



RADICADO:	08638408900120210016101
RAD. INTERNO:	2023-00036
PROCESO:	VERBAL CON ACCIÓN DE SIMULACIÓN DE VENTA DE BIEN INMUEBLE.
DEMANDANTE:	ANDRES JOSE MOLINA ECHEVERRIA.
DEMANDADO:	MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO Y LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA.
JUZGADO DE ORIGEN	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORAL DE SABANALARGA.

INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, a su despacho el expediente de la referencia, el cual nos correspondió por reparto, previa revisión del correo electrónico del Juzgado, a fin de constatar que la totalidad de la correspondencia, está integrada a la carpeta digital. De igual manera, se encuentran organizadas las piezas procesales y actualizado el respectivo índice.

Le informo que ya venció el traslado del respectivo recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga, de 22 de febrero de 2023 por medio del cual declaro absolutamente simulada la venta contenida en la escritura pública N° 875 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaria 11 de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa escritura No 112 del 23 de octubre de 2018 de la notaría 11 de Barranquilla, celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia.

Asimismo, las pruebas solicitadas fueron rechazadas.

Sabanalarga - Atlántico, Diciembre Diecinueve (19) de Dos Mil Veintitrés (2023).

El secretario,


ROBERTO CARLOS ARIZA MONTERO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SABANALARGA - ATLÁNTICO, DIECINUEVE (19) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA.

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandada contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga, de fecha 22 de febrero de 2023 por medio del cual declaro absolutamente simulada la venta contenida en la escritura pública N° 875 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaria Once de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa escritura N° 1124 del 23 de octubre de 2018 de la notaría Once de Barranquilla, celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia.

FUNDAMENTOS DE LA PRIMERA INSTANCIA.

El despacho en decisión de primera instancia resolvió las pretensiones del demandante al considerar que:

“Estamos en presencia de un conflicto derivado de la presunta simulación del contrato de venta con pacto de retroventa contenido **en la Escritura Pública N° 875 del 15 de septiembre del 2.017**, otorgada en la Notaria Once de Barranquilla, inscrita el 29 de septiembre del 2.017, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 045-44157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-Atlántico, mediante la cual la señora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, dijo transferir a favor del señor LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA, a título de Venta con pacto de retroventa real y efectiva el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble cuya descripción, cabida y linderos aparecen en el hecho Primero de la demanda **y en la escritura pública N° 1124 del 23 de octubre de 2018, mediante la cual se canceló el pacto de retroventa** por lo que resulta conveniente precisar en primer término, la declaración de simulación en forma general, para luego abordar el caso en comento.

Para este despacho resulta legítima la actuación adelantada por el señor Andrés José Molina Echeverría **en calidad de acreedor de la accionante María Alejandra Echeverría Romero**, al demandar la posible simulación del contrato de venta con pacto de retroventa contenido en las escrituras públicas **N° 875 del 15 de septiembre de 2017 y la N° 1124 del 23 de octubre de 2018**, el accionante cuenta con un interés jurídico, el cual debe tutelarse por vía judicial, debido a que entre ellos existía para la época del negocio jurídico (venta del inmueble) una obligación por valor de \$150.000.000, la cual el Juzgado

Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga libro mandamiento el día 5 de febrero de 2020 por la suma de \$ 150.000.000.

En este caso el acreedor (tercero), tiene un interés para obrar como presupuesto material de la pretensión de simulación del contrato, en el que no ha intervenido como parte, para la prosperidad de la pretensión es necesario que se reúnan ciertas condiciones materiales, entre otras, la legitimación en la causa y el interés para obrar.

El accionante debe tener un interés legítimo para ejercer la tutela judicial efectiva *"por el perjuicio cierto legítimo y concreto que ostenta determinada parte o interviniente procesal (...) cuando han sido lesionados sus derechos o estos se encuentre en peligro"* (CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona".

Como estamos ante un entramado cuyo objeto es mantener en secreto la realidad, solamente conocida por los partícipes del artificio, en lo que a la prueba del fingimiento respecta, es sabido, si bien existe libertad probatoria, el indicio, el cual es valorado en conjunto y forma razonable, lógica y coherente, la CS SC 29 de agosto de 2016 rad 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez "verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde bajo esa falsa apariencia".

Una vez resuelto el tema de la legitimación de la parte accionante para poder incoar la presente demanda, se entra a analizar por parte de esta célula judicial, la figura de la simulación, las características de las conductas desplegadas para el ocultamiento de la verdad, los medios probatorios que hagan llegar al convencimiento de que efectivamente se está en presencia o no de un negocio simulado.

Como se dijo en principio, esta figura de la simulación ha sido el resultado del estudio y la interpretación realizada sobre el artículo 1766 del Código Civil, lo que ha permitido establecer las características, sus presupuestos y los sujetos que están legitimados o sobre los cuales recae el interés para invocarla como arriba quedo referenciado.

Al ser la Corte Suprema de Justicia, el máximo órgano de decisión de la justicia ordinario resulta ajustado que sea ella, quien en gran medida haya desarrollado este tema a lo largo de los años, razón por la cual, podemos encontrar gruesa jurisprudencia al respecto. Sin embargo, para dar solución al problema jurídico planteado dentro de este proceso, se hará referencia a lo que la misma jurisprudencia ha denominada configuración de indicios.

