

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., mayo dos de dos mil veintitrés.

Magistrado Ponente : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación : 25394-31-89-001-2018-00001-02
Aprobado : Sala No. 09 del 13 de abril de 2023

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 21 de octubre de 2022, por el juzgado promiscuo del circuito de La Palma.

ANTECEDENTES

1. Luz Danitsa Espinosa Rojas, representante legal del menor Eduin Geovanny Medina Espinosa, heredero de Edgar Orlando Medina Murcia, formuló demanda contra Luz María Murcia de Medina, Jhon Alexander Carvajal Medina y Adolfo Montaña León, para que se declare que es simulado de forma absoluta, el contrato de venta recogido en la escritura pública No 334 de la Notaría Única de La Palma del 15 de diciembre de 2005, otorgada por John Alexander Carvajal Medina a favor de la señora Luz María Medina Murcia.

Que consecuentemente se declare la nulidad, por falta de tradición, del contrato de venta materializado en escritura pública No. 025 del veintiuno (21) de febrero de dos mil quince (2015), de la Notaría Única de La Palma, mediante la cual la señora Luz María Murcia de Medina, transfirió en venta a favor de Adolfo Montaña León el bien inmueble y de la escritura pública número 242 del veintinueve (29) de Septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría única de La Palma, mediante la cual fue aclarada la escritura pública No. 025 del veintiuno (21) de febrero de dos mil quince (2015).

Subsidiariamente pretende que se declare que Luz María Murcia de Medina aprovechando que por simulación absoluta había obtenido la titularidad o el dominio del bien inmueble en cuestión, obtuvo un enriquecimiento sin causa y con gran perjuicio económico del menor Eduin Geovanny Medina Espinosa y que por ello es civilmente responsable de los perjuicios que ocasionó al menor por el incremento injustificado de su patrimonio.

Relata la demandante que Edgar Orlando Medina Murcia compró y pagó al señor Jhon Alexander Carvajal Medina el inmueble ubicado en la carrera quinta (5) número tres-cuarenta y ocho (3-48), del perímetro urbano La Palma, inscrito en el catastro vigente bajo el número 01 040 023, con extensión superficial aproximada de trescientos trece metros cuadrados (313.00 Mts.2), con matrícula inmobiliaria 167-6727 de la O.R.I.P. de La Palma.

Que el mencionado verdadero comprador para diciembre de 2015 tenía muchas deudas por pagar y por esa razón pidió al vendedor Jhon Alexander Carvajal Medina que le otorgara la escritura de venta a su mamá Luz María Murcia Medina y así quedó consignado en el acto atacado, pero que Luz María Medina no canceló de su pecunio el precio de compraventa del inmueble pues el pago lo hizo su hijo Edgar Orlando Medina Murcia, quien por ello fue el poseedor real y material del inmueble desde la fecha de compra, en ese inmueble convivió con Luz Danitsa Espinosa Rojas y de esa unión nació el aún menor por ella representado e hijo del fallecido comprador Eduin Geovanny Medina Espinosa.

El fallecido comprador Edgar Orlando Medina Murcia renunció a los derechos herenciales en la sucesión de su padre José Rómulo Medina en favor su madre y acá demandada Luz María Murcia Medina, como compensación por la simulación realizada; pero la demandada a sabiendas de que no era la propietaria del inmueble en cuestión lo vendió a Adolfo Montaña León por escritura

pública No. 025 del veintiuno (21) de febrero de dos mil quince (2015), de la notaría única de la Palma, aclarada por escritura 242 del veintinueve (29) de septiembre de dos mil diecisiete (2017).

Que se adelantó un proceso de revocatoria o acción Pauliana en el que se probó que la escritura 334 de la Notaría Única de La Palma, del 15 de diciembre de 2005, fue simulada de forma absoluta, pues el inmueble lo compró y pagó Edgar Orlando Medina Murcia y que Luz María Murcia de Medina nunca tuvo los recursos para adquirir el inmueble.

