

SENTENCIA N° 075

Medellín, ocho (08) de junio de dos mil veinte (2020)

PROCESO : ABREVIADO DE SIMULACIÓN
RADICACIÓN : 05001-40-03-007-2011-00719
DEMANDANTE : MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE.
DEMANDADO : MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ.

TEMA DE DECISIÓN

Teniendo en cuenta que conforme los acuerdos Nos PSAA13-10073 de 27 de diciembre de 2013, No PSAA14-10155 de 28 de mayo de 2014 y No PSAA15-10392 del 1 de octubre de 2015, el Código General del Proceso entro a regir en este distrito judicial el 1 de enero de 2016, el 19 de Noviembre de 2015 se corrió traslado para alegar de conclusión, fecha en la cual estaba vigente el Código de Procedimiento Civil, pasa el Despacho a dictar Sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso abreviado de Simulación Absoluta de Contrato de Compraventa, presentado por **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE**, identificada con cedula de ciudadanía N°21.300.644, en contra de **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, identificada con cedula de ciudadanía N°43.340.549, de conformidad a lo establecido en el artículo 625 numeral 1 literal c), norma según la cual "***Si en el proceso se hubiere surtido la etapa de alegatos y estuviere pendiente de fallo, el juez lo dictará con fundamento en la legislación anterior***".

1. LO PEDIDO Y EL SUSTENTO FACTICO

1.1 De lo pedido: se sintetiza así:

- Que se declare que es absolutamente **simulado el Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Publica N°520 del 27 de abril de 2006**, otorgada en la Notaria 16 del Circulo de Medellín, y registrada en el Folio de Matricula **Inmobiliaria N° 001-46201** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.
- Que se ordene la cancelación de la Escritura y su registro.
- Que se condene a la demandada, como poseedora de mala fe, a la Restitución del Inmueble enajenado.
- Que se condene a la demandada al pago de frutos civiles.
- Que se condene a la demandada al pago de costas, gastos y agencias en derecho.

1.2 El sustento factico de la demanda, se sinteriza así:

- Que por **Escritura Publica N°520 del 27 de abril de 2006**, otorgada en la Notaria 16 del Circuito de Medellín, la demandante dijo vender a la demandada el siguiente inmueble, ubicado en la Calle 97N°65-17 de esta ciudad, con la siguiente descripción:

Lote de terreno, que tiene construida una pieza y cocina, con sus mejoras y anexidades, situado en el barrio castilla de esta ciudad, en la calle 97 con la carrera 64, que linda por el frente, en 4.00 metros, con la calle 97; por un costado, en 8.00 metros, con propiedad de Emiliano Álvarez Mendoza; por el otro costado, en 8.00 metros, con propiedad de Luis María Álvarez Mendoza; y por el centro o parte de atrás, en 4.00 metros, con propiedad que fue antes de la vendedora, hoy de otro dueño.

- Que entre las señoras **MARIANA DE JESÚS RAVE ESCOBAR** y **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, se acordó en que la primera transferiría ficticiamente (simuladamente) a la segunda el inmueble referido.
- Que el objeto de tal simulación era hacer creer a los parientes de la señora **MARIANA DE JESÚS RAVE ESCOBAR**, que ésta carecía de bienes.
- Que el acto jurídico donde se transfirió el inmueble, se realizó entre las partes con la intención de simular, pues la señora **MARIANA DE JESÚS RAVE ESCOBAR** nunca tuvo la intención de vender, ni la señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ** de comprar.
- Que entre las partes en litigio ha existido una estrecha amistad, tanto así que las mismas conviven solas en el mismo techo, desde hace varios años, circunstancia que se mantiene en la actualidad.
- Que las partes, son parientes, razón por la cual la demandada, visitaba constantemente a la demandante y a su propia pariente con el objeto de enterarse acerca de sus estados de salud, prepararle algunos alimentos, llevarles un obsequio, en fin, manifestarles su cariño, razón por la cual la parte demandante la consideraba como un miembro de la familia.
- Que la compradora nunca ha tenido capacidad económica suficiente como para pagar el precio de la supuesta venta y nunca ha pagado dicho precio.
- Que la vendedora no tenía necesidad de vender el inmueble, por cuanto es su único patrimonio, no tiene lugar donde vivir diferente a ese inmueble, tiene hijos a quien no puede ni quiere desheredar; y es muy apegada a los pocos bienes materiales que sus 90 años de edad le ha costado conseguir.
- Que la vendedora nunca ha dejado de poseer el inmueble vendido y desea permanecer en él hasta el final de sus días.
- Que la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE**, compró la totalidad de los derechos restante, sobre el inmueble referido el 30 de marzo de 2006 y lo vendió a la demandada (simuladamente) el 27 de abril del mismo año, es decir, a menos de un mes desde la fecha de adquisición plena del inmueble, razón que es sospechosa, si se tiene en cuenta la avanzada edad de la demandante, por lo que se constituye este hecho en un indicio más de que la simulación existió realmente, al no existir una necesidad real para vender.