En uno de los pronunciamientos más recientes de la Corte Suprema de Justicia, con respecto al tema de la simulación, se enlistan una serie de

circunstancias y/o conductas que se encuentran establecidos desde hace mucho tiempo, como indicios de la simulación. Dentro de la sentencia STC7696-2018 del 13 de junio de 2018, la Corte Suprema de Justicia, argumento lo siguiente:

"La experiencia así lo ha enseñado, dadas las características de la conducta de quienes fingen el estado de cosas proyectado, que regularmente ocultan a los ojos de terceros dicho proceder, que aducción de prueba directa, en la mayoría de las veces, resulta de gran complejidad y, persuadidos en ese sentido tanto la doctrina como la jurisprudencia, igualmente, han consolidado el criterio de que la atestación de la apariencia denunciada está afincada, por excelencia, en los indicios.

En los siguientes términos lo señaló la Corte:

Por las características, modalidades, cautela de las partes y circunstancias 'que rodean este tipo de negocios, en orden a desentrañar la verdadera intención de los contratantes, se acude las más de las veces a la prueba de indicios, mediante la cual, a partir de determinados hechos, plenamente establecidos en el proceso, como lo exige el artículo 248 del Código de Procedimiento Civil, el juzgador despliega un raciocinio mental lógico que le permite arribar a otros hechos desconocidos (CSJ SC 24 de octubre de 2006, rad. 00058-01).

De manera enunciativa, la Corporación señaló las siguientes circunstancias que estructuran esa clase de prueba:

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

SC, 13 de octubre de 2011, rad. 2002 00083-01). (CSJ SCo33-2015,15 ene. 2015, rad. 2006-00307).

Este despacho judicial, con la intención de encontrar la verdad material dentro de esta causa, pretendió a través de los medios de prueba que considero idóneos y necesarios, lograr un convencimiento racional, lógico, debidamente fundamentado y probado, acerca de si se está en presencia de una venta fingida o, por el contrario, si existió el ánimo de vender los bienes, sin mediar la intención de causarle perjuicios a terceras personas y en este caso, a su ex compañera permanente.

Dentro del desarrollo del interrogatorio de parte, para el despacho se logra configurar uno de los indicios enlistados por la Corte, en este caso, el indicio de la no justificación dada al precio recibido (inversión), lo anterior, debido a que cuestionado por el precio que aparece en la escritura pública N° 875, mediante las cuales se hizo el contrato de venta con pacto de retroventa del apto 102 del edificio el Pionero sometido al régimen de propiedad horizontal, unidad privada ubicada y tiene acceso directo por la carrera 21 marcada en su puerta de entrada principal con el número No. 22A-55, el demandado no demostró tal situación, hasta en cierto momento de la diligencia, se mostró extrañado con la cantidad expresada, recordemos que dentro del proceso el accionado probó que comenzó a declarar desde el año 2020 y se encontraba en el régimen subsidiado, en su declaración en un principio manifiesta que la señora María Alejandra Echeverría y su esposo son conocidos, sin embargo, no recordaba la estadía, cuando viajó con ellos en San Andrés Isla, muy a pesar de que fue invitado por ellos como pareja, no hay congruencia con lo manifestado en su declaración.

Si realizamos un recuento de la trayectoria de la compra venta del bien inmueble, apartamento 102 (certificado de tradición N° 045-44157) tenemos que la señora María Alejandra Echeverría Romero **compro** el inmueble mediante escritura pública **N° 459 del 2 de junio de 2017 por valor de \$ 110.000.000.00**, más adelante vendió al accionado señor Leonel José Domínguez Valencia **escritura pública N° 875 del día 15 de septiembre de 2017 por un valor de \$ 75.000.000.00** y después la señora María Alejandra Echeverría Romero y señor Leonel José Domínguez Valencia **mediante escritura pública 1124 de fecha 23 de octubre de 2018** dejaron en firme la venta de derecho de dominio celebrada con la escritura pública N° 875 del 15 de septiembre de 2017, el señor Leonel José Domínguez Valencia no demostró la cancelación del bien inmueble manifestó que lo hizo en efectivo, en esa época no demostró sus ingresos, y se encontraba en el régimen subsidiado (folio 60 certificación ADRES) razón suficiente para demostrar que se fingió en el precio pagado y en ese sentido, podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico.

Otro punto, que causa desconfianza es el valor del bien inmueble, es inaceptable que la vendedora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, había comprado el inmueble tres meses antes mediante escritura pública N° 459 de fecha junio 2 el 2.017 (folio 63), como consta en la anotación N° 8 del folio de matrícula 045-44157 por la suma de \$110.000.000.00 y el acto contentivo de la venta y el pacto retroventa aparece por valor de \$ 75.000.000.00, sin el más mínimo reparo, no informan, a que se debió esa gran rebaja del valor del bien por \$ 35.000.000.00 en menos de tres meses.