El señor Edgar Orlando Medina Murcia fue asesinado el día quince (15) de Octubre del año dos mil doce (2012) y Luz María Murcia de Medina obtuvo un incremento injustificado de su patrimonio en perjuicio del heredero menor de edad demandante, pues le privó de recoger en la herencia de su padre el mencionado inmueble.

2. Trámite.

La demanda es admitida en proveído del 15 de marzo de 2018¹, enterados los demandados Adolfo Montaña León y Luz María Murcia de Medina le dieron similar contestación a través de un mismo apoderado, pero en escritos separados, formularon excepciones previas que se consideraron no probadas en auto del 24 de enero de 2020² y excepcionaron de mérito:

1. Falta de legitimación en causa activa. Soportada en que el menor accionante no había siquiera nacido cuando se celebró el contrato que atacaba, pues nació el 26 de julio de 2009 y el acto es del 15 de diciembre de 2005, que en ese negocio su padre Edgar Orlando Medina Murcia fue un simple espectador, pues quien compró y pago el bien fue Luz María Murcia de Medina y que no acreditó por el extremo actor un testamento o sentencia que le haya reconocido al actor derechos sucesorales en la sucesión de su padre.

2. Caducidad de la acción de simulación. Porque el término de 10 años de la acción de simulación se configuró en la medida en que desde la muerte de Edgar Orlando Medina Murcia ocurrida 15 de octubre del año dos mil doce (2012), y *“la muerte del causante señor JOSÉ RÓMULO MEDINA ocurre el día dieciséis (16) de julio de dos mil cinco (2005) y la compra del bien objeto de discusión se registra el día quince (15) de diciembre de dos mil cinco (2005) de manos del señor HERNANDO CARVAJAL LEAL y JHON ALEXANDER CARVAJAL MEDINA en favor de la señora LUZ MARÍA MURCIA DE MEDINA, es decir, que a la fecha de la presentación de la acción de simulación han transcurrido ya más de doce (12) años, lo cual nos conduce, indefectiblemente, a que la acción ya caducó”*³.

El demandado John Alexander Carvajal Medina, previo emplazamiento, le fue designado curador ad litem mediante auto del 22 de agosto de 2019.

En sesión de audiencia del 18 de enero de 2021 el juez profirió sentencia anticipada declarando la caducidad de la acción y desestimando las pretensiones, decisión que recurrida fue revocada por el Tribunal en sentencia del 2 de noviembre de 2021, en la que se ordenó continuar con el trámite del proceso.

Fallecido el demandado Adolfo Montaña León se ordenó el emplazamiento y designó curador ad litem a sus herederos determinados e indeterminados, auto del 30 de marzo de 2022, convocadas las parte a la audiencia inicial compareció Cecilia Bernal de Montaña que fue reconocida como sucesora procesal de Adolfo Montaña León, al acreditar ser su cónyuge sobreviviente.

En sesiones de 3 de junio y el 15 de julio de 2022 se cumplió lo previsto en el artículo 372 del C.G.P. y en audiencias de septiembre 2 y 21 de octubre la instrucción y juzgamiento del artículo 373 ídem, se practicaron las pruebas, se oyeron alegatos de conclusión y se profirió la decisión que puso fin a la instancia.

¹ 01.Cuaderno Principal Archivo Digital 10

² 03.CUADERNO3EXCEPCIONES PREVIAS

³ 02.Cuaderno Principal Fl. 19 a 29.

3. La sentencia apelada.

El juez declaró no probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa, negó las pretensiones por no encontrar acreditados sus presupuestos sustanciales y condenó en costas a la actora.

Tras considerar confluyentes los presupuestos procesales y no estar afectado el trámite de nulidad, refirió a la pretensión simulatoria el propósito de desvelar la verdad oculta tras la apariencia, expuso que se requería acreditar el derecho del actor para promoverla, la existencia del contrato simulado y la simulación.

