC11197-2015, 25 ago., rad. 2008-00390-01; CSJ SC3598-2020, 28 sep. 2020, rad. 2011-00139-01).

Finalmente en lo que respecta a los efectos, debe distinguirse con claridad los diversos supuestos de hecho que el legislador concibe y las consecuencias que a cada uno de ellos le atribuye. En primer lugar, cuando el demandado propone las excepciones de nulidad y simulación y al proceso han comparecido todas las partes que intervinieron en el acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez debe pronunciarse 'expresamente' sobre ellas, alocución que le impone de manera perentoria el deber de declarar la nulidad o la simulación del acto o contrato de que se trate, con las consecuencias propias de las declaraciones judiciales de esa especie, es decir, la aniquilación del mismo con las subsecuentes restituciones mutuas, si de la nulidad se trata, o la revelación de los verdaderos alcances de la voluntad contractual, atribuyéndole los efectos que le son inherentes.

Un segundo supuesto se presenta cuando el demandado propone las susodichas excepciones, pero al proceso no comparecen todas las partes que intervinieron en la formación del acto jurídico. En tal hipótesis, no le es dado al juzgador, obviamente, aniquilar el contrato nulo, ni asignarle los efectos que conciernen a la verdadera voluntad de las partes la cual, por lo demás, no puede declarar, sino que solamente podrá acoger como fundada la excepción, declaratoria que al enervar las pretensiones del actor, impide que los contratos nulos o simulados puedan producir los efectos que los litigantes persiguen o que lleguen a causar ulteriores perjuicios, es decir, que el excepcionante solo consigue atajar la acción negando el título del demandante, evitándose de esa forma que éste pueda sacar algún beneficio o provecho del acto simulado o nulo. .. ([27] (CSJ, SC del 10 de septiembre de 2001, R. n.º 5961). 11.

CASO CONCRETO En cuanto a los requeridos para la estructuración de la simulación encontramos que tanto las declaraciones como los documentos, se entrelazan para advertir, que si bien existió un contrato de compraventa donde se transfiere el dominio por parte de AMALFI ZAPATA, a FARIDES BAYONA CARVAJAL, ello fue el resultado de un acto de mera apariencia que tenía como propósito proteger los bienes de la primera debido a las deudas que la aquejaban. Los siguientes indicios apoyan esta hipótesis:

1. relaciones parentales, amistosas o de dependencia –
2. falta de medios económicos del adquirente –
3. ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias –
4. precio bajo –

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

5. precio no entregado de presente
6. – persistencia del enajenante en la posesión
7. – intentos de arreglo amistoso –
8. conducta procesal de las partes

Respecto al primero de los indicios, se pudo advertir en las declaraciones que las partes del negocio que se asume simulado, eran muy cercanas y tenían relaciones amistosas. Así se sostiene en la declaración de parte rendida por AMALFI ZAPATA, y ratificada por los restantes testigos. Adquiere fuerza suasoria este dicho, si se analiza de manera conjunta con el documento llamado CONTRATO DE RETROVENTA, el cual muy a pesar de no tener la potestad para constituirse en un justo título que sustente una prescripción ordinaria, si permite concatenarse como un indicador, de un pacto previo entre estos, para que se devolviera el predio una vez se cumpliera la condición pactada.

Este indicio se fortalece cuando miramos el segundo, relacionado con el precio de la transacción que ascendió para los dos inmuebles a la suma de treinta y tres millones de pesos (\$33.000.000). Lo que llamó la atención al despacho fueron el monto de los requerimientos conciliatorios realizados por los sucesores procesales, dando a entender que el precio real del predio era superior; lo que podía confirmarse con lo percibido en la inspección judicial, relacionado con el estado del predio y la ubicación del mismo. Empero, lo que más llama la atención al despacho, teniendo en cuenta la condiciones económicas de los demandados en pertenencia, y demandantes en reconvencción es lo relacionado con la capacidad económica de los adquirentes, que hace parte del indicio relacionado en el No. 4.

Todos fueron contestes en sostener que tanto FARIDES BAYONA, como AMALFI ZAPATA, estaban casadas con hermanos NIÑO, por lo tanto eran cuñadas. Se indicó tanto por AMALFI ZAPATA, como MARIO NIÑO HIJO, HECTOR ZUÑIGA y EMIRO JARAMILLO, que el papá de las sucesoras procesales trabajaba para MARIO NIÑO padre en la ferretería que conocían como los pepe ganga, que era una persona muy desordenada en términos financieros y por eso siempre era auxiliado por su hermano. Se indicó que FARIDES BAYONA, era ama de casa, esto lo afirmó incluso ASTRID NIÑO. No se establece tampoco dentro de la escritura de compraventa, de donde obtuvo los recursos la compradora.

Quisieron sostener los sucesores procesales que los recursos se obtenían de las utilidades del negocio que se llamaba los pepe ganga, información que se contradice con la de los otros testigos quienes sostenían que era de MARIO NIÑO PADRE. Para el despacho el dicho de los sucesores procesales está lleno de imprecisiones, primero que todo KELLY NIÑO, ante la pregunta del nombre, indica que no sabía, aunque después si pudo recordarlo. Se le indagó tanto a ella como a ASTRID, JACINTA y LUIS CARLOS, sobre las utilidades de la ferretería, manifestando ambos que no tenían claridad. ASTRID, insiste que la mamá recibió una herencia por parte de sus padres, que no sabía cuánto costaba la finca porque era muy niña, que además estuvo con

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

ellos hasta los 19 años. KELLY, por su parte decía que fue comprado con fruto de su trabajo en la ferretería LOS PEPE GANGA.

Estos hechos indicadores permiten construir un indicio según el cual FARIDES BAYONA no tenía los recursos para adquirir el inmueble.

Tampoco existe prueba de las transacciones que se hicieron para realizar el pago, ni siquiera se indica en la manera en cómo se haría el pago, señalándose únicamente que se había realizado a satisfacción al momento de la firma de la escritura.

Finalmente el indicio más fuerte se constituye en la persistencia del enajenante en la posesión. Es esa la razón por la que se presenta la demanda reivindicatoria, aduciendo en ella que había ocurrido un despojo violento por parte de MARIO NIÑO HIJO.