En cuanto a la capacidad económica de la vendedora y comprador del Bien inmueble (Leonel José Domínguez Valencia) en este caso, tenemos extracto Bancario del BBVA (folio 196) en el que consta que la señora María Alejandra Echeverría Romero en el periodo del 15 de septiembre de 2016 al 31 de diciembre de 2020 la cuenta de ahorro estuvo sin movimientos y los extractos Bancarios del señor Leonel Domínguez Valencia correspondiente al año 2017 meses febrero y marzo ingreso a la cuenta 19.190.043 y egreso 19.182.926.00, vemos que consignaba a la cuenta de ahorro el día 10 de febrero de 2017 el valor de \$ 5.190.000.00 y a los dos días retiraba con la tarjeta el mismo valor \$ 5.190.000.00, para la época de la negociación el extracto del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017 consigno a la cuenta el valor de \$ 63.026.211.08 y total a cargo 66.033.680,46, tiene un saldo promedio de 838.060, realizaba la misma maniobra consigno el día 21 de julio el valor de \$ 6.000.000.00 y al día siguiente el 22 de julio retiro el valor de 6.000.000.00, su finalidad era demostrar ingresos, dentro de los extracto de estos 3 meses no tenía abonado a su cuenta el valor del inmueble, si seguimos analizando los extractos del 20 de septiembre a diciembre de 2017 consigno 63.906.719,80 y retiro en cajeros con tarjeta el valor de \$ 63.906.719,80, es decir, que continuaba con la misma finalidad era demostrar ingresos, el señor Leonel Domínguez para la época de las negociaciones 15 de septiembre de 2017 no demostró que tenía en su cuenta los \$ 75.000.000.00, en el momento que se le interrogó, solo dijo que había entregado en efectivo el valor, aquí estamos ante la simulación absoluta de los citados contratos de compraventa teniendo en cuenta que no fue cancelado por el comprador, ni recibido por la vendedora no solo por la ausencia de movimientos bancarios por parte de los contratantes, si no por falta de capacidad económica del demandado señor Leonel José Domínguez Valencia.

Tenemos a folio 222 contrato de arrendamiento de fecha 3 de abril de 2019, en el que consta que el señor Leonel José Domínguez Valencia le arrendo el inmueble objeto de esta simulación a la señora María Alejandra Echeverría Romero, después de haber **transcurrido más de 6 meses** de la escritura 1124, sin embargo, **a folio 52** encontramos misiva firmada por la administradora del Edificio El Pionero, la cual dirige

a la señora María Alejandra Echeverría como propietaria del apartamento N° 102. se percibe que el inmueble a la fecha no ha sido entregado al presunto comprador, tenemos unos contratos, sin embargo, no aportaron recibo de cancelación del canon de arrendamiento, lo que se percibe es que a la fecha la señora María Alejandra Echeverría Romero, no se ha desprendido de la posesión del inmueble.

Otra de las expresiones que causa cierta sospecha, es la referida a la amplia amistad, tal y como dentro de la misma diligencia lo señala el demandado, al decir que entre él y el comprador no existe amistad, sin embargo, manifiesta que viajó con ellos a San Andrés Isla. En este caso, el acreedor se vio afectado ante el propósito del deudor de modificar su patrimonio a través de negocio ficticio, he inexistente, se demostró que ese negocio fingido les ocasiono un perjuicio serio, cierto y actual.

Este cúmulo de contradicción a la que se ha hecho referencia, con relación a esta venta que hiciera la acreedora María Alejandra Echeverría al señor Leonel Domínguez, lo único cierto aquí era que con el entramado preparado por los accionados que con ese proceder iban a generar efectos nocivos al demandante, tenemos la ausencia de movimientos en lo que atañe al dinero en efectivo, pues de los elementos de convicción obrantes en el expediente no se puede verificar la trazabilidad del pago y el comportamiento de las partes en el litigio el demandado Leonel Domínguez Valencia, en el interrogatorio daba la impresión que no tener la certeza de la negociación llevada a cabo y la accionada María Alejandra Echeverría no asistió a las audiencia muy a pesar de que fue citada con anticipación, no contribuyeron los accionados a la recolección de medio de pruebas que permitieran corroborar el destino del dinero pagado y en general la verdad de los hechos discutidos, considerando las contradicción que han sido destacadas, transgrediendo de esa manera el principio de lealtad procesal, de esta manera para el Despacho no quedo acreditado el carácter manifiesto de la venta contenida en la escritura pública **N° 875 del 15 de septiembre de 2017** y la cancelación del contrato de pacto de retroventa **Escritura No 1124 del 23 de octubre de 2018**, y el precio del bien inmueble, se declarara absolutamente simulado ese negocio jurídico y en consecuencia se dispondrá la cancelación del acto notarial y registral a través de los cuales se logró el perfeccionamiento de la tradición.”

FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

El apoderado judicial de la parte ejecutada, **Dr. JORGE POSADA TABORDA**, esgrime como razones de la apelación de manera resumida, lo siguiente:

“De conformidad con la sentencia recurrida el interés jurídico del demandante se estructura porque: “Para este despacho resulta legítima la actuación adelantada por el señor Andrés José Molina Echeverría en calidad de acreedor de la accionante María Alejandra Echeverría Romero, al demandar la posible simulación del contrato de venta con pacto de retroventa contenido en las escrituras públicas No 875 del 15 de septiembre de 2017 y la No 1125 del 23 de octubre de 2018, el accionante cuenta con un interés jurídico, el cual debe tutelarse por vía judicial, debido a que entre ellos existía para la época del negocio jurídico (venta del inmueble) una obligación por valor de \$ 150.000.000.00, la cual el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga libro mandamiento el día 5 de febrero de 2020 por la suma de \$ 150.000.000.00.” negrillas fuera del texto.