- Que ninguna de las partes presenta movimientos bancarios suficientes, para la época en que se presentó la negociación, como para justificar por un lado el pago del precio y el otro su recibo.
- Que le precio de \$9.412.000, consignado en la compraventa es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento del negocio e cual, para la citada época, era superior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, tornándolo en irrisorio y constituyéndose en un indicio más de la simulación.
- Que la demandada, sin consentimiento de la demandante, arrendó a un tercero parte del inmueble, motivo por el cual, luego de ordenarse la restitución en caso de la Sentencia ser favorable, debe condenarse al pago de los frutos civiles que la demandante ha dejado de percibir por dicho concepto.

AVALÚO CATASTRAL

- ✓ El avalúo catastral del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria N° 01N-46201, Zona Norte, ubicado en la Calle 97 N°65-17 de esta ciudad, es la suma de **ONCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS (\$ 11.241.000)**, tal y como consta en el Documento de Cobro del impuesto predial, allegado por la demandante.¹

2. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Del trámite surtido

- El 11 de agosto de 2011², se admitió la demanda, presentada el 27 de julio de 2011, asimismo, el 26 de febrero de 2014, se llevó a cabo la notificación personal³ de la demandada señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, quien contesto la demanda, mediante apoderada judicial, el 12 de marzo de 2014.⁴

Contestación de la demanda.

Encontrándose dentro del término legal oportuno, la **Dra. GLORIA PATRICIA MAZO**, apoderada de la parte demandada, presentó la contestación oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones incoadas en contra de la señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, por carecer de sustento factico y jurídico, presentando así, las siguientes excepciones:

- ✓ Ausencia de Legitimación.
- ✓ Falta de legitimación por activa.
- ✓ Inexistencia del Derecho reclamado.
- ✓ Falta de causa para pedir.
- ✓ Mala fe del demandante.
- ✓ La genérica.

¹ Folio 9

² Folio 10

³ Folio 38

⁴ Folio 39 al 46



- El 7 de mayo de 2014, se corrió traslado a las excepciones de mérito propuestas por la demandada,⁵ sin que la parte demandante presentará pronunciamiento alguno.
- El 22 de septiembre de 2014, se fijó fecha para la audiencia de conciliación, saneamiento y fijación de litigio, conforme al artículo 101 del Código de Procedimiento Civil⁶, la cual se realizó el 27 de enero de 2015⁷, dando continuidad el 11 de junio de 2015⁸.
- El 28 de agosto de 2015, mediante auto emanado del Juzgado Segundo Civil Municipal de Descongestión de Medellín, fueron decretadas las pruebas que se tendrán en cuenta, tanto para la parte demandante como para la demandada⁹.
- El 19 de noviembre de 2015, encontrándose precluido el periodo probatorio, se corrió traslado para presentar los alegatos de conclusión.¹⁰

3. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Revisado el presente asunto se puede constatar que concurren los presupuestos indispensables para dictar sentencia, concretamente en la competencia del despacho, la capacidad de las partes y el tramite surtido.

Problemas jurídicos a resolver:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en determinar si el contrato de compraventa documentado en la Escritura Publica N°520 del 27 de abril de 2006, otorgada en la Notaria 16 del Circulo de Medellín, y registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 001-46201 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, es absolutamente simulado.

Tesis Del Despacho:

La tesis que sostendrá el despacho que el contrato de compraventa documentado en la Escritura Publica N°520 del 27 de abril de 2006, otorgada en la Notaria 16 del Circulo de Medellín, y registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 001-46201 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, no fue simulado, pues la parte demandada acredita que el mismo reúne los requisitos de existencia y validez, no obstante la parte demandante no probó ninguno de los elementos estructurales de la simulación, razón por la cual, las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar.

Tesis que se sustenta bajo los siguientes argumentos:

a. De carácter Jurídico

De la simulación:

⁵ Folio 68

⁶ Folio 74

⁷ Folio 75

⁸ Folio 82

⁹ Folio 89

¹⁰ Folio 93



La doctrina ha concluido que la simulación es el acuerdo entre dos o más personas para fingir jurídicamente la existencia de un negocio, o de sus elementos, con el fin de crear ante terceros la apariencia de cierto acto jurídico elegido por las partes, y sus efectos de ley, contrariando el fin del acto jurídico concreto; la cual puede ser absoluta si las partes buscan el propósito fundamental de crear frente a terceros la apariencia de cierto acto jurídico y los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento de que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni, desde luego, sus efectos, dándolo por inexistente; es decir, la negociación es toda fingida, de manera que una vez corrido el velo que cubre el contrato simulado, no queda absolutamente nada y relativa, si de la voluntad que declararon algo es verdad, y de ahí que descubierto el engaño, se halla que si bien las partes no quisieron el convenio aparente en la forma en que aparece, sí son reales algunos de sus efectos, en esta situación, a diferencia de la anterior, existen dos actos, contemporáneos, uno de ellos es aparente y ostensible, pero carece de fuerza obligatoria y sirve de capa al otro, real y efectivo. Este último, denominado acto velado, escondido, disimulado, **tendrá plena** eficacia cuando no afecte los intereses de terceros y no infrinja la ley, como se acepta uniformemente.¹¹