A partir de la posible ocurrencia de ésta hipótesis, el despacho indagó tanto en MARIO NIÑO HIJO, como en los sucesores procesales sobre el conocimiento que tenían en el negocio. Analizadas en conjunto logró advertirse que existía mayor conocimiento en el primero, y que los segundo terminaban teniendo contradicciones en sus dichos.

ASTRID señala que solo iban los fines de semana por razones de ocio y no tenía conocimiento del negocio. JACINTA indica que no iba mucho a la finca. LUIS CARLOS NIÑO, fue el más conteste en torno a los temas relacionados con el negocio. Ocurre que la contradicción de la que se habla, se presenta cuando declara LUIS OSPINO NIÑO, quien es esposo de KELLY NIÑO, éste a pesar que manifestó conocer del tema del negocio, y estar él día que ocurrió el despojo que aducen como causa de pérdida de la posesión, ante las preguntas del juez, manifestó que si bien conocía todo lo que afirmó, no tenía conocimiento cercano de los hechos, por eso no conocía ni del hierro o marca del ganado, ni de los potreros, ni estaba el día que ocurrió el despojo.

A partir de esto considera el despacho que el conocimiento que pueden tener los sucesores procesales de los hechos, es el conocimiento que puede tener cualquiera de una finca ganadera, pero no tenían detalles de fondo sobre el negocio como si los mostraba MARIO NIÑO HIJO.

Es por todos estos aspectos que considera el despacho que en el presente se encuentra estructurada la excepción de simulación, por lo que será declarada de manera oficiosa, negándose las pretensiones de la demanda y ordenándose declarar que el contrato contenido en la escritura pública No. 223 del (2) dos de marzo del dos mil (2000), es un acto simulado.

Finalmente, no se condenará en costas, teniendo en cuenta que ninguna de las pretensiones invocadas resultaron avantes.

## **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

### **PARTE DEMANDANTE INICIAL Y DEMANDADO EN RECONVENCIÓN:**

Bajo los derroteros jurisprudenciales antes indicados, resulta evidente que la posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado, debe ser una posesión completamente ajena al propietario reivindicante, pues si la misma proviene de este,

Despacho Seis (06) Civil Familia

Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3

Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

o de su consentimiento o si surte efecto entre las partes, no sirve para que el demandante, en acción de dominio pida que se le restituya el bien, pues la naturaleza del proceso reivindicatorio, consiste en que el demandante propietario recupere a través del mismo, la posesión perdida, o que no le fue entregada al momento de adquirir el bien, en este último caso, deberá apelar a la cadena de propietarios anteriores; En uno u otro caso, el poseedor del bien no debe estar en dicha condición, por cuenta o autorización de quien fungía como propietario al momento del inicio de la misma.

Como lo hemos venido reiterando, en el presente caso, es la misma propietaria Farides Bayona, la que entrega los inmuebles a la poseedora Amalfy Zapata, a título de venta, mediante el documento privado de fecha 15-07-2000, de tal suerte que resulta inconfundible que lo entregado a la compradora es la condición de dueña de los inmuebles, sin equívocos, la posesión. Lo antes indicado se encuentra demostrado con el documento privado aportado al proceso, del cual hizo alusión el despacho y ha sido desconocido por la parte demandante en reivindicación, pues esta última solo ha manifestado que al mismo no se le puede dar el valor de un justo título traslativo de dominio.

En la contestación de la demandada reivindicatoria, en respuesta a cada uno de los hechos, la parte demandada trae a colación el mencionado contrato de fecha 15-07-2000, indicando que fue voluntad de la demandante entregar los bienes a la demandada a título de venta, lo cual, se materializó en la misma fecha del contrato; Contestación en la que siempre se hizo alusión al mencionado convenio, como respuesta a los hechos que indicaban como sustento de la reivindicación, siendo esta la razón por la cual, la demandada se opuso a las pretensiones de la demanda.

Aunque la parte demandada en pertenencia y demandante en reivindicación, Sra. Farides Bayona (hoy sus sucesores procesales), pretendieron sin escrúpulo alguno tratar de demostrar que la finada señora mantuvo la posesión de los inmuebles desde su compra en marzo del 2000, hasta el mes de noviembre del 2018, y que para esta última fecha fue despojada violentamente de la posesión de los mismos por parte de la demandante en pertenencia y demandada en reivindicación Amalfy Zapata, lo cierto es que nada de eso quedó demostrado en el proceso, mucho por el contrario, las pruebas recopiladas en el mismo, especialmente las testimoniales dan cuenta de que la señora AMALFI ZAPATA, siempre mantuvo la posesión de los inmuebles materia de este asunto, tal como acertadamente lo considero su despacho. Lo anterior, implica, que la demandada en reconvenición Sra. Amalfy Zapata, nunca se desprendió de la posesión que adquirió con la compra de los bienes en el año 1994, mismos cuya propiedad transfirió a la demandante en reconvenición Sra. Farides Bayona, en Marzo del año 2000, quien a su vez se los devuelve a título de venta a su antigua vendedora Sra. Amalfy Zapata, mediante documento privado de fecha 15-07-2000, haciendo para dicha fecha entrega material de los predios vendidos, adquiriendo la señora Zapata la posesión de estos por cuenta de la demandante en reconvenición.

La posesión que adquiere la demandada en reconvenición, Amalfy Zapata, sobre los predios objeto del litigio, el 15-07-2000, lo hace de manos de la demandante, posesión no calificada para efectos de adelantar la acción reivindicatoria o de dominio, pues la misma se genera por un contrato celebrado por las mismas partes en litigio, desbordando el ámbito de la acción reivindicatoria (extracontractual) al campo de las acciones contractuales derivadas del incumplimiento de dicho contrato, o acciones que buscaran la nulidad del mismo o su ineficacia, no siendo la presente acción la idónea para la actual reclamación, no cumpliendo en consecuencia con el segundo de los

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

requisitos establecidos para la prosperidad de la reivindicación, cual es la posesión calificada de los bienes en cabeza del demandado.

**En lo que respecta a la declaración oficiosa de la simulación del contrato de compraventa, su Despacho resolvió:**

**“SEGUNDO: DECLARAR PROBADA de manera oficiosa la excepción de simulación absoluta y en consecuencia NEGAR las pretensiones invocadas en la demanda de reconvención.**

**TERCERO: DECLARAR que la compraventa contenida en la escritura pública No. 223 del (2) dos de marzo del dos mil (2000), es un acto simulado.”**

Resulta claro, que en el presente caso, las partes intervinientes en el proceso (demandante y demandados, recíprocos), son las mismas partes que intervinieron en el contrato de compraventa de inmueble elevado a escritura pública No. 223 del (2) dos de Marzo del dos mil (2000).