Sin embargo, este Despacho de segunda instancia debe considerar que tal como se encuentra probado en el proceso, “para la época” en que se realizó la compraventa, es decir, el día 17 de septiembre de 2017, el señor ANDRES MOLINA ECHEVERRÍA no contaba con ningún derecho a su favor, respecto a la señora María Alejandra, por lo que insistimos en que, la decisión judicial desconoció que el demandante, de acuerdo con la jurisprudencia vigente al momento de la celebración del contrato, debía demostrar la preexistencia de su crédito o su carácter de acreedor, con antelación al contrato que se tacha de simulado, es decir, antes de tomar cualquier decisión, se debía establecer si los bienes traspasados formaban el patrimonio del deudor en el momento de otorgarse la obligación y eran la garantía de sus compromisos, tal como lo dispone la Corte Suprema de Justicia cuando ha interpretado los artículos 1759, 1766, 2488 del Código Civil Colombiano.

En síntesis, conforme a las conclusiones indicadas por el Despacho el móvil que motivó a las partes para la realización del mentado negocio que se consideró simulado, obedece a generar efectos nocivos al demandante, hecho que no es cierto ni probable por la no intercepción temporal del negocio demandado y el crédito a favor de ANDRÈS.

Para la fecha en que mi cliente celebró el contrato de compraventa con María Alejandra Echeverría Romero (septiembre de 2017), la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia establecía que “(...) quien blande el título de acreedor, no cuenta con libertad absoluta para ejercitar la acción de simulación, porque en coherencia con la jurisprudencia, para el efecto se requiere, además, que esa calidad sea anterior o concomitante al contrato impugnado, pues es apenas natural entender que la prenda general de la garantía del deudor se debe tomar en el estado en que se encuentra”

Sin embargo, el ad quo únicamente cita:

“El accionante debe tener un interés legítimo para ejercer la tutela judicial efectiva.

“por el perjuicio cierto legítimo y concreto que ostenta determinada parte o interviniente procesal (...) cuando han sido lesionados sus derechos o estos se encuentre en peligro” 1 Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, en sentencia de fecha 20 de agosto de 2014, de Radicación N°. 0526631030012004-00307-01 (CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona”.

Observamos que la decisión de la Corte Suprema de Justicia citada por el ad quo, es una sentencia posterior a la fecha de suscripción del contrato de compraventa estudiado, es decir, posterior al contrato endilgado como simulado por el demandante.

Por otro lado, en dicha sentencia se permitiría estudiar el interés jurídico de un acreedor sin que tenga una obligación anterior a su favor, dado que en ese caso especial el actor se trataba de un menor de edad quien tiene especial protección constitucional y su estado supera cualquier precepto legal y jurisprudencial que le trunque su derecho. En dicha sentencia la calidad de acreedor al menor de edad desconocido en alimentos por su padre, no se otorgó desde la sentencia de alimentos y reconocimiento filial, sino desde que nació.

Obsérvese que en Colombia el debido proceso se debe aplicar a todos los escenarios del derecho procesal, y se reduce a entender que los juicios deben fundarse en las leyes preexistentes al acto que se estudia o que se imputa.

El Despacho se segunda instancia debe estudiar la revocatoria de la sentencia de la decisión judicial de primera instancia dado que ni siquiera manejaba al cien el contexto, problema jurídico y quienes estarían involucrados en el proceso, un ejemplo es cuando con poca lucidez señaló el a quo que:

“Este despacho judicial, con la intención de encontrar la verdad material dentro de esta causa, pretendió a través de los medios de prueba que considero idóneos y necesarios, lograr un convencimiento racional, lógico, debidamente fundamentado y probado, acerca de si se está en presencia de una venta fingida o por el contrario, si existió el ánimo de vender los bienes, sin mediar la intención de causarle perjuicios a terceras personas y en este caso, a su ex compañera permanente.”

La decisión de primera instancia debe ser revocada dado que resolvió un caso diferente al que corresponde, dado que se cuestionaban para

resolver el juicio de simulación: “si existió el ánimo de vender los bienes, sin mediar la intención de causarle perjuicios a terceras personas y en este caso, a su ex compañera permanente.”

En ningún momento de las actuaciones procesales se determina que la vendedora del inmueble tuviera una excompañera permanente.

La sentencia de primera instancia debe ser revocada dado que en la declaración realizada por mi cliente LEONEL DOMINGUEZ, se detalla los montos y fechas en que fue entregado el dinero por concepto de compraventa del inmueble y que, no hubo tacha alguna a esa afirmación realizada ante la Justicia bajo la gravedad de juramento, además de otras circunstancias importantes que ayudaron a recrear el contexto jurídico. Sin embargo, en la decisión judicial recurrida se detalla que:

“Si realizamos un recuento de la trayectoria de la compra venta del bien inmueble, apartamento 102 (certificado de tradición No 045-44157) tenemos que la señora María Alejandra Echeverría Romero compro el inmueble mediante escritura pública N° 459 del 02 de junio de 2017 por valor de \$ 110.000.000.00, más adelante vendió al accionado señor Leonel José Domínguez Valencia escritura pública No 875 del día 15 de septiembre de 2017 por un valor de \$ 75.000.000.00 y después la señora María Alejandra Echeverría Romero y señor Leonel José Domínguez Valencia mediante escritura pública 1124 de fecha 23 de octubre de 2018 dejaron en firme la venta de derecho de dominio celebrada con la escritura pública No 875 del 15 de septiembre de 2017, el señor Leonel José Domínguez Valencia no demostró la cancelación del bien inmueble manifestó que lo hizo en efectivo, en esa época no demostró sus ingresos, y se encontraba en el régimen subsidiado (folio 60 certificación ADRES) razón suficiente para demostrar que se fingió en el precio pagado y en ese sentido, podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico.”