Frente a la simulación la Corte Suprema de Justicia ha dicho¹²:

*(...) La acción de simulación se ha estructurado a partir de la interpretación jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia sobre **el artículo 1766 del Código Civil**, tanto en lo que concierne con sus manifestaciones, clases, efectos, naturaleza, entre otros tópicos, como -que es lo que acá interesa resaltar- en punto de los titulares de la misma. Y de allí han salido los contornos de esa acción dirigida a la comprobación judicial de una realidad jurídica escondida tras el velo creado deliberadamente por los estipulantes, que causa al actor una amenaza a sus intereses, por lo cual, y amén de **las partes en el contrato o sus herederos, es titular de dicha acción el tercero, cuando el acto fingido le acarrea un perjuicio cierto y actual.***

*La doctrina y la jurisprudencia han reiterado que para que se configure la simulación es menester que **entre las partes del negocio exista acuerdo sobre la simulación, esto es, una convención de todos los que actúan a sabiendas para crear la ilusión, aspecto que, de entrada, marcó en su momento una diferencia radical y que hoy subsiste, con la denominada reserva mental o con el dolo** (que debe ser obra de una de las partes).*

***Requírase además que ese acuerdo simulatorio tenga como fin deliberado el engaño a los terceros, sea que esa intención de engaño tenga o no como propósito el daño o fraude, que es asunto diferente y que antes se solía confundir.** Ahora bien, que se logre el engaño, que se perfeccione, no es punto de la esencia de la simulación, como algunos opinan, sino más bien tema que concierne a los efectos que las partes, habilidosas o no, persiguen y eventualmente logran en los terceros, precisamente al crearles la ilusión de un negocio que no existe o es diferente del que se muestra.*

*Finalmente, para que se dé la simulación se precisa **que exista una disconformidad intencional entre las partes, dado que ellas no desean el contrato que muestran al público, el contrato ilusorio que disimula su real y oculta voluntad, bien de no celebrar contrato alguno, o de celebrar uno diferente o con estipulaciones***

¹¹ Tomado de la revista, Fundación Universitaria del Norte

¹² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA, Magistrado Ponente: Dr. JORGE SANTOS BALLESTEROS, Santafé de Bogotá, D.C., veintisiete (27) de julio de dos mil (2000).

distintas del pregonado o, en fin, con otra persona, de la que se hace figurar como parte.

Ahora bien, la doctrina y la jurisprudencia han determinado que para que se configure la simulación se deben reunir los siguientes requisitos:

- **Acuerdo Simulatorio;** es decir, que entre las partes del negocio exista acuerdo sobre la simulación, esto es, una convención de todos los que actúan a sabiendas para crear la ilusión.¹³
- **Fin de engañar a terceros;** sea que esa intención de engaño tenga o no como propósito el daño o fraude, que es asunto diferente y que antes se solía confundir, sin que resulte relevante que se logre el engaño.¹⁴
- **Que exista una desconformidad entre las partes;** dado que ellas no desean el contrato que muestran al público, el contrato ilusorio que disimula su real y oculta voluntad, bien de no celebrar contrato alguno, o de celebrar uno diferente o con estipulaciones distintas del pregonado o, en fin, con otra persona, de la que se hace figurar como parte¹⁵.

De la Legitimación en la causa ha dicho la Corte: “todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. **Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción...** Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, **es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio**”¹⁶

Del caso en concreto

La parte demandante aduce que, es absolutamente simulado el Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Publica N°520 del 27 de abril de 2006, otorgada en la Notaria 16 del Circulo de Medellín, y registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 001-46201 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, cuyo fin era engañar a los parientes de la demandante haciéndoles creer, que ésta caricia de bienes, ante las visitas constante de su sobrino a pedirle dinero, y sugerirle la venta del bien, situación que para la demandante se tornó insoportable, pero que nunca tuvo la demandante la intención de vender, ni la demandada de comprar, por lo cual, no se pagó precio alguno.