Acreditado encontró la existencia del contrato con la escritura 334 del 15 de diciembre de 2005 de la notaría única de La Palma, que protocolizó la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 167-6727 de la O.R.I.P. de La Palma, de John Alexander Carvajal Medina a Luz María Murcia; que tenía el menor legitimación en causa activa pues la invocaba como heredero de Edgar Orlando Medina Murcia de quien se afirmaba era el verdadero comprador, para que la propiedad se fijase en cabeza de su padre como comprador y por ende ingresara a su masa herencial, que no prosperaba la excepción de falta de legitimación en causa.

Refirió a la libertad probatoria que regula ahora la pretensión simulatoria y la necesidad de acudir a indicios que conduzcan a su establecimiento; sin embargo, adujo que las pruebas no dejaban establecido que el presunto comprador Edgar Orlando Medina Murcia tuviese cuantas bancarias a su nombre ni la existencia de propiedades suyas, ni su declaración de renta, y si por el contrario que tenía muchas deudas porque compraba ganado para vender en su expendio de carne y no lo pagaba, ni probó la existencia y venta del ganado para comprar la casa y que cedió sus derechos y acciones en la sucesión de su padre José Rómulo Medina a favor de su madre.

Considera contradictorio que en la misma actora en la acción pauliana expresó que quien compró el bien objeto de la litis fue Luz María Murcia con el producto de la venta de 300 cabezas de ganado que eran parte de la sociedad conyugal con José Rómulo Medina, ganado del cual tampoco se acreditó su existencia en aquella oportunidad. Que no demostró la demandante que Luz María Murcia de Medina no tenía para la fecha del negocio recursos para comprar, lo que era su carga de prueba y si bien se objetaba los alegados honorarios que se afirmaba recibió la compradora como concejal de La Palma, esta obtenía recursos también como expendedora de carne y un préstamo que le hizo su padre.

Para concluir afirmando que el análisis conjunto de esos indicios y las reglas de la sana crítica eran insuficientes para desvirtuar lo consagrado en la escritura pública No 334 del 15 de diciembre de 2005 de la notaría única de La Palma, cobijada con presunción de veracidad, que no había comparecido el vendedor John Alexander Carvajal Medina para aclarar la situación, y que Hernando Carvajal Leal mostraba animadversión hacia la señora Luz María Murcia al afirmar que él nunca hubiese hecho negocios con ella, perdiendo credibilidad su declaración.

4. La apelación.

Recorre el demandante pidiendo se revoque la sentencia y se acojan las pretensiones, señala que los testimonios acercados si bien no probaron que Edgar Orlando Medina tuviese recursos, eran coincidentes en afirmar que quien compró la casa fue el fallecido padre de la menor demandante; estaba probado que él trabajaba como la demandada lo reconoce, y que no tenía por qué tener el dinero en un banco, que debía tener dinero para comprar, así fuese en efectivo, como mencionaron los testigos.

Que la demandada fue enfática en decir que compró la vivienda con \$12.000.000 que recibió del Concejo, que la simulación del contrato se desprende del contexto del negocio que esconde un negocio distinto, aquí se escondió un supuesto pago de la señora Luz María, que no pagó porque no tenía recursos; pues el concejo certificó al juzgado que no recibió ella ese dinero; por lo que sí se probó que aunque se hizo un negocio, el dinero no fue pagado por Luz María, y de las

declaraciones que se presentaron acá se demostró con indicios que el negocio que se quiso llevar a cabo aquí no fue un negocio real, sino un negocio simulado.

CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al juez *ad quem*, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P. que señala que el recurso de apelación “*tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión*”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, dado que éste “*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*”.