Es por ello, que a pesar, que en el presente caso, la excepción propuesta fue declarada de oficio, ello no impide al Despacho, realizar las declaraciones adicionales necesarias para que la declaración principal de simulación no sea inocua en cuanto a los efectos que la misma persigue, es la misma norma la que le impone al Juzgador el deber de pronunciarse expresamente sobre tal figura, tal concepto nos lleva que dicha declaración debe ser no solo expresa, sino además clara y detallada, independientemente que la declaración de simulación haya sido realizada como una declaratoria oficiosa de la mentada excepción.

Es por lo anterior, que el Despacho, al declarar simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 223 del (2) dos de Marzo del dos mil (2000), debió ordenar de manera adicional la cancelación de dicho instrumento público Protocolizado ante la Notaria Única de Sabanalarga-ATLCO, ordenando oficiar al funcionario correspondiente; La misma ordenación debió realizarse respecto de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-ATLCO, para que sean canceladas las anotaciones realizadas en los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 045-18975 (anotación no. 8) y el No. 045-27268 (anotación No. 4).

Con fundamento en lo antes manifestado, solicito del Tribunal Superior del Distrito de Barranquilla, en su Sala de Casación Civil, que:

Primero: Se **REFORME**, la sentencia de fecha 15-09-2022, proferida por el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE SABANALARGA-ATLCO**, y en su defecto, se establezca que la demandante en reconvención Sra. FARIDES BAYONA (hoy sucesores procesales), no le asiste el reconocimiento reivindicatorio pedido, no solo por declararse simulado el contrato de venta contenido en la Escritura Pública No. 223 del 02 de Marzo del 2000, sino además por no cumplir con los requisitos para el derecho reclamado.

**Segundo:** Que se ORDENEN los efectos de la declaratoria de simulación, mediante la cancelación del instrumento público que materializó el contrato declarado nulo (escritura pública No. 223 del (2) dos de marzo del dos mil (2000).

**PARTE DEMANDADA INICIAL Y DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN:**

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

1.- El génesis de esta impugnación tiene su inicio con la demanda de pertenencia impetrada por la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO** contra la finada **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, aduciendo la primera haber adquirido por Prescripción Adquisitiva Ordinaria, con Justo Título, los predios "Vega grande" y "Delfín". Como es bien sabido de acuerdo con la ley 791 del 27 de Diciembre de 2002, se redujeron los términos para la prescripción extraordinaria y para la ordinaria, en su orden, respectivo a 10 y 5 años.

La parte demandante esgrimió como "**Justo Título**" un documento privado denominado "**Retroventa**", adiado 15 de julio de 2000, con lo cual se denotaría en gracia de discusión que la posesión de la demandante iniciaría la fecha de su protocolización (18 de octubre de 2018), queriendo darle la connotación que jamás llegaría a tener en atención a lo normado por los artículos 56, 57 y 58 del Decreto 960 de 1.970, y no ser sujeto a registro de acuerdo con el artículo 2º del Decreto Ley 1250 de 1970, es decir, jamás llegará a ser "**Justo Título**", como tampoco serviría para cumplir el término de posesión de cinco (5) años, quedando la demandante en un limbo jurídico. Ahora bien, si el documento esgrimido no prueba la posesión para adquirir por prescripción ordinaria de dominio, las pruebas tendientes a demostrarla (testimonios) de la parte demandante quedan por tierra, ya que todos tienden a demostrar que la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, siempre ha tenido la posesión material de los predios "Vega grande" y "Delfín". La decisión del señor Juez, sobre este tópico, hace que estos testigos no admitan la más mínima credibilidad para demostrar posesión y otros tópicos que adelante demostraré, por cuanto la columna vertebral de su dicho es la llamada posesión material de la demandante en pertenencia, la cual jamás ha tenido y si la tuvo a partir de 2018, esta es violenta y de mala fe el despojo, como se acreditó en este proceso. Realizado este preámbulo, entraremos a otros puntos de inconformidad referente a los **Resuelve**s 2º y 3º de la Sentencia apelada, Veámoslo:

2. El señor Juez basa en decisión cuestionada en los artículos 281 y 282 del C.G. del P., referente a declarar de oficio la llamada excepción de Simulación. Además aduce que desde un principio se insistía que dicho negocio tenía por propósito simular una compraventa para la protección de los predios. Y que fue esa misma razón la que le había generado dudas, debido a que al momento de haber interrogado a los sucesores procesales, de donde habían sacado sus padres los recursos, estos habían indicado que del trabajo de estos. Ellos según el señor Juez, resultaba contradictorio con el dicho de otros testigos que daban cuenta que los padres de los sucesores procesales trabajaban en una ferretería y no tenían los recursos.

De esto surgen unas preguntas: Si la venta era simulada porqué los demandados en reconvencción no alegaron la excepción de Simulación, sino que al contestar callaron sobre medio exceptivos para enervar la pretensión reivindicatoria? ¿Por qué el señor Juez, le da credibilidad a unos testigos que faltaron a la verdad referente a la posesión de la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**? ¿Por qué si le da credibilidad a esos testigos referentes a que la venta de los bienes se hizo para evitar que los mismos fueran embargados por los acreedores? ¿Por qué la demandada en reconvencción no presentó demanda de simulación? ¿Por qué no le dio credibilidad a los sucesores procesales en lo referente a de donde habían obtenido sus padres los recursos para comprar los bienes inmuebles? ¿Por qué en cambio el señor Juez, si creyó en el dicho de los testigos de la demandada en reconvencción? ¿Porque el señor Juez ante estos antecedentes y la inactividad de la demandada por tantos años, donde declara probada de oficio, la excepción de simulación? ¿Por qué el señor Juez, por simples conjeturas declara probada la excepción de simulación, siendo que no existe

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

un documento o documentos que soporten la existencia de tratar de proteger los bienes inmuebles?