La parte de la demandada, se opuso a la pretensión y propuso las siguientes excepciones que pasan a analizarse, teniendo en cuenta el contenido del artículo 174 del Código de Procedimiento Civil, norma según la cual, **toda decisión que adopte el juzgador debe estar basada en las pruebas legal y oportunamente traídas al proceso y que obren en el expediente;** ello indica que el fundamento de una decisión judicial está en los medios probatorios que se han recaudado a lo largo del proceso en las oportunidades previstas para

¹³ Sentencia Corte Suprema de Justicia Sala Civil y Agraria; veintisiete (27) de julio de dos mil (2000).exp 6238 Mp JORGE SANTOS BALLESTEROS

¹⁴ Ibídem

¹⁵ Ibídem

¹⁶ Ibidem

ello, descartándose así que las decisiones se tomen con el parecer arbitrario del fallador válido de conjeturas o suposiciones.

De otro lado, el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil contiene con claridad el precepto que gobierna la carga probatoria, esto es, a quién le corresponde aportar la prueba de los hechos en discusión, y así nos impone: **Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen**. Así que, las partes tienen la obligación de probar los fundamentos fácticos que dan lugar a la aplicación de las premisas jurídicas que deriven en el decreto de sus aspiraciones. También es verdad que no toda la carga de la prueba recae sobre las partes, pues paralelo a ello deviene la teoría de la carga dinámica de la prueba y en otras ocasiones la norma reviste al juzgador del deber de hacerse, por su iniciativa, a las pruebas que conduzcan a encontrar la verdad necesaria para develar la contienda (Artículos 179 y 180 del Código de Procedimiento Civil).

Ahora, sobre el tema de la prueba, en la simulación la corte ha dicho:

“El saludable principio de la libertad probatoria en lo tocante con la simulación tiene su razón de ser y justificación en que generalmente los simulantes asumen una conducta sigilosa en su celebración, puesto que toman previsiones para no dejar huella de su fingimiento y, por el contrario, en el recorrido de tal propósito, procuran revestirlo de ciertos hechos que exteriorizan una aparente realidad. Porque como en la concertación de un acto simulado generalmente las partes persiguen soslayar la ley o los derechos de terceros, los simulantes preparan el terreno y conciben urdirlo dentro del marco de la más severa cautela, sin dejar trazas de su insinceridad. De suerte que enseñoorea, para tal efecto, la astucia, el ardid, la conducta mañosa y soterrada. ". Es entonces explicable que, desde antaño, la doctrina haya expresado que ‘el que celebra un acto simulado rehúye el rastro que lo denuncie; extrema la apariencia engañosa, elude la prueba que lo descubra y lo rodea con todas las precauciones que su cautela y cálculo le sugieran’. (CSJ SC de 14 jul. 1975.)

Hecho, las anteriores acotaciones para a resolverse el presente litigio así:

1) AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

Fundamenta esta excepción en que, la demandante no puede alegar su propio error, que era plenamente capaz para contratar, no hubo ni vicio en el consentimiento y recibió el justo precio, que, en la negociación realizada, la demandante transfirió el dominio que tenía toda la disposición y la demandada pago el justo precio por el bien adquirido, se dieron los elementos necesarios, capacidad, consentimiento y pago, la negociación quedó debidamente perfeccionada, mediante los medios que exige la ley.

Sobre la legitimación en la causa ha dicho la corte:

*“(...) legitimación en la causa activa o pasiva, entendidos estos conceptos por la Corte, siguiendo a Chiovenda como **“la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)”***”.

“la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo” (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139; se subraya).

Aunados los anteriores dos conceptos, se concluye que cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada.”¹⁷

Sobre la legitimación en la causa en los procesos de simulación ha dicho la corte:

“Todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción... Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio”

En lo que tiene que ver con la **relatividad de los contratos en sentencia SC3201-2018**, dijo:

“Este principio quedó consagrado explícitamente en el artículo 1165 del Código Civil Francés, en los siguientes términos: **«Los pactos no tienen efecto alguno sino entre las partes contratantes: no pueden perjudicar ni aprovechar a un tercero sino en el caso prevenido en el artículo 1121»**, [este último sobre estipulaciones a favor de terceros].

Como únicamente las partes contratantes tienen interés en elevar a ley con rango jurídico los hechos de la realidad que son susceptibles de estipulaciones privadas para vincularse jurídicamente por ellas, es ostensible que las obligaciones contraídas y los derechos adquiridos de esa manera no pueden imponerse a terceros, salvo los casos excepcionales previstos por la ley civil: nadie puede resultar comprometido sino en la medida en que lo ha querido. El vigor normativo de los actos y negocios jurídicos, en suma, se circunscribe a las personas que forman parte de la respectiva relación jurídico-sustancial, lo que explica la relatividad de su alcance.

Ahora bien, como la finalidad de los contratos es que cumplan una función en la sociedad, es natural que los negocios con relevancia jurídica produzcan efectos que interactúan o se cruzan con los intereses de los demás miembros del conglomerado, quienes pueden verse afectados por aquellos actos voluntarios, casos en los cuales los convenios privados irradiarán sus efectos a situaciones jurídicas distintas a las que inicialmente habían considerado las partes.