2. La acción de prevalencia la deriva la jurisprudencia de lo establecido en el artículo 1766 del Código Civil, se expone bajo el convencimiento de que ocurre con frecuencia, que los negocios jurídicos no siempre contienen una real voluntad de sus suscriptores, que a veces lo declarado no se acompaña con lo querido, ya totalmente (*simulación absoluta*) porque en verdad ningún negocio se quiso realizar, o bien parcialmente porque el negocio es distinto al que quedó expresado (*simulación relativa*). Como lo explica la doctrina:

Esta figura específica de la discordancia entre la voluntad real (elemento interno) y la declarada (elemento externo), consiste en el concierto entre dos o más personas para fingir una convención ante el público, con el entendido de que esta no habrá de producir, en todo o en parte, los efectos aparentados; o en disfrazar, también mediante una declaración pública, una convención realmente celebrada, con el ropaje de otro negocio diferente; o de camuflar a una de las partes verdaderas con la interposición de un tercero.⁴

De las formas de simulación, la última que refiere el autor citado, conocida como la “*simulación por interposición ficticia de persona*”, consiste fundamentalmente en la celebración de un acto jurídico que corresponde en todos los elementos del acuerdo deseado, pero en el cual, con ánimo simulatorio, se hace sustituir uno de los extremos contratantes genuinos, en la declaración pública, por un sujeto ajeno al pacto, que en el fondo ninguna participación tiene realmente en el convenio.

Sobre el que la jurisprudencia precisa que: “*La simulación relativa por interposición ficticia de persona, orientase a hacer figurar como parte de un negocio jurídico a una persona que en verdad no lo es, en vez o en lugar del real titular del interés, dando la simple apariencia de una realidad diferente, con el designio consciente, convergente y deliberado “de ocultar la genuina identidad de los titulares de la relación creada” (cas. civ. sentencia de 30 de julio de 1992, exp. 2528), en cuyo caso, se simula la posición o situación jurídica de parte, contratante o sujeto negocial, esto es, el acuerdo simulandi, versa o recae única y exclusivamente sobre el extremo subjetivo de la relación jurídica contractual.*

En términos de la Sala, esta modalidad del negocio simulatorio, “consiste en hacer figurar como parte contratante a quien en verdad no lo es, con el fin concertado de ocultar la identidad de quien real y directamente está vinculado con la relación negocial, por lo tanto, ese intermediario o testaferra es un contratante imaginario o aparente, y en la que no se disimula el contrato propiamente dicho, el cual en términos generales permanece intacto, sino las partes que lo celebran, pero para que este fenómeno se configure cabalmente, no basta que en el negocio actúe una persona para ocultar al verdadero contratante, sino que se requiere que concurren las circunstancias que caracterizan la simulación, una de las cuales es el concierto estipulado ‘...de manera deliberada y consciente entre los contratantes efectivo y aparente con la contraparte para indicar quiénes son los verdaderos interesados y el papel que, por fuerza precisamente de esa inteligencia simulatoria trilateral, le corresponde cumplir al testaferra, esto bajo el entendido que cual ocurre por principio en todas las especies de simulación, la configuración de este fenómeno tampoco es posible en el ámbito de los extremos subjetivos del contrato si no media un ‘pacto para simular’ en el cual consientan el interponente, la persona interpuesta y el tercero, pacto cuyo fin es el de crear una falsa apariencia ante el público en cuanto a la real identidad de aquellos extremos y que no necesita para su formación, que se produzca en un

⁴ Ospina Fernández, G. 2022. *Teoría general del contrato y del negocio jurídico* [8ª reimpresión de la 7ª Ed.]. Bogotá: Editorial Temis, p. 112.