La decisión judicial recurrida debe revocarse porque estima que hay razón suficiente para demostrar que “se fingió el precio pagado y en ese sentido podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico” a pesar de lo declarado por mi cliente y comerciante LEONEL DOMINGUEZ VALENCIA, los extractos bancarios debidamente aportados, certificados de tradición de los bienes de su propiedad, el mismo contrato de compraventa firmado ante notario, contratos de arrendamientos, ausencia de problemas judiciales respecto a la posesión del bien y explotación actual a empresas que han adquirido el bien en arriendo.

Minúsculo cuestionamiento resulta el hecho de que para la época de la negociación no se declaraba renta por parte del demandado Leonel Domínguez (A pesar de haberse aportado las declaraciones de 2020 y

2021 superiores a 200 millones de pesos), y que también se encontraba en el régimen subsidiado de Salud, ello no sugiere ninguna anomalía para las resultas de este proceso, pues son simples infracciones administrativas, no constitutivas de delitos, lo que no se puede aceptar es que haya sido utilizado como indicio por el juzgado de conocimiento para cuestionar la capacidad económica del demandado en la compra del inmueble, muy a pesar de haberle entregado todos los elementos de convicción y probatorios que respaldan la enorme y amplia capacidad de pago de Leonel durante el 2017 y en la actualidad.

El despacho indica, que el demandado no demostró la cancelación del precio del inmueble, lo cual no es cierto, pues hasta la sociedad ha manifestado que el mismo se canceló en varios emolumentos, en efectivo, no teniendo en cuenta el despacho, que dicho pago puede realizarse de esa manera, y no necesariamente a través de transacciones bancarias, costumbre esta utilizada en múltiples ocasiones por los comerciantes, para evadir el pago de impuestos. Lo anterior no deduce en absoluto que el precio del inmueble haya sido fingido y también el negocio mismo.

La sentencia de primera instancia debe ser revocada dado que, de forma irracional sin fundamento en alguna certificación de Bancolombia para efectos de este caso, infirió, luego de probarse la capacidad notoria de pago de mi cliente que, los movimientos bancarios de para la época eran provocados por él con el fin, según la sentencia de primera instancia, de demostrar la capacidad de pago de mi cliente, algo que se torna absurdo y alejado de la realidad.

Sin tener en cuenta todo lo anterior, con aires de litigante la sentencia de primera instancia determinó que:

“En cuanto a la capacidad económica de la vendedora y comprador del Bien inmueble (Leonel José Domínguez Valencia) este caso, tenemos extracto Bancario del BBVA (folio 196) en el que consta que la señora María Alejandra Echeverría Romero en el periodo del 01 de septiembre de 2016 al 31 de diciembre de 2020 la cuenta de ahorro estuvo sin movimientos y los extractos Bancarios del señor Leonel Domínguez Valencia correspondiente al año 2017 meses febrero y marzo ingreso a la cuenta 19.190.043 y egreso 19.182.926.00, vemos que consignaba a la cuenta de ahorro el día 10 de febrero de 2017 el valor de \$ 5.190.000.00 y a los dos días retiraba con la tarjeta el mismo valor \$ 5.190.000.00, para la época de la negociación el extracto del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017 consigno a la cuenta el valor de \$ 63.026.211.08 y total a cargo 66.033.680,46, tiene un saldo promedio de 838.060, realizaba la misma maniobra consigno el día 21 de julio el valor de \$ 6.000.000.00 y al día siguiente el 22 de julio retiro el valor de \$ 6.000.000.00, su finalidad era demostrar ingresos, dentro de los

extracto de estos 3 meses no tenía abonado a su cuenta el valor del inmueble, si seguimos analizando los extractos del 30 de septiembre a diciembre de 2017 consigno 63.906.719,80 y retiro en cajeros con tarjeta el valor de \$ 63.906.719,80, es decir, que continuaba con la misma finalidad era demostrar ingresos, el señor Leonel Domínguez para la época de la negociaciones 15 de septiembre de 2017 no demostró que tenía en su cuenta los \$ 75.000.000.00, en el momento que se le interrogo, solo dijo que había entregado en efectivo el valor, aquí estamos ante la simulación absoluta de los citados contratos de compraventa teniendo en cuenta que no fue cancelado por el comprador, ni recibido por la vendedora no solo por la ausencia de movimientos bancarios por parte de los contratantes, si no por falta de capacidad económica del demandado señor Leonel José Domínguez Valencia.-“ negrillas fuera del texto.

El señor Leonel tal como se declaró en juicio, entregó el dinero a María Echeverría en efectivo en las fechas y escenarios descritos debidamente en audiencia y que, no fueron refutados por la parte demandante en su oportunidad procesal, asimismo, el señor Leonel Domínguez cuenta con entera capacidad de pago, de conformidad con los elementos de pruebas y documentos que ayudarían al operador judicial a realizar inferencias razonables respecto a su capacidad económica (declaración de 2020 y 2021 de renta, certificados de tradición de bienes, operaciones comerciales declaradas ante el juzgado, entre otras).

Así, en este punto es importante recalcar, que el hecho que el demandado para la época de la celebración del negocio, conforme a sus extractos bancarios le ingresaba dinero suficiente a su cuenta y posteriormente era retirado en corto tiempo, no significa en forma alguna, la existencia de algún tipo de maniobra de parte del demandado, en asocio con la demandada, tal como de forma maquiavélica pretende hacerlo creer el Despacho, mucho por el contrario, obedeció al giro ordinario de sus negocios, cual es la compra y venta de ganado, en donde la mentada actividad comercial implica tales movimientos.