En el presente evento, no se dan los casos que establecen la C.S. de la J; S.C. 16608 de 2015, para inferir la existencia de simulación o alguno de ellos, ya que a la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, únicamente la unía con mi mandante, el hecho de estar casada con dos (2) hermanos, ya que la finada **FARIDE BAYONA CARVAJAL**, fue una persona con unos familiares con recursos, y como dijeron sus hijos había recibido una herencia de sus padres por lo que tenían el respaldo suficiente para realizar la compraventa de los inmuebles "Vega grande" y "Delfín". De esto surgen otros interrogantes: ¿Por qué la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, no le vendió los bienes inmuebles a su hijo? ¿Por qué la referida señora no le vendió los inmuebles a algunos de sus hermanos, padres o nuera o nueras? La respuesta es sencilla, la única que poseía recursos para ellos era mi mandante, **FARIDE BAYONA CARVAJAL**.

Si se observa la venta de los inmuebles a mi mandante en el año 2.000, fue por valor de \$33.000.000, y la demandada en reconvención los adquirió por \$15.000.000 o sea, que no podía alegarse lesión enorme, en atención al precio y a la prescripción de la acción.

3. La acción de simulación se encuentra prescrita, por lo que el señor Juez, no debió declararla de oficio, miremos:

Mediante Escritura Pública N°223 de fecha Marzo 2 de 2000, mi mandante adquirió los bienes inmuebles "Vega grande" y el "Delfín", por un valor de \$33.000.000, entrando en posesión material de los mismos y cancelando el precio de estos a la demandada en reconvención. Es de anotar que este documento público goza de la fe **PÚBLICA NOTARIAL** (Dto 960/70) y se presume cierto el contenido del mismo y de las declaraciones en el contenidas. Posteriormente y en el ánimo de la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, de readquirir los bienes inmuebles, mi mandante de buena fe, y después de cuatro (4) meses y unos días de haberle comprado los inmueble, le firma un documento privado llamado "**RETROVENTA**", que no es una Escritura Pública como lo establece la ley que debe de extenderse este tipo de documento, adquiriendo la obligación de que el día 29 de Diciembre de 2.000, le correría la respectiva escritura de venta, lo cual jamás ocurrió, puesto que dicho documento no la obligaba a retrovenderle, situación está que también elimina la Simulación, puesto que ello, debió pactarse en la Escritura mediante la cual mi mandante adquirió los inmuebles. **Desde el momento del incumplimiento, o sea, 29 de diciembre de 2.000, le nació a la demandada el interés** serio que le asistía para promover la demanda de simulación, tomando este aspecto decidido por el señor Juez apoyándonos en lo hipotético, para el evento de que hubiese existido simulación.

La prescripción extintiva de la simulación encuentra su asidero en una aparta de la Sentencia SC 21801-2017, Mag. Pon. Dra. **MARGARITA CABELLO BLANCO** que dice: "La correcta aplicación del mandato legal exigía, pues, que era desde cuando surgiera el interés que se iniciaría la contabilización del término, derivando la exposición de la sentencia combatida en un equivocado concepto del contenido de los textos que se hicieron actuar, particularmente en lo atinente a la exigibilidad referida en el canon 2535 del C.C., dado que para el éxito de la acción de simulación impetrada por el actor, era menester destacar con claridad, el instante a partir del cual le nacía y "asistía" el interés serio, legítimo y actual para promover la demanda".

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

Mirando este aspecto de forma desprevenida tenemos que el interés legítimo para demandar en simulación la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, a mi finada mandante nació el **29 de diciembre de 2.000**, como se observa en el llamado documento de Retroventa, lo cual jamás realizó, **PRESCRIBIENDOLE LA ACCION** esto es, los diez(10) años que establece la ley 791 de 2002, el día 29 de diciembre de 2010, por lo que de contera no podía el señor Juez, declarar de oficio la excepción perentoria de **SIMULACION**, siendo que esta había prescrito desde el año 2010.

Por cualquiera de los aspectos que se mire la Simulación, llamase Absoluta o Relativa, la misma se encuentra Prescrita, debiéndose Revocar estas decisiones adoptadas en los numerales 2º y 3º de la de la Sentencia de fecha 15 de Septiembre de 2022.

### **CONSIDERACIONES**

Es necesario dejar determinado, que esta Sala de Decisión entrará a resolver el recurso de apelación impetrado por las partes, limitándose a los reparos efectuados por los recurrentes, tal como lo señala el artículo 328 del C.G.P., los cuales se concretaron a lo resuelto en relación con la demanda de reconvenición reivindicatoria.-

Los artículos 946 y 950 del C.C. enseñan:

*"Art. 946.- La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla."*

*"Art. 950.- La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa."*

Teniendo en cuenta la normatividad de la acción reivindicatoria, se desprende que cuatro son los requisitos esenciales para que ella prospere, debiéndose probar todos estos elementos a saber:

1. Que el demandante sea titular de derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución se demanda.-
2. Que se trate de una cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.-
3. Que haya identidad entre lo poseído y lo que se pretenda.-
4. Que el demandado sea poseedor.-

Aplicado lo anterior al caso que nos ocupa, tenemos que:

La señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, mediante Escritura Pública No. 223 del 2 de marzo de 2000, de la Notaría Única de Sabanalarga, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 045-18975, el 30 de agosto de 2000, adquirió el derecho de dominio, por compraventa realizada con la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, del predio rural "VEGA GRANDE", quedando demostrada la titularidad del derecho de propiedad en cabeza de la demandante en reconvenición.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

Así mismo, la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, mediante Escritura Pública No. 223 del 2 de marzo de 2000, de la Notaría Única de Sabanalarga, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 045-27268, el 30 de agosto de 2000, adquirió el derecho de dominio, por compraventa realizada con la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, del predio rural "EL DELFIN", quedando demostrada la titularidad del derecho de propiedad en cabeza de la demandante en reconvención.-

La reivindicación recae sobre un bien inmueble singular susceptible de la reivindicación.