⁵ Sentencia del 16 de diciembre de 2010 con Rad. C-47001-3103-005-2005-00181-01, reiterada en: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia STC685 del 3 de febrero de 2020, Rad. T 761122130002019-00260-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

momento único, habida consideración que su desarrollo puede ser progresivo y, por ejemplo, terminar consumándose mediante la adhesión por parte de un tercero adquirente a la farsa fraguada de antemano por quien enajena y su testaferra, aceptando por consiguiente las consecuencias que su interposición conlleva' (G.J. Tomos CXXXVIII, CLXVI pág. 98, y CLXXX pág. 31, entre otras)" (cas. civ. sentencia de 28 de agosto de 2001, Exp. 6673).⁶

Ahora bien, la simulación por entrañar una conducta deliberadamente encaminada a crear en el público la impresión de que un negocio jurídico es genuino cuando en verdad no lo es, en general se configura de forma tal que sus intervinientes velan por evitar que se deje rastro aparente de la realidad negocial, para evitar que se descubra lo que se ha querido disfrazar de verdad.

Por ello, la pretensión simulatoria encaminada a hacer prevalecer la voluntad de las partes por sobre la fingida en el negocio aparente, tiene dificultades probatorias para acreditar tales asertos y hoy día impera el principio de libertad probatoria en ese propósito, aunque de vieja data la jurisprudencia ha señalado que es la prueba indirecta o indiciaria, la que más comúnmente permite lograr ese propósito: *"4. Ahora, para los pleitos de simulación no puede olvidarse que los indicios relacionados con el iter contractual, esto es, los antecedentes de la negociación, la forma como se lleva a cabo y las consecuencias de la misma, se constituyen en el principal medio de convicción para tomar la decisión correspondiente en las contiendas adelantadas con dicho propósito y así se memoró en CSJ SC131-2018 al precisar que [c]iertamente, sobre tal temática la Sala ha establecido, aludiendo a la prueba de la simulación, que: 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 enseño, 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 rehuye 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).*

De ahí que, según se recalcó en CSJ SC3452-2019, (...) a raíz de la experiencia se han establecido algunas conductas específicas de las que pueden extraerse inferencias siempre que sean lógicas, graves, concordantes y convergentes a partir de hechos debidamente demostrados relacionados con las aristas de la simulación.

Por ejemplo, en CSJ SC16608-2015, con apoyo en lo que sobre el punto ha escrito la doctrina, se destacó que en esta materia sirve como prueba circunstancial, entre otros, (...) causa o motivo para simular - falta de necesidad de enajenar o gravar - venta de todo el patrimonio o de lo mejor - relaciones parentales, amistosas o de dependencia - falta de medios económicos del adquirente - ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias - precio bajo - precio no entregado de presente - precio diferido o a plazos - no justificación del destino dado al precio - persistencia del enajenante en la posesión - tiempo sospechoso del negocio - ocultación del negocio - falsificaciones, captaciones de voluntad, otras maniobras torticeras - documentación sospechosa - precauciones sospechosas - falta de equivalencia en el juego de prestaciones y contraprestaciones - dejadez - pasividad del cómplice - intervención preponderante del simulador - falta de contradocumento - intentos de arreglo amistoso - conducta procesal de las partes".⁷

3. La Solución de la alzada.

Debe dejarse de entrada sentado que ya no hay lugar acá a discutir ni la legitimación en causa activa, que se decidió con fallo anticipado de segunda instancia que, revocando su negativa, le reconoció atribución al acá actor para reclamarla; ni de la caducidad de la acción de prevalencia, que fue estudiada y negada en el fallo apelado y no fue objeto de apelación por quien reclamó su configuración. En consecuencia, el análisis se centrará en determinar si, con apoyo en las pruebas que obran en el plenario, se acreditan o no los requisitos que la doctrina jurisprudencial señala deben confluir para que se declare la simulación.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 16 de diciembre de 2010, Rad. 47001-3103-005-2005-00181-01. MP. William Namén Vargas.

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC3979 del 14 de diciembre de 2022, Rad. 11001-31-03-042-2016-00814-01. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

El acto atacado es la compraventa protocolizada en la escritura pública No. 334 del 15 de diciembre de 2005 de la notaría única de La Palma y no hay reparo frente a lo que es objeto material de la venta, el precio convenido y de que el vendedor del inmueble es el demandado John Alexander Carvajal Medina; la inconformidad se centra en la determinación de quien realmente compró en ese acto escritural; pues contrario a lo que en la escritura se reseña, el demandante afirma que Luz María Murcia de Medina no compró, que hay en el acto una simulación por interposición ficticia de persona, porque el verdadero comprador era Edgar Orlando Medina Murcia, y es a favor de su sucesión ilíquida que se pide declarar la simulación.