Si analizamos todos los extractos bancarios aportados de años anteriores y posteriores al 2017 (extractos que se encuentran en el plenario), los mismos siguen el mismo patrón, de tal suerte que tal circunstancia no constituye ningún indicio valido que lleve a concluir una supuesta simulación. Corrobora más lo anterior, el hecho que el demandado manifestó que el pago del precio del inmueble lo realizó en varios emolumentos, siendo el ultimo un pago en efectivo, y hasta completar la suma de \$75.000.000.00. De tal manera, que no era necesario demostrar un saldo o movimientos bancarios por todo el valor antes mencionado, solo por el excedente, como efectivamente se encuentra demostrado con los extractos bancarios.

De igual forma, la decisión de primera instancia debe ser revocada dado que, resulta abiertamente falso lo manifestado por el a quo, en el sentido que el demandado haya manifestado, que entregó todo el precio pactado por la compra del inmueble, lo que este manifestó fue el pago del mismo en varios emolumentos, teniéndose en cuenta las sumas inicialmente acumuladas como préstamos y en segundo lugar una última suma entregada, nunca ha dicho, que todo el importe del precio del inmueble se haya entregado en un solo día en dinero efectivo por el comprador a la vendedora.

La sentencia de primera instancia debe ser revocada dado que el señor Leonel Domínguez demostró tener la posesión imperturbable del bien, dado que aportó los contratos de arrendamiento suscritos con María Alejandra Echeverría, luego de haberse dado de la compraventa, así como se declaró sin tacha alguna ante la honorabilidad del Juzgado los momentos y formas de pago de dichos cánones, así como también se aportó el contrato de arrendamiento suscrito con una empresa comercial (documento que reposa en el plenario), arrendamiento que estaba en curso al momento de comparecer al proceso. De igual forma es necesario que el Juzgado de segunda instancia conozca que no existe proceso policivo o de otra naturaleza que recaiga sobre la posición legítima de Leonel Domínguez sobre el bien.

Sin embargo, sin tener en cuenta todo lo anterior, el a quo estableció “Tenemos a folio 222 contrato de arrendamiento de fecha 3 de abril de 2019, en el que consta que el señor Leonel José Domínguez Valencia le arrendo el inmueble objeto de esta simulación a la señora María Alejandra Echeverría Romero, después de haber transcurrido más de 6 meses de la escritura 1124, sin embargo, a folio 52 encontramos misiva firmada por la administradora del Edificio El Pionero, la cual dirige a la señora María Alejandra Echeverría como propietaria del apartamento No 102, se percibe que el inmueble a la fecha no ha sido entregado al presunto comprador, tenemos unos contratos, sin embargo no aportaron recibo de cancelación del canon de arrendamiento, lo que se percibe es que a la fecha la señora María Alejandra Echeverría Romero, no se ha desprendido de la posesión del inmueble.”

La sentencia de primera instancia debe ser revocada dado que señala “Otra de las expresiones que causa cierta sospecha, es la referida a la amplia amistad, tal y como dentro de la misma diligencia lo señala el demandado, al decir que entre él y el comprador no existe amistad, sin embargo, manifiesta que viaja con ellos a San Andrés-Isla. En este caso, el acreedor se vio afectado ante el propósito del deudor de modificar su patrimonio a través de negocios ficticio e inexistente, se demostró que ese negocio fingido les ocasionó un perjuicio serio, cierto y actual”

Sin embargo, a la fecha en que se dio el viaje entre LEONEL y sus deudores naturales MARIA ALEJANDRA Y ESPOSO, la primera no tenía ningún vínculo contractual con el demandante en este proceso de simulación, en ese sentido, la afirmación “el acreedor se vio afectado ante el propósito del deudor de modificar su patrimonio a través de negocios ficticio (sic) e inexistente, se demostró que ese negocio fingido les ocasionó un perjuicio serio, cierto y actual”, está tan alejada de la realidad, como lo está la izquierda y la derecha en la política colombiana. Lo anterior, dado que la acreencia entre demandante y la demandada María Alejandra, es posterior a la fecha de suscripción del legítimo contrato de compraventa.

La decisión de primera instancia debe ser revocada por ceñirse a suposiciones y no a la realidad procesal, tanto así que dicha decisión judicial finaliza de la siguiente manera “con relación a esta venta que hiciera la acreedora María Alejandra Echeverría al señor Leonel Domínguez, lo único cierto aquí era que con el entramado preparado por los accionados que con ese proceder iban a generar efectos nocivos al demandante.”

Como ya se advirtió, al momento de celebrar y suscribir el contrato los demandados no se aminoraron derechos del hoy demandante, dado que esté no tenía ningún vínculo jurídico cierto con los demandados.

En atención a todas las alegaciones sostenidas en este noble memorial, el cual hace parte integral del recurso de apelación debidamente interpuesto contra la sentencia de primera instancia,

Le solicito a su alto Despacho que se sirva de REVOCAR la decisión proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabanalarga, dentro del presente proceso. Nos preguntamos, ¿si mediante la venta de este inmueble se pretendía ocultar o simular algo, que razón tendría el sujetar la venta al mencionado pacto de compraventa, simplemente las partes hubieran transferido el inmueble a título de venta pura y simple? ¿existía una obligación preexistente a favor del demandante al momento de suscribirse el contra de compraventa demandado como simulado?”

DE LA DECISIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA.