Quedó demostrado dentro del proceso que existe identidad entre lo poseído por la demandada y lo pretendido por la demandante.-

En cuanto al cuarto y último requisito, al contestar la demanda, la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, aceptó que siempre ha tenido la posesión de los predios rurales "VEGA GRANDE" y "EL DELFIN".-

Al respecto, la demandada en reconvención, pretende desestimar la existencia del derecho de dominio en cabeza de la demandante, alegando que existe una simulación en el contrato de compraventa celebrado entre demandante y demandada.-

Tiene sentado la Honorable Corte Suprema de Justicia, que:

*"La simulación se caracteriza por una divergencia intencional entre la declaración y el querer. Supone el nacimiento simultáneo de dos actos, uno visible y otro invisible; el segundo suprime, adiciona, altera o modifica los efectos o la naturaleza del público, y en el lenguaje técnico se llama contraestipulación, la que puede ser verbal o escrita. La declaración ostensible, deliberadamente inconforme con el concurso real de voluntades, va dirigida a producir en los demás una falsa figura de convenio. De suyo el acto simulado no es nulo: una persona capaz, movida por justa causa, puede obligarse ocultamente a otra, desde que su consentimiento no adolezca de vicio y recaiga sobre objeto ilícito."*

A pesar de los principios éticos y del derecho positivo destinado a lograr que las partes asuman en sus convenciones una conducta sincera entre ellas y respecto de terceros, se tiene que no es insólito que en las relaciones contractuales, de manera deliberada, exista una disconformidad entre la voluntad real y la declarada, presentándose de dos formas: cuando se crea una apariencia para encubrir otro acto (simulación relativa); y cuando verdaderamente no se ha querido celebrar acto alguno (simulación absoluta).-

En las convenciones en que se ofrece conflicto entre la voluntad real y la voluntad declarada, o, en otros términos, en que el negocio es simulado, su aniquilamiento se puede lograr a través de la acción correspondiente, la que generalmente se encuentra en cabeza de las partes y, excepcionalmente, en cabeza de terceros.-

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

Respecto de la titularidad y procedencia de la acción de simulación por las partes simuladoras o contratantes, ésta se ha concedido a los mismos contratantes; como es transmisible la acción de simulación, los herederos de las partes tienen suficiente interés jurídico para atacar de simulado el negocio jurídico celebrado por el causante y, con mayor razón cuando tal acto lesiona sus derechos herenciales, como sucede cuando con ellos se menoscaba su legítima.-

Así mismo, tienen interés jurídico para iniciar esta acción los acreedores, teniendo en cuenta que el patrimonio del deudor es prenda de garantía de su acreencia.-

En el presente caso, la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, en el primer hecho de la demanda reivindicatoria, señala que mediante Escritura Pública No. 223 del 02-03-2000, corrida en la Notaría Única de Sabanalarga, adquirió en dominio pleno y absoluto, los predios VEGA GRANDE y EL DELFIN, por compraventa realizada con la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO.-

La señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, al descorrer el traslado de la demanda se pronuncia sobre este hecho y señaló, que:

*"Que es parcialmente cierto, ya que, si bien es cierto que mi prohijada le transfirió a través de escritura pública No. 223 de fecha Marzo 2 del año 2000, de la Notaría Única de Sabanalarga, Atlántico, el bien inmueble objeto de este proceso a la señora **FARIDE BAYONA CARVAJAL**, no es menos cierto, que la demandada siempre ha estado en posesión de los mismos con ánimo de señora y dueña. Y que entre ellas hubo un acuerdo previo antes de suscribir dicha escritura de venta; en el sentido de la demandante, se comprometería a regresarle los dichos bienes a mi prohijada, prueba de ello es el documento privado de venta o retroventa firmado por ellas, ante la Notaría 5ª de Barranquilla, de fecha 15 de Julio del 2000, en donde consta que la hoy demandante, le transfirió nuevamente los bienes inmuebles en cuestión a mi poderdante señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, hoy demandante en este proceso acordando suscribir la escritura pública el día 29 de diciembre del 2000, cosa que nunca se pudo llevar a cabo, por incumplimiento de la señora **FARIDE BAYONA CARVAJAL**, muy a pesar de los diversos requerimientos que se le realizaron.".-*

En el hecho sexto de la demanda en mención, señala la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, que adquirió los bienes a reivindicar de quien era su verdadera dueña, señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, y esta a su vez adquirió el dominio ya que su tradente también lo tuvo de manera plena y absoluta.-

La señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, al descorrer el traslado de la demanda se pronuncia sobre este hecho y señaló, que:

*"Es cierto, sin embargo, entre ellos hubo un acuerdo por los lazos de amistad que mantenían, por ser la esposa de su cuñado, hermano de su esposo, y con ocasión de las diferentes deudas que tenía la demandada señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, decidió pasar los bienes a favor de la demandante, a través de escritura pública No. 223 de fecha Marzo 2 del*

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

*año 2000, Notaría Única de Sabanalarga Atlántico, ante el temor de que le embargaran los bienes inmuebles, con el compromiso de que más adelante se los devolvería, fue así como comparecieron a la Notaría 5ª de Barranquilla, mediante documento privado de venta y/o retroventa, de fecha 15 de Julio del 2000, la señora **FARIDE BAYONA CARVAJAL**, le transfirió nuevamente los bienes inmuebles en cuestión a mi poderdante señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, hoy demandada en este proceso, acordando suscribir la escritura de venta el día 29 de Diciembre del 2000.”*

De lo anterior, se desprende que la parte demandada en reconvención, señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, al descorrer el traslado de la demanda, planteó la existencia de una simulación al momento de celebrarse el contrato de compraventa celebrado con la demandante en reconvención, señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, por ello, el debate probatorio giró en torno a dicha situación, a efectos de determinar la titularidad de los bienes a reivindicar en cabeza de la demandante.-

La prueba más utilizada a efectos de determinar si un contrato es simulado, es la indiciaria, por cuanto el negocio que se dice simulado se realiza con mucho sigilo para evitar que salga a la luz la intención que se está ocultando, por lo que se procederá a determinar si existen indicios que permitan inferir la simulación alegada.-

Apreciadas las pruebas en su conjunto, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, tal y como lo señala el artículo 176 del C.G.P., se extrae:

1.- Entre las señoras AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO y FARIDE BAYONA CARVAJAL, existía una relación de amistad y familiaridad, al ser esposas de los hermanos NIÑO CASTILLO, siendo por tanto, de acuerdo al Diccionario de la Lengua Española Concuñadas.-

2.- La justificación de la venta. Alegó la demandada en reconvención, que lo hizo, ante la situación económica que se le había presentado, para evitar el embargo de los bienes, lo cual quedó demostrado con la declaración de los testigos MARIO NIÑO ZAPATA, FIDEL RUIZ y EMIRO JARAMILLO, testimonios que son exactos y completos, exponiendo la razón de la ciencia de su dicho, con explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos y la forma como llegaron a su conocimiento.-