3.1. Un primer aspecto que se plantea en el propósito de declarar la prevalencia es el determinar la capacidad económica del comprador en el acto demandado, el extremo demandante alega que Edgar Orlando Medina Murcia como genuino comprador se sirvió de recursos recibidos por la venta de ganado para comprar el inmueble; mientras la demandada Luz María Murcia de Medina aduce haber comprado con recursos provenientes de sus honorarios recibidos como concejala del municipio de La Palma, un préstamo que le hizo su padre y recursos propios.

Como lo alega el recurrente las afirmaciones de la demandada no encuentran soporte en las pruebas recaudadas; en efecto, el precio de la compra fue de \$30.000.000.00, como se lee en la cláusula quinta de la escritura pública atacada, pero los honorarios recibidos del consejo municipal de La Palma no están acreditados, pues la certificación emitida por esa entidad⁸, en respuesta a oficio remitido en el proceso de acción pauliana con Rad. 2015-00018, copia de cuyo expediente fue aportado con la demanda, Luz María Murcia de Medina recibió de dicha corporación sólo dos pagos por \$1.182.622 y \$1.321.754, mediante resoluciones No. 037 y No. 052 de 2005, respectivamente y no \$12'000.000.00.

Estos únicos ingresos acreditados, aun de considerarse que tuvieron esa específica destinación, no cubrirían siquiera el 10% del precio de la venta y las otras fuentes invocadas, el préstamo que dijo le hizo su padre y recursos propios que dijo tener, no aparecen probados, es decir nada se aportó en el propósito de prueba distinto a la afirmación de la demandada y requerida la DIAN para que remitiese copia de las declaraciones de renta de la demandada esta certificó que por los años 2004 a 2009 no presentó Luz María Murcia de Medina declaraciones de renta.⁹

Ahora, agréguese que al decretarse pruebas, auto del 15 de julio de 2022, se ordenó a la demandada la exhibición “los soportes de los dineros con los cuales adquirió el bien inmueble” al que refiere la venta atacada y la accionada Luz María Murcia sólo aportó una certificación de contador, sin soportes, manifestando que “en los estados financieros de sus activos del año 2005, figuraba un bien inmueble denominado casa en la dirección carrera 5 no. 3-48, con matrícula inmobiliaria No. 167-6727”¹⁰, inmueble al que refiere la compraventa objeto del reclamo, y una solicitud de extractos presentada ante el Banco Agrario, de cuya respuesta no se tiene conocimiento.

De donde se desprende que no se acreditó en ninguna forma que quien figura como compradora en el acto de venta tuviese capacidad económica para haber cubierto la suma de \$30'000.000.00 de pesos que se señala pago como precio de compra del inmueble y por el contrario que el desvirtuarse sus explicaciones de la fuente de aquellos se configura un indicio de falta de capacidad económica en la compradora para adquirir el inmueble.

Ahora, tampoco obra prueba fehaciente de los recursos con los que Edgar Orlando Medina Murcia pudo cubrir el precio de venta del inmueble, pero si se demostró que era él un comerciante de ganado, que no sólo compraba y vendía ganado en pío sino que también tenía una fama o expendio de carne. Las declaraciones rendidas dan de ello referencia y es ese origen comercial de los recursos para adquirir el bien que en la demanda se expone con el aporte de los recibidos por una venta de ganado. Al respecto se tienen las manifestaciones de:

José Hember Miranda, 57 años, comerciante en el municipio de La Palma, dijo que para el año 2011 sostuvo una conversación con Edgar Orlando “respecto a la fama o la venta de carne que él tenía