Por ello el principio de la relatividad de los negocios jurídicos no es absoluto, tal como lo ha explicado de manera reiterada la jurisprudencia de esta Corte, porque si bien es cierto que la eficacia de los actos jurídicos se restringe al interés de las partes, es posible –y a menudo ocurre– que sus efectos incidan en intereses de personas ajenas al convenio, quienes tendrán por ello la calidad de terceros relativos y no de completos extraños; lo cual les otorga la facultad de invocar judicialmente la inoponibilidad de la eficacia jurídica de los actos celebrados entre las partes, o de su invalidez, según las particularidades de cada relación jurídico-sustancial y su legitimación para formular la pretensión correspondiente u oponerse a ella. (...)

En ese orden de ideas, y como quiera que, de la escritura pública No 520 del 27 de abril de 2006, que documenta la venta cuya simulación se pretende, se establece que la señora MARIANA DE JESUS ESCOBAR RAVE, es parte dentro del contrato, concretamente la

¹⁷ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, SC2642-2015, rad. 11001-31-03-030-1993-05281-01; MP JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ

vendedora, que la validez del negocio jurídico afecta su patrimonio, razón por la cual, conforme la jurisprudencia en cita, existe legitimación en la causa por activa toda vez que la suerte del mismo afecta los intereses de la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR**.

2) INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO

Pretende la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE**, que se declare la simulación absoluta del contrato de compraventa que celebró con la señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, toda vez que fue un negocio jurídico totalmente ficticio entre las partes y con conocimiento y voluntad mutua entre ellas.

Por lo anterior, la parte demandada presenta esta excepción manifestando que, (...) *no le asiste a la parte actora derecho alguno para reclamar pues la negociación entre las partes se realizó con todos los ritos y solemnidades exigidos por la ley. De un lado salió un inmueble del patrimonio de la vendedora facultada por el poder de disposición del cual está revestida, de otro lado la compradora incorporó a su patrimonio el bien adquirido, del cual obtuvo la disposición, la negociación se perfeccionó plenamente recayendo sobre ella cosa lícita, de la cual no hubo lesión enorme, ya que se pagó el justo precio, y no hubo detrimento patrimonial. Además de permitir el uso y goce del inmueble a la vendedora, por disposición de la compradora, por lo cual se dieron los elementos del negocio jurídico, objeto lícito, causa lícita, plena voluntad de las partes, ausencia de error, ausencia de lesión enorme. Con transferencia del dominio y publicidad clara, real y veraz.*

En ese orden de ideas, busca el demandado probar que entre las partes existió realmente un contrato de compraventa, perfeccionado, conforme a la ley, y la parte demandada, pagó justo precio, por el inmueble que es objeto de litigio, razón por la cual la parte demandante no posee derecho alguno para que reclame un inmueble que vendió, por lo anterior, tenemos:

Conforme al Código Civil Colombiano, ha reglamentado el contrato de compraventa así:

(...) ARTICULO 1849. CONCEPTO DE COMPRAVENTA.

La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

ARTICULO 1851. CAPACIDAD.

Son hábiles para el contrato de ventas todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato.

ARTICULO 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA.

La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

De la existencia del negocio jurídico realizado entre las partes, se practicaron las siguientes pruebas dentro del proceso.

- Contrato de compraventa, celebrado entre la señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°43.340.549 en calidad de compradora, y la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE**, identificada con cedula de ciudadanía N°21.300.644, en calidad de vendedora, mediante Escritura Publica N°520 del 27 de abril de 2006, de la Notaria Dieciséis del Circulo de Medellín.

Donde la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE** transfiere a título de compraventa como cuerpo cierto y en favor de **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, el derecho real de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre la totalidad del siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno, que tiene construida una pieza y cocina, con sus mejoras y anexidades, situada en el barrio Castilla de esta ciudad, en la calle 97, con la carrera 65 y que linda: "Por el frente en 4.00 metros, con la calle 97; por un costado, en 8.00 metros, con propiedad de Emiliano Álvarez Mendoza; por el otro costado, en 8:00 metros, con propiedad de Luis María Álvarez Mendoza, y por el centro o parte de atrás, en 4.00 metros, con propiedad que fue de la vendedora anterior Rosalina Mendoza, hoy de otro dueño. Inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria N°001-46201.

El precio pactado dentro de la negociación lo constituye la suma de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL PESOS (\$9.412.000)**, los cuales declara la vendedora tener recibidos de contrato de manos de su comprador y a su entera satisfacción.

- Folio de Matricula Inmobiliaria N° 01N-46201, donde quedó registrada la compraventa celebrada entre las partes en la anotación N°11 del 5 de mayo de 2006.

Los interrogatorios practicados, dentro del proceso.