Arribado el recurso a esta instancia judicial, fue admitido con la orden de surtir las respectivas oportunidades para sustentar y replicar.

Surtida toda la segunda instancia, se emite sentencia que resuelve la alzada, dejando claro que los presupuestos procesales están satisfechos, puesto que el juzgado de instancia y esta superioridad, son competentes para decidir el asunto, por su naturaleza y cuantía entre otros factores determinantes.

En este caso, se encuentran configurados cada uno de los requisitos respecto de la apelación: se presentó por la parte solicitante, quien ve afectado sus intereses al rechazarse las EXCEPCIONES presentadas, lo hace oportunamente cumpliendo la carga argumentativa necesaria para considerarse sustentado; también, se trata de una providencia que por su naturaleza es apelable.

La demanda reúne los requisitos de forma exigidos por la ley y las partes resultan capacitadas civil y procesalmente para intervenir en esta litis, tampoco se observan irregularidades que puedan afectar la validez del trámite, por tal razón se decide de fondo, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES:

Tenemos que la parte demandante, cuestiona el hecho de que el despacho debió considerar que tal como se encuentra probado en el proceso, “para la época” en que se realizó la compraventa, es decir, el día 17 de septiembre de 2017, el señor ANDRES MOLINA ECHEVERRÍA no contaba con ningún derecho a su favor, respecto a la señora María Alejandra, por lo que se desconoció que el demandante, debía demostrar la preexistencia de su crédito o su carácter de acreedor, con antelación al contrato que se tacha de simulado, es decir, antes de tomar cualquier decisión, se debía establecer si los bienes traspasados formaban el patrimonio del deudor en el momento de otorgarse la obligación y eran la garantía de sus compromisos, lo que esta instancia judicial debe entrar a revisar, es si realmente existió la simulación en el negocio jurídico celebrado por los demandados.

Tal como lo dispone la Corte Suprema de Justicia cuando ha interpretado los artículos 1759, 1766, 2488 del Código Civil Colombiano.

En la especie de este proceso, cabe observar que el demandante en forma explícita pidió en la demanda que se declarara judicialmente la simulación absoluta, del contrato celebrado entre las partes demandadas, pretensión que armonizo, en toda su plenitud con lo narrado en los hechos en que se sustenta, de suerte que es dable concluir, sin dubitación, que la parte actora concretó su demanda en una clase determinada, entre las varias especies de simulación conocidas, radicando su interés en la de carácter absoluto que, como tal implica,

de acogerse, la declaración de que nunca hubo la intención de celebrar el negocio que muestra el acto impugnado, al ningún otro.

La simulación, que es todo acuerdo contractual mediante el cual las partes emiten una declaración de voluntad no acorde con la realidad, requiere para su declaratoria de la verificación de los siguientes presupuestos:

- a. La existencia del contrato cuya simulación se impugna
- b. Legitimación en la causa en quien demanda y
- c. Que se demuestre fehacientemente la demandada simulación.

El primero de los citados requisitos encuentra total respaldo probatorio en el plenario. En efecto, tanto en la demanda como en su contestación, las partes aceptan la celebración del contrato de compraventa del bien inmueble objeto de la demanda, contenido en la escritura pública N° 875 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaria Once de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa escritura N° 1124 del 23 de octubre de 2018 de la notaría Once de Barranquilla, celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia.

El segundo, que tiene que ver con la legitimación en la causa por parte del actor, resulta legítima la actuación adelantada por el señor Andrés José Molina Echeverría en calidad de acreedor de la señora María Alejandra Echeverría Romero, pues cuenta con un interés jurídico, debido a que entre ellos existía para la época del negocio jurídico una obligación, y es por ello admisible que pretenda que se declare la simulación para que se restituya el bien al patrimonio de la demandada.

En cuanto al último de los requisitos referidos, que hace relación a la prueba recaudada para encontrar plenamente demostrado el hecho anormal de la discordancia entre la voluntad interna de los contratantes y la declaración final que emiten, de manera que en caso de duda prime, sin ninguna objeción, la presunción de seriedad del negocio celebrado y que aparece en la manifestación de voluntad que se hizo pública, impera al principio general de la carga de la prueba que corresponde sin duda, a quien alega la simulación, bajo el entendido de que el objeto de esa prueba no puede ser otro que el de desvirtuar aquella presunción y, por ende, poner al descubierto la verdadera y única voluntad de los contratantes, para lo cual es viable acudir a cualquiera de los medios probatorios permitidos por la ley.

Con este propósito, al comenzar el análisis probatorio de la pretendida simulación, es conveniente poner de presente que es de ancestral usanza el valor preponderante de los indicios para resolver cuestiones de este linaje, los que deben reunir la condiciones de que en su

conjunto, sean graves y convergentes, para poder inferir que el negocio es fingido, porque en la mayoría de los casos los simuladores se cuidan de dejar rastros documentales con los cuales los terceros puedan valerse para, de manera expedita, hacer ver la realidad, predicado aceptado de manera pacífica por la doctrina y jurisprudencia, al reconocer que ante las dificultades que ofrece el recaudo de la prueba directa de la simulación, la parte interesada en su declaración debe acudir a la prueba indirecta o indiciaria, para lo cual es preciso rememorar que se requiere pluralidad de indicios contingentes, sin perder de vista que la eficacia probatoria del indicio deviene del vigor con que se manifieste el enlace entre el hecho indicador y el indiciado, pues entre más ceñida a la lógica y a las máximas de la experiencia se vea la inferencia, mayor será la significación probatoria del indicio, excluyente, a su vez, de las restantes hipótesis o argumentos que en un momento dado puedan desvirtuar la fuerza de estos.