⁸ Folio 166 del archivo digital 02. C01Cuaderno Principal

⁹ Archivo digital 82 Respuesta DIAN 02.Cuaderno Principal

¹⁰ Archivo digital 72 C02.Cuaderno Principal

bajando hacia el Rhin, en una casa que en ese momento era de su propiedad, nosotros llevábamos una relación de tiempo de cliente, yo le compraba y yo vivía en Bogotá, le compraba a él lo que yo necesitaba, yo llevaba buena carne, lo que yo llevaba se lo compraba siempre a él, y con el transcurso del tiempo armamos una relación muy buena, pasado el tiempo, yo tenía la perspectiva de verme a La Palma sabía que formaba parte, de lo que habíamos proyectado con mi esposa, con el tiempo venimos a vivir aquí a La Palma y había necesidad de que se dieran otras cosas en Bogotá para podernos venir, yo tuve una conversación con Edgar, con respecto a la fama y habíamos llegado a un acuerdo nosotros nos reunimos ahí afuera de la fama dentro de un vehículo que es de mi propiedad y llegamos a un acuerdo en que yo reunía una plata, exactamente hablamos de 14 millones de pesos que era lo que nos iba a costar la nevera, la cortadora, la báscula y bueno algunas cosas y las reparaciones locativas que había que hacer para poderla montar, como la idea que yo tenía de lo que veía en Bogotá cómo funcionaba y todas estas cosas, nosotros llegamos a este acuerdo (...). El deponente dijo haber vendido un apartamento que tenía en Bogotá para conseguir el dinero; no obstante le solicitó a su amigo Edgar Orlando alguna garantía por los 14 millones que le iba a entregar para el negocio “él me dijo que no había ningún problema porque para eso están las escrituras de la casa, la casa es mía pero están a nombre de mi mamá porque como tú sabes no falta el que venga y me cuelgue en una deuda o algo y venga y me le quite la casa a los chinos y me friego entonces ese seguro lo tengo puesto con mi mamá, ella tiene las escrituras pero la casa es mía y yo sé que con ella no hay ningún problema, ella nos firma el papel”, que terminada esa reunión ingresaron a la casa allí estaba la señora Luz María “nos sentamos hablamos, él le conto más o menos lo que nosotros estamos pensando hacer, doña luz Mara estuvo de acuerdo dijo que ella firmaba el papel, que no había ningún problema”, pero los trámites para la transferencia del apartamento se demoraron “desafortunadamente mientras todo eso paso a mi buen amigo Edgar me lo mataron”.

De la ocupación del fallecido Edgar Orlando también dio cuenta **Celso Ariza Cáceres** 78 Años, “comerciante de ganado en el municipio de La Palma, Bueno, a mí me consta que yo conocí al señor Edgar de hace mucho tiempo atrás, aproximadamente 20, veinte pico de años, él es comerciante de ganado. Yo soy comerciante de ganado, yo le vendía ganado a él, más que todo le vendía, él no, pues muy raras veces me vendía. Por general yo siempre le vendí, la razón que yo, pues que yo puedo atestiguar ante eso, es que el señor le escrituró la casa a la señora, a la madre, sí a la mamá por cuestiones de seguridad. Posiblemente yo en esos días yo le vendí un ganado a él y él me dio una plata y yo le dije que me hiciera una letra, entonces él me dijo que la letra después no servirá para nada, prácticamente porque no tenía nada que le embargaran si algún motivo fuera, pero que no lo iba hacer. Pero bueno que, por sí algunas cosas por sí, entonces él me dijo no, mi mamá le hace la letra, que me la hizo, creo que como por 12.000.000 y algo. Y, entonces él me dijo que se le había hecho la escritura a ella por seguridad, porque era que a veces, hacen los negocios que hacen, y de pronto no puede dar cumplimiento y entonces le podrían embargar.”.