Parte demandante

La señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE**, en calidad de demandante, en su interrogatorio manifestó:

*(...) A **MARÍA CELENE** si la conozco, desde hace muchos años, porque la señora que vivía conmigo de nombre **ANA MARIELA BENÍTEZ PIEDRAHITA**, era tía de **MARÍA CELENE**, no es de mi familia no he tenido negocios con ella.*

Sobre el contrato de compraventa documentado en la escritura pública °520 del 27 de abril de 2006, dijo

"(...) Ese si es la firma mía, pero yo no la hice porque está muy bien hecha, y respecto a los números, es mi número de cedula, yo no los hice, me los escribieron, yo no escribo tan bonito."

*"(...) Yo no he tenido cuenta para venderle la casa a **CELENE**, yo he vivido diario es con la tía de **CELENE**, yo no le he vendido casas a **CELENE**."*

"(...) No, yo no he recibido plata de ella para nada."

Adujo también no tener hijos y que no recuerda haberle vendido la casa a **CELENE**.

Parte demandada

La señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, parte demandada dentro del proceso, en su interrogatorio manifestó:

(...) La conozco hace aproximadamente hace 50 años, porque ella fue cuñada de un primo de mi mamá, he tenido negocios con ella, la compra de la casa en Castilla en la calle 97 N°65-17.

Sobre los pormenores de la negociación, dijo.

*(...) **MARIANA ESCOBAR** y **ANA MARIELA BENÍTEZ**, esposa de **JOSÉ MARÍA ALCARAZ** y tía mía. Eran sabedoras del negocio que me había planteado **JOSÉ** y en el 2005 me vine a vivir en esa propiedad y estar pendiente de ellas, porque mi tía no tiene ningún familiar cerca y en el 2006 ya mi tía me dijo que hiciéramos, estuvo de acuerdo que cerraríamos el negocio con **MARIANA** y mi tía y les pagué el precio que **JOSÉ MARÍA** me había dicho que fue de \$9.400.000, más los gastos de escrituras, en sí yo me quedé ahí y la idea era quedarme hasta que **ANA MARIELA BENÍTEZ** faltara y **MARINA** con la insistencia porque ella quería recibir la plata para comprar en otro lugar.*

*(...) La forma de pago fue de contado, se hizo en la Notaria, en presencia de los testigos **GEORGINA** y **ELENA** y los de la notaria o de la secretaria.*

*(...) La idea de ellas era prestarlo a intereses para obtener más entrada y efectivamente prestaron la plata a **LUIS EDUARDO HERNÁNDEZ**, esposo de una amiga de ellas y mía de nombre **LUZ MERY ESCOBAR**, a **BLANDINA ESCOBAR**, a **CAMILO** yerno de **LUZ MERY ESCOBAR**, **ANDREA HERNÁNDEZ**, también le prestaron y la idea era recibir la plática a intereses porque les iba mejor.*

Que en la negociación estuvieron presentes:

*(...) **MARIANA ESCOBAR**, **ANA MARIELA BENÍTEZ**, **GEORGINA CIFUENTES CASAS** y **ELENE CIFUENTES CASA**, ellas estuvieron en la notaria puesto que eran amigas de ellas dos.*

Además de lo anterior, la demandada manifiesta que siempre ha pagado los servicios públicos hasta agosto del año pasado que fue a vivir la sobrina porque al estar su tía, ella estaba pendiente de los servicios al día, asimismo dentro de la contestación de la demanda, allega recibos del impuesto predial originales y cancelados pertenecientes al inmueble que es objeto de litigio.

Testigos

- **MARÍA GEORGINA CIFUENTES CASAS**, fue llamada a rendir testimonio por parte de la demandada, y manifestó:

(...) si, por la venta del apartamento, donde vivían Mariana y Mariela, yo sé que ellas querían vender el apartamento, me refiero a Mariana y a Mariela, pero cuando las niñas

de Celene terminaron bachillerato, ellas, prefirieron vender el apartamentico a Celene, para que se trajera las niñas a estudiar acá.”

(...) Si. Conocí de la negociación; decidieron venderle Mariela y Mariana el apartamento a Celene, dijeron que se lo iban a dar barato (\$9.400.000), al llegar a ese acuerdo entonces nos pidieron consentimiento, aclaro yo digo nos, porque fuera de mi hay otra testigo, para que las acompañáramos a la notaria 16 que quedaba por Colombia, entonces nosotras fuimos, es decir mi persona y Cruz Elena Cifuentes, quien es mi hermana y ya se hicieron los tramites en la notaria.

(...) si me di cuenta, le entregó el dinero en efectivo a Mariana, es decir la suma de \$9.400.000 y Mariana se le entregó a Mariela, luego me di cuenta que habían prestado ese dinero a interés para ellas sostenerse con los intereses, no se a quien se la prestaron, de eso me entero por comentario de ellas mismas, es decir de Mariana y Mariela.

Manifiesto igualmente que el negocio la señora Mariana, “lo hizo por voluntad propia.”