Así mismo, se recibieron las declaraciones de los testigos solicitadas por la parte demandante en reconvención, a saber:

El señor LUIS OSPINO NIÑO, señala que habitó en el inmueble junto con sus padres sin indicar ni precisar los años en que ello ocurrió, así como tampoco tiene conocimiento directo de los actos violentos de despojo de los bienes a reivindicar.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

El señor LUIS ALBERTO NIÑO CASTILLO, indica no tener conocimiento de los motivos o pormenores de la negociación celebrada entre las partes, por cuanto se mantiene fuera de la ciudad, así mismo manifiesta no conocer de ningún altercado violento de despojo de tierras o algo así, lo mismo de las razones o motivos que conllevaran a la existencia de este proceso.-

Los anteriores testimonios no aportan nada al proceso, ante el desconocimiento total que tienen los testigos de los hechos aquí planteados, todo lo contrario de los testimonios de los señores MARIO NIÑO ZAPATA, FIDEL RUIZ y EMIRO JARAMILLO, quienes como quedó determinado en párrafos anteriores, tienen conocimiento directo de los hechos aquí planteados señalando las circunstancias de tiempo modo y lugar de como ocurrieron los hechos.-

3.- La falta de medios económicos de la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL. Los Sucesores Procesales de la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, señores KELLY JOHANA, ASTRID PAOLA y LUIS CARLOS NIÑO BAYONA, en sus interrogatorios de parte, se contradicen en relación con la actividad económica que ejercía su mamá y al respecto del valor probatorio de los interrogatorios de parte, se trae a colación la sentencia SC 14426-2016, del 7 de octubre de 2016, M.P. ARIEL SALAZAR RAMIREZ, en la cual se señala:

*"En relación con la declaración de parte y la confesión, esta Sala ha explicado en múltiples ocasiones que son disímiles y por lo tanto, el juzgador no puede confundirlas, pues la primera «es un medio de prueba por el cual la parte capacitada para ello relata en forma expresa, consciente y libre hechos personales o que conoce, y que a ella le son perjudiciales, o por lo menos, resultan favorables a la contraparte. La última es la versión, rendida a petición de la contraparte o por mandato judicial oficioso, por medio del cual se intenta provocar la confesión judicial. (...).*

*"En consecuencia, la declaración de parte solo adquiere relevancia probatoria en la medida en que el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba» (se destaca; CSJ SC 113, A3 Sep. 1994; CSJ SC, 27 Jul. 1999, Rad. 5195; CSJ SC, 31 Oct. 2002, Rad. 6459; CSJ SC, 25 Mar. 2009, Rad. 2002-00079-01; CSJ SC9123, 14 Jul. 2014, Rad. 2005-00139-01, entre otras)."-*

Por tanto, dentro del plenario, la parte demandante en reconvención, no desvirtuó el hecho de la falta de medios económicos de la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, para adquirir los predios a reivindicar.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

4.- No se acreditó el pago de la suma de dinero pactada en el contrato de compraventa, no existe en el plenario prueba alguna que demuestre que efectivamente la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL le canceló a la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, la suma pactada en el contrato de compraventa.-

5.- La posesión de la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, sobre los bienes a reivindicar, la cual se acreditó con los testimonios de los señores MARIO NIÑO ZAPATA, FIDEL RUIZ y EMIRO JARAMILLO.-

6.- Contrato de Retroventa, celebrado entre la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL como vendedora y la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, como compradora, de fecha 15 de julio de 2000, debidamente autenticado, sobre los bienes a reivindicar y que había adquirido la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, mediante contrato de compraventa celebrada por la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, mediante Escritura Pública No. 223 de fecha marzo 2 de 2000, de la Notaría Única de Sabanalarga, o sea, cuando sólo había transcurrido cuatro (4) meses y trece (13) días, comprometiéndose a suscribir la escritura pública correspondiente a más tardar el 29 de diciembre de 2000. Lo anterior, concuerda con lo señalado por la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, que fue su hermana quien le recomendó que se firmara ese documento de retroventa, por si acaso, ya que nunca se sabe que pueda suceder, por si algo le pasara ya sea a la señora AMALFI o a la señora FARIDE, fue por prevención, el contrato se hizo y su comadre FARIDE lo firmó y ella lo guardó, confiando en ella.-

7.- Inscripción de Embargo de fecha 14/10/1999, del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, De: CASTILLO JOAQUIN MATEO; A: ZAPATA JARAMILLO AMALFI, en los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 045-18975 y 045-27268, embargos que fueron cancelados el 13/04/2000, lo cual ratifica lo alegado por la demandada en reconvención, que el motivo que la llevó a celebrar el contrato de compraventa, fue la situación económica que se le presentó en ese momento y para evitar que los acreedores se quedaran con los inmuebles a reivindicar.-

Del acervo probatorio concluye el Tribunal que no existió intención de traditar en la vendedora, ni de adquirir en la compradora, por lo que se tiene por probada la simulación absoluta que se fraguó entre las señoras FARIDE BAYONA CARVAJAL como compradora y AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, como vendedora.-

En cuanto a los efectos sustanciales de la simulación entre las partes, es pertinente traer a colación, lo expuesto por los Tratadistas G. OSPINA FERNÁNDEZ y E. OSPINA ACOSTA, en su libro TEORÍA GENERAL DEL

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

CONTRATO Y DEL NEGOCIO JURÍDICO, Quinta Edición, Editorial TEMIS, pág. 127, 128:

*"134. a) EN LA SIMULACIÓN ABSOLUTA. En esta hipótesis, se repite, no se estructura acto alguno que pueda merecer el calificativo de acto jurídico. En ella solo se da una pantomima realizada por los simuladores para engañar al público, con el entendido de que entre ellos no habrán de producirse los efectos simulados. En consecuencia, descubierta la farsa, hay que concluir que esta fue inepta para crear, modificar o extinguir relaciones de derecho entre las partes; que la situación de estas jurídicamente no se ha modificado y que si de facto se produjeron alteraciones de dicha situación, esta debe ser restablecida a su estado anterior. Así, comprobada la venta de confianza, se debe declarar que tal contrato es inexistente, que no generó obligaciones algunas ni para el supuesto vendedor ni para el supuesto comprador y que, si acaso llegaron a producirse algunas situaciones de hecho fundadas en ese simulacro de contrato, como si el sedicente comprador hubiese logrado hacerse a la tenencia de la cosa o el sedicente vendedor hubiese obtenido el pago del precio, estas son situaciones sin causa justificativa y, por tanto, deben ser deshechas para que, por vía retroactiva, todo vuelva a su prístino y normal estado. Por consiguiente declarada la simulación absoluta del acto y deducidas sus preindicadas consecuencias, sería, más que superfluo, contradictorio averiguar la validez o la nulidad de ese acto que no existe."-*