En este sentido, es útil recordar que las cuestiones que atañen a la prueba mediante indicios de la simulación son de hecho, y por lo tanto, sometidas a la libre apreciación de los falladores de instancia.

Las ilaciones indiciarias más que verdaderos elementos de prueba por percepción o por representación son fuentes intelectuales de convicción que, por vía de razonamiento lógico, se deducen de determinados hechos que a cabalidad aparecen acreditados en el proceso, sobre los que la jurisprudencia ha destacado su eficacia demostrativa, explicando que por el siglo que se estila en la celebración de los actos aparentados, la prueba más utilizada es la indiciaria, exigiendo de ellos conducencia respecto del hecho investigado, que la conexión no sea aparente; que haya una relación de causalidad entre el hecho indicador y el indiciado, que no existan contradicciones o prueba de otra naturaleza que alejen o supriman tal inferencia.

En virtud de lo anterior, y en orden a establecer la presencia de estos presupuestos sustanciales, en la decisión que se revisa, observa el despacho que el demandado, no justificó el precio pagado por el inmueble, ni demostró tal situación, hasta en el mismo interrogatorio, mostró extrañeza de la cantidad expresada, de igual forma como bien lo dijo el a-quo, no hay congruencia con lo que manifestó en su declaración, al decir que la demandada era solamente conocida, cuando supuestamente había realizado una negociación con ella, lo que deja sin piso los argumentos del apelante cuando trata de justificar ese actuar de su cliente, sin demostrar cual era realmente el fin de la negociación al hacer una venta con pacto de retroventa, además está demostrado que el demandante para la fecha de la negociación, tenía con la demandada una acreencia a su favor contenida en un título valor, el cual hizo exigible en el año 2017, fecha antes de que se concretara la venta, entonces el señor Andrés Molina Echeverría, si contaba con

un derecho a su favor, respecto a la señora María Alejandra Echeverría Romero.

Aunado a lo anterior, tenemos que la demandada María Alejandra Echeverría Romero compró el inmueble por valor de \$ 110.000.000.00, posteriormente lo vendió al señor Leonel José Domínguez Valencia, por un valor de \$ 75.000.000.00, el señor Leonel José Domínguez Valencia no demostró la cancelación del bien inmueble, solo dijo haberlo pagado en efectivo, pero no demostró sus ingresos, razón más que suficiente para demostrar que se fingió en el precio pagado y en ese sentido, podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico, de que hubo un fingimiento total en ese contrato, pues las partes tienen el pacto secreto, frente al ostensible, de que no se celebró negocio alguno, nos encontramos ante la simulación absoluta del citado contrato de compraventa teniendo en cuenta que no fue cancelado por el comprador, ni recibido por la vendedora, por la nula ausencia de movimientos en dinero que demostraron la capacidad económica del comprador, lo que a todas luces demuestra la falta de capacidad económica del demandado Domínguez Valencia.

Las alegaciones del apelante, no encuentran prosperidad para revocar la decisión de primera instancia, pues existen en el plenario muchas contradicciones y una serie de indicios contra el demandado, que logran solamente demostrar que efectivamente el negocio jurídico estudiado fue simulado, aunado al indicio grave y presunción de veracidad de los hechos por la no contestación de la demanda y la inasistencia a la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C. G. del P., en cuanto a que el comprador no entregó ninguna suma de dinero a la vendedora, pues este carecía de recursos para pagar el precio, pues solo se buscó con esta negociación, tildada de fingida o simulada, crear efectos nocivos al demandante, al verse afectado en forma directa por el acto con el que se oculta la verdad, pues ciertamente el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual.

Indicios estos que, examinados en su conjunto, resultan determinantes a la hora de establecer la seriedad de la relación jurídica combatida, *“así esos hechos, por sí mismos, esto es de manera insular, no sean plenamente indicativos de ella”*. (CSJ, sent. de 24 de noviembre de 2003, exp. 7458).

Así las cosas, no hay lugar a revocar la decisión apelada, por lo que estima este despacho que existen razones suficientes para confirmar la sentencia apelada en todas sus partes y así se dirá en la parte resolutive.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga Atlántico, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR, la sentencia de fecha de 22 de febrero de 2023, por medio del cual declaro absolutamente simulada la venta contenida en la Escritura Pública N° 875 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaría Once de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa Escritura Pública N° 112 del 23 de octubre de 2018 de la Notaría Once de Barranquilla, celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Por secretaria háganse las comunicaciones del caso de conformidad con el Artículo 9 y 11 de la Ley 213 de 2022, en concordancia con el Artículo 111 del C.G.P., y déjense las constancias en la plataforma TYBA con la inserción de la providencia respectiva, notifíquese la presente decisión por el estado electrónico de la Rama Judicial.

TERCERO: Una vez ejecutoriada esta providencia devolver la actuación al Juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ANA ESTHER SULBARÁN MARTINEZ
JUEZ

Firmado Por:

Ana Esther Sulbarán Martínez

Juez

Juzgado De Circuito

Promiscuo 001

Sabalarga - Atlántico

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: **cb929fef3cf5d5f3a720c92ef90b0d946852de6e772b5a3194b4acf2c8e2bb78**

Documento generado en 19/12/2023 02:29:27 PM

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