- **CRUZ ELENA CIFUENTES CASA**, manifestó:

(...) Marianita le vendió una casa a Celene, no recuerdo la dirección del inmueble, pero sé que es en la calle 97 con la 65, nosotras Georgina y yo, estuvimos en el momento cuando fuimos a la notaria y ellas le vendieron la casa a Celene, allá en la notaria le entregaron la plata a Marianita y Marianita se la entregó a Mariela, porque la iban a poner a interese para ellas vivir de los intereses.

Que el precio de la venta fue “\$9.400.000, ese dinero se lo entregó en efectivo, en la misma notaria se lo entregó.”

Que la señora Mariana, no tenía alguna discapacidad cognitiva o mental al momento de celebrarse la negociación, que “estaba muy bien y está todavía muy bien”

- **LUZ MERY ESCOBAR RIVERA**, manifiesta conocer las partes, y haberse enterado del negocio celebrado entre **MARIANA** y **CELENE**, y sobre la destinación que la demandante le dio al dinero producto de la venta manifestó:

(...) Si, lo prestó a intereses, yo sé de personas como mi esposo de nombre Luis Eduardo Hernández Valera, y a mi hija Andrea Hernández Escobar y mi yerno Camilo Álvarez a ellos les prestó en varias ocasiones varias veces \$2.000.000 otras \$3.000.000 y en otras \$1.000.000 y Mariana me contó que le había prestado al conductor de nombre Hernando no le sé el apellido, me contó que le había prestado más o menos \$7.000.000, esto después de que mi esposo y mi hija le pagaran lo que le debía, estos préstamos se hicieron el mismo año en que ella recibió el dinero, no recuerdo el año.

(...) Si, quiero agregar que Mariana vivía con Mariela una tía de Celene, ya no sé cuál de las dos quiso volverse atrás o aconsejarla una a la otra de volverse atrás el negocio de la casa, empezaron a trata mal a Celene y a presionarla porque tenía que devolverle la escritura.

De la prueba documental aportada:

- A folio 48, obra escritura pública No 358, otorgada el 8 de mayo de 2006, en la notaria Única de Urao, que da cuenta que la señora MARIA SELENNY ZABALA DE INESTROSA, identificada con CC No 43.340.599, y MARIA ONELIA ZABALA DE GAVIRIA identificada con CC No 22.172.925, transfirieron a título de venta, un predio identificado con MI No 035-0007805 de Urao, por la suma de \$ 19.800.000, que acredita, al igual que los testimonios rendidos, la procedencia de los dineros con los cuales la demandada pago el precio de la venta cuya simulación se pretende.
- A folio 53 a 63, obran recibos de impuesto predial, a nombre de la demanda, que dan cuenta de los pagos efectuados, actos propios, del dueño de un predio

De la prueba valorada, se puede concluir que la parte demanda probó, que efectivamente entre la señora MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE y la señora MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ, se celebró un contrato de compraventa de bien inmueble, con el cumplimiento de los requisitos sustanciales y formales previsto para la validez de este tipo de contratos, como lo es el objeto lícito, consentimiento libre de vicios, la entrega de la cosa vendida, el pago del precio, y la elevación a escritura pública debidamente registrada; contrario a ello, la parte demandante no probó, **LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA SIMULACIÓN**, como pasa a verse:

1. Acuerdo Simulatorio

Le correspondía al demandante probar que entre la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE** y la señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, acordaron celebrar un contrato que si bien, ante terceros era real, entre ellos no lo era, es decir, no producía efectos jurídicos alguno.

Así las cosas, conforme a las pruebas aportadas, practicadas tenemos y analizadas, como anteriormente se realizó, se tiene que la parte demandante no logró probar que el contrato de compraventa haya sido celebrado de manera ficticia, pues el Despacho incluso encuentra contradicciones entre el escrito de la demanda y el interrogatorio practicado a la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE**, pues en primer lugar, afirma en la demandada haber celebrado un contrato de compraventa simulado, y en el interrogatorio manifestar que si bien es cierto la Escritura está firmada por ella, la misma no corresponde a su firma, en segundo lugar, uno de los objetivos por los que la demandada solicita la cancelación de la Escritura pública, es a fin de no desheredar a sus hijos, hijos que en el interrogatorio, manifiesta no existir, no tener; y en tercer lugar, todo el tiempo la señora **ESCOBAR RAVE**, manifiesta en el interrogatorio, que en ningún momento recibió dicho dinero, que no existió ningún negocio jurídico, ni siquiera ficticio entre ella y la demanda, y en la Escritura Publica N°520 del 27 de abril de 2004, en la cláusula Séptima, enuncia que la vendedora declaró tener por recibidos la suma de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL PESOS (\$9.412.000)** de contado, por parte de la compradora a su entera satisfacción, hecho que es corroborado por las señoras MARÍA GEORGINA CIFUENTES CASAS y CRUZ ELENA CIFUENTES CASA, quienes como quedo expuesto manifestaron haberlas acompañado en la notaria y haber presenciado la entrega del precio, además de manifestar en que fue invertido.