En el presente caso, al declararse que es totalmente simulado el contrato de compraventa de los inmuebles rurales VEGA GRANDE y EL DELFIN, situados en jurisdicción del Municipio de Manatí, Atlántico, contenido en la Escritura Pública No. 223 del 2 de Marzo de 2000 de la Notaría Única de Sabanalarga, Atlántico, donde figura como vendedora la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO y como compradora la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, se ordenará la cancelación de la Escritura en mención y su inscripción en los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 045-18975 y 045-27268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico.-

En relación con los reparos de la parte demandada inicial y demandante en reconvención, se tiene que en relación con la falta de credibilidad de los testigos solicitados por la parte demandante inicial y demandada en reconvención, una vez apreciadas las pruebas en su conjunto, se concluyó como quedó en párrafos anteriores determinado, que los testimonios de los señores MARIO NIÑO ZAPATA, FIDEL RUIZ y EMIRO JARAMILLO, fueron exactos y completos, con explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la forma como ocurrieron los hechos y la forma como obtuvieron ese conocimiento. Por el contrario los testigos solicitados por la parte demandada inicial y demandante en reconvención, señores LUIS OSPINO NIÑO y LAUIS ALBERTO NIÑO CASTILLO, señalaron desconocer los hechos que se debaten dentro de este proceso, razón por la cual no prospera este reparo, ya que los testimonios que están investidos de credibilidad, son los de los señores MARIO NIÑO ZAPATA, FIDEL RUIZ y EMIRO JARAMILLO, los cuales llevaron al convencimiento de la Sala la existencia de la simulación en el contrato de compraventa celebrado entre las partes.-

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

En relación con lo manifestado por los sucesores procesales, tal y como quedó arriba señalado, la parte no puede crearse su propia prueba, teniendo en cuenta que la declaración de parte sólo adquiere relevancia probatoria, cuando admite un hecho que le perjudique o que le favorezca a la parte contraria, más no es una prueba, la declaración de hechos que le favorezcan, por lo que no prospera este reparo.-

El artículo 282, incisos 1º y 2º del C.G.P. disponen:

*"Art. 282.- En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en el sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.*

*Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada."*

De la norma anterior, se tiene, que si bien la demandada en reconvenición, no alegó la excepción de simulación, su defensa si se concentró en el hecho de desconocer el título de propiedad enervado por la demandante, al considerarlo simulado, por tanto, al haberse planteado esta situación, le correspondía al Juez A-quo pronunciarse al respecto, y al hallar demostrado que efectivamente el contrato de compraventa celebrado entre las partes, se imponía de oficio declararla, por lo que no prospera este reparo.-

Por último, en sus reparos, en relación con el hecho de estar prescrita la acción de simulación desde el año 2010, señala:

*"La prescripción extintiva de la simulación encuentra su asidero en una aparta de la Sentencia SC 21801-2017, Mag. Pon. Dra. **MARGARITA CABELLO BLANCO** que dice: "La correcta aplicación del mandato legal exigía, pues, que era desde cuando surgiera el interés que se iniciaría la contabilización del término, derivando la exposición de la sentencia combatida en un equivocado concepto del contenido de los textos que se hicieron actuar, particularmente en lo atinente a la exigibilidad referida en el canon 2535 del C.C., dado que para el éxito de la acción de simulación impetrada por el actor, era menester destacar con claridad, el instante a partir del cual le nacía y "asistía" el interés serio, legítimo y actual para promover la demanda."*

*Mirando este aspecto de forma desprevénida tenemos que el interés legítimo para demandar en simulación la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, a mi finada mandante nació el **29 de diciembre de 2.000**, como se observa en el llamado documento de Retroventa, lo cual jamás realizó, **PRESCRIBIENDOLE LA ACCION** esto es, los diez (10) años que establece la ley 791 de 2002, el día 29 de diciembre de 2010, por lo que de contera no podía el señor Juez, declarar de oficio la excepción perentoria de **SIMULACION**, siendo que esta había prescrito desde el año 2010."*

La impugnante trae a colación la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, SC 21801-2017, del 15 de diciembre de 2017, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO, en la cual se indica:

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

5.2 *El punto de partida sería determinar: ¿cuándo comienza a contarse el término de prescripción, en tratándose de un negocio cuestionado como relativamente simulado?*

*Para la Corte, dicho plazo letal no puede contarse desde la fecha de celebración del negocio, sino a partir de un hecho que implique un desconocimiento del derecho o relación jurídica acordada entre las partes del convenio, como lo ha dicho desde 1955 y lo reiteró en sentencia de fecha 20 de octubre de 1959<sup>1</sup>:*

*“Si la cuestión es controvertible del punto de vista doctrinario, en derecho colombiano es indudable que la acción de simulación absoluta o relativa puede extinguirse por el transcurso del tiempo. Salvo los casos expresamente señalados en la ley, como respecto de ciertas acciones de estado civil (C. C., artículo 406), todas las acciones son susceptibles de prescripción extintiva. Efectivamente, la norma legal es de carácter general y no admite otras excepciones que las expresamente consagradas en la ley. “La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos -dice, el artículo 2535 del C. C.- exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones”. “Toda acción por la cual se reclama un derecho -estatuye el artículo 2538 del C. C.-se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho”. El término dentro del cual se consuma la prescripción extintiva de simulación es el ordinario de veinte años, establecido en el inc. 29 del artículo 2536 del mismo Código.*

*Pero desde cuándo comienza a contarse el término de la prescripción extintiva? No puede aceptarse que debe comenzar a contarse desde la fecha en que se celebró el acto o contrato aparente. En este caso, no es aplicable la norma legal respecto de la acción pauliana, cuya prescripción de un año se cuenta desde la fecha del acto o contrato (C. C., arto 2491, ord. 3º). La acción pauliana aunque guarda afinidades con la acción de simulación tiene fundamentales diferencias.*