Contrario a lo anterior, la parte demandada logra probar, que entre la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE** y la señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, existió un contrato de compraventa del inmueble que hoy es objeto de litigio, el cual cumplía con todos los requisitos de ley para que el mismo fuera perfeccionado y válido, pues mediante los la declaración de las testigos que estuvieron en la Notaria, el día en que se perfecciono el

negocio, queda probado que la señora **ESCOBAR RAVE** en calidad de vendedora, recibió a entera satisfacción la suma de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$9.400.000)**, como justo precio del inmueble objeto de compraventa, y por otro lado la señora **ESCOBAR RAVE** transfiere el derecho real de dominio del inmueble con Matricula inmobiliaria N°001-46201, razón por la cual queda claro que no existió simulación en el negocio jurídico celebrado entre las partes.

2) Fin de engañar a terceros:

No probó el demandante cual era el fin de simular el contrato de compraventa celebrado entre **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE** y la señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, toda vez que solo habló en el escrito de la demanda, lo siguiente:

(...) 2.3 El motivo que origino tal determinación lo constituye el hecho de que, a mi cliente, una vez adquirido el inmueble referido con anterioridad (en marzo de 2006), la visitaba contantemente un sobrino a pedirle dinero, visitas en las que incluso le sugería que lo vendiera y que le diera a él el producto de dicha venta para monta un “negocito”, situación que para mi cliente se tornó insoportable.

Hecho que no fue probado, sin que sea suficiente la enunciación del hecho, es mas en su interrogatorio, ni siquiera lo confirmo, solo dijo, no saber de esas cosas.

3) Que exista una desconformidad entre las partes.

No probó la señora **MARIANA DE JESÚS ESCOBAR RAVE** que su intención era celebrar un contrato de compraventa ficticio con la señora **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, contrario a esto la parte demanda si probó que hubo una transferencia del dominio de un bien inmueble y el pago de un precio por el mismo, configurándose así le perfeccionamiento del negocio causal.

CONCLUSIÓN

Del expediente se puede evidenciar, que la parte demandante no aportó prueba alguna, que le permita, sacar adelante sus pretensiones, no puede pretender, obtener fallo favorable con las manifestaciones hechas en la demanda y en sus alegatos de conclusión, pues con su orfandad probatoria, solo logro acreditar la venta del bien inmueble, con la copia de la escritura pública que aportó, al igual que el avalúo catastral del predio, no acredito ninguno de los indicios que le permitan acreditar la simulación, pues el hecho que la vendedora siga ocupando parte del inmueble, no es suficiente, como para desvirtuar una escritura pública, que documenta la venta, donde existe manifestaciones de las partes, sobre el precio y la entrega, contrario a ello, se acredito, que los impuestos son asumidos por a compradora demandada, quien además usufructúa parte del inmueble y que para la época del compra, vendió un predio de su propiedad en Urrao, si bien, no coinciden las fechas, de las escrituras, las cuales, difieren en días, pues la venta cuya simulación se pretende se elevó a escritura pública el 27 de abril de 2006 y la venta ocurrida en Urrao, se elevó a escritura pública el 8 de mayo de 2006¹⁸, es decir, que la demandada si tenía capacidad de pago, para las fechas de las negociaciones, aunado a que los testigos con los que probó el pago, no presentan ningún interés con las resultados del proceso, por lo cual tienen plena credibilidad.

¹⁸ Folio 48 cuaderno principal

Respecto al precio, se realizó por el avalúo catastral, y no se acreditó el avalúo comercial, sin que sea necesario entrar a analizar sobre el justo precio de la venta, porque la lesión enorme no fue solicitada como pretensión por la parte demandante, por lo tanto no es objeto de este proceso, así las cosas, al no encontrarse reunidos los presupuestos axiológicos para la procedencia de la acción de simulación y al haber prosperado una de las excepciones propuestas por la parte demandada, habrá que negarse las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar decretada de inscripción de la demanda sobre los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria N°01N-46201, de propiedad de la demandada **MARÍA CELENE ZABALA BENÍTEZ**, identificada con Cédula de Ciudadanía N°43.340.549 de la Oficina de Instrumentos Públicos, Zona Norte.

TERCERO: CONDENAR en costas a la demandante, para tal efecto las agencias en derecho se fijan en 900.000, conforme al numeral 1.2 del Artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2003.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARLY ARELIS MUÑOZ
Juez

☺

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN ANTIOQUIA

CERTIFICA QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO POR

ESTADO NRO. **52**

FIJADO HOY **09/06/2020**
A LAS 8:00 A.M.

EN LA SECRETARÍA DEL JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN ANTIOQUIA



EDWARD ANDRES ARIAS TABORDA
SECRETARIO