*La acción de simulación, cierto es, tiene naturaleza declarativa. Por medio de ella se pretende descubrir el verdadero pacto, oculto o secreto, para hacerlo prevalecer sobre el aparente u ostensible. **Pero para el ejercicio de la acción de simulación es requisito indispensable la existencia de un interés jurídico en el actor.** Es la aparición de tal interés lo que determina la acción de prevalencia. Mientras él no exista, la acción no es viable. De consiguiente, **el término de la prescripción extintiva debe comenzar a contarse desde el***

---

1 CSJ SC Sent. 20 Octubre de 1959. G.J. Tomo XCI N° 2217 2218 2219. Págs. 782 a 788.

Despacho Seis (06) Civil Familia

Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3

Email: [secfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

***momento en que aparece el interés jurídico del actor. Sólo entonces se hacen exigibles las obligaciones nacidas del acto o contrato oculto, de acuerdo con el inciso 2° del artículo 2535 del C. C.***

*Así tratándose de una compraventa simulada, el interés del vendedor aparente, para destruir los efectos del contrato ostensible cuando el comprador aparente pretende que tal contrato es real y no fingido, desconociendo la eficacia de la contraestipulación, nace sólo a partir de este agravio a su derecho, necesitado de tutela jurídica.*

***La doctrina así expuesta deja sin consistencia la acusación del recurrente. Porque en el juicio consta que en vida del aparente vendedor Crispiniano Saldarriaga, el aparente comprador Antonio Saldarriaga no pretendió producir eficacia a la compraventa ficticia. Sólo después de la muerte de aquél, acudió a las autoridades en demanda de la entrega del inmueble por medio de un juicio de lanzamiento por ocupación de hecho que hubo de fracasar. Contra los causahabientes del aparente, vendedor sí ha pretendido desconocer la eficacia del acto o contrato oculto. En estas condiciones, el término para la extinción de la acción de simulación no puede contarse a partir de la fecha de la compraventa ficticia, sino desde que surgió para los sucesores el interés jurídico que legitima su titularidad.*** (G.J., No. 2150, págs. 525 y s.).  
(Negrilla fuera de texto).

*Síguese, en concordancia con los precedentes de esta Corporación, que es más acorde con la justicia considerar, que mientras esté vigente el pacto simulatorio entre las partes, no puede empezar a correr la prescripción y, por consiguiente, la exigibilidad que demarca el hito para ese efecto, conforme al art. 2535 del C.C., solo puede surgir desde el momento en que una de las partes, o sus herederos, desconoce el pacto.”*

Aplicando la jurisprudencia mencionada, se tiene, que el término de prescripción empieza a contarse en este caso, desde el momento en que la aparente compradora señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, presentó el 28 de noviembre de 2018, ante el INSPECTOR DE POLICIA DE MANATÍ, ATLANTICO, proceso de QUERRELLA POLICIVA POR PERTURBACION A LA POSESION, invocando la calidad de PROPIETARIA de los bienes a reivindicar, señalando expresamente que los adquirió mediante Escritura Pública No. 223 del 02/03/2000, Escritura objeto de la declaratoria objeto de simulación.-

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

Por tanto, a partir de esa fecha, 28 de noviembre de 2018, fecha en la cual la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, compradora aparente pretendió producir eficacia a la compraventa ficticia, comienza a correr el término de prescripción para que la señora AMALFI JUJDITH ZAPATA JARAMILLO, vendedora aparente solicite la declaratoria de simulación, de lo que se concluye que aún no ha transcurrido el término de prescripción, para este tipo de acciones, cual es de diez (10) años, por lo que si procede declarar la simulación solicitada por la demandada en reconvención.-

No es de recibo, el conteo del término de prescripción como lo señala la impugnante, a partir del documento de Retroventa, por cuanto, de dicho documento, no se desprende que la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, pretendiera producir eficacia a la compraventa ficticia, por el contrario con ese documento estaba devolviéndole la propiedad a la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO.-

Si bien, no cumplió la compradora aparente con extender la correspondiente Escritura Pública, la situación respecto de los bienes inmuebles a reivindicar, no se presentó ninguna actuación por parte de la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, que conllevara a la eficacia de la compraventa ficticia, sólo hasta el 28 de noviembre de 2018, en que pretendió producir eficacia a la compraventa ficticia, por lo que este reparo, no prospera.-

En relación con el reparo invocado por el apoderado judicial de la parte demandada en reconvención, se tiene que efectivamente debe adicionarse la sentencia, en el sentido de ordenar la cancelación de la escritura simulada y oficiar en este sentido a la Oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico.-

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Quinta de Decisión Civil - Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 15 de Septiembre de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga.-

**SEGUNDO: ADICIONAR** la sentencia en mención, en el siguiente sentido:

2.1.-ORDENAR la cancelación de la Escritura Pública No. 223 del dos (2) de marzo de dos mil (2000), de la Notaría Única de Sabanalarga, Atlántico y su correspondiente inscripción en los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 045-18975 y 045-27268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico.-

2.2.- OFICIAR en este sentido a la Notaría Única de Sabanalarga, Atlántico y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico.-

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-638-31-89-002-2019-00228-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.526.-

**TERCERO: CONDENAR** en costas en costas en esta instancia a la parte demandada inicial y demandante en reconvención, Sucesores procesales de la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL, señores KELLY YOHANA, ASTRID PAOLA y LUIS CARLOS NIÑO BAYONA. Inclúyase la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) como Agencias en Derecho. Para efectos de su liquidación, désele aplicación al artículo 366 del C.G.P.-

**CUARTO:** Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al Juez A- quo, por la Secretaría de esta Sala, remítase un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, y póngase a disposición lo actuado por esta Corporación.-

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ**

**BERNARDO LOPEZ**

**SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA**

**Firmado Por:**

**Carmifia Elena Gonzalez Ortiz  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 6 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Sonia Esther Rodriguez Noriega  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 7 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Bernardo Lopez  
Magistrado  
Sala 001 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

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: **8c6efb61745813b816f8f4f7aaf5b5e441a3ef2629aa1a9b5769d5ea0cc7a85a**

Documento generado en 04/08/2023 02:32:04 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**