En suma, si hay indicios que conducen a afirmar que sí tenía el fallecido por una actividad comercial en la que es normal el manejo de sumas de dinero en efectivo, una capacidad económica que pudiese respaldar la afirmación del extremo demandante de que el verdadero comprador del inmueble fue Edgar Orlando Medina Murcia y no Luz María Murcia de Medina.

3.2. Otro hecho que puede verse como indiciario de que la compra se hizo para el fallecido hijo por parte de su madre, es que fue él quien ejerció posesión sobre el inmueble comprado, las declaraciones convergen en señalar que a pesar de figurar su mamá Luz María Murcia de Medina como compradora, Edgar Orlando Medina Murcia hasta el momento de su muerte y junto a su compañera permanente e hijo, vivía en el inmueble y en el mismo funcionaba el expendio de carnes que hacía parte de su actividad comercial.

Así lo admite **Luz María Murcia** aunque afirmando que la ocupación del inmueble por parte de su hijo era por aquiescencia suya, pero reconoce, en todo caso, que era Edgar Medina quien habitaba la casa objeto de la venta y que funcionaba allí su expendio de carne, pues adujo la demandada que si bien ella permanecía en la casa ubicada en el barrio El Rhin en las noches se regresaba a su casade “a la Chamita” y al indagársele donde vivía su hijo Edgar Orlando respondió: “Ab... él se quedaba ahí doctor, él se quedaba ahí en la casa porque ya, él se quedaba ahí en la casa doctor”. Añadió que en alguna oportunidad su hijo viajó a Bogotá y en ese entre tanto ella arrendo la casa, pero cuando Edgar Orlando regresó nuevamente habitó el inmueble esta vez “con la señora” hasta cuando murió que fue en el año 2012 y continuó ahí la compañera hasta el 2014 cuando la casa se vendió.

Claro resulta entonces que hasta el momento de su muerte Edgar Orlando Medina Murcia ocupó el inmueble objeto de la compraventa y desde allí ejercía su actividad de comercialización de carne. Pese a que la demandada alegue que ello ocurría porque ella lo permitió a su hijo y que la pesa era negocio conjunto entre ella y su hijo, lo cierto es que es una afirmación que no fue de

ella constante en su relato, que objetivamente da cuenta de una presencia en el inmueble de su hijo, y ello favorece la tesis de la actora que fue su real comprador y propietario del bien, pues su madre tenía otro inmueble en el que permanecía.

En el proceso de acción pauliana, que se tiene como prueba en este trámite, obra contrato de arrendamiento suscrito entre Luz Danitsa Espinosa Rojas, compañera de Edgar Medina y madre del menor demandante, y Adolfo Montaña León demandado como segundo comprador del inmueble por escritura pública No. 025 del 21 de febrero de 2014¹¹, que corrobora la tesis de Cecilia Bernal de Montaña, sucesora procesal de Adolfo Montaña León, quien al ser preguntada por el juez “durante cuánto tiempo pagó ella el arriendo de esa casa, ¿doña Danitsa al señor Adolfo? Contestó “Eh...mi esposo se la arrendó por un año y al año él le pidió la casa porque él sólo le arrendaba por un año, porque él las ideas era arreglar la casa. Entonces ya a lo que él le pidió la casa, entonces ella, ella se fue ya a demandas que supuestamente la casa era de ella, del hijo de... del esposo de ella. Pero dije nosotros en ningún momento le hicimos, le compramos, fue él le compró a la señora Luz Medina, Luz Murcia de Medina. Porque tenía el conocimiento ella como compró su casa, él sabía definitivamente que esa casa era propietaria ella. Por eso él le compró la casa”.

No obstante, esto no basta en sí mismo para desvirtuar las pretensiones simulatorias. Como se ha dicho, al menos hasta el momento de la muerte de Edgar Orlando Medina, fue él y su familia quienes de facto ocupaban la vivienda. Aunque se pudiera decir que al arrendar ese mismo inmueble, al comprador Luz Danitsa Espinosa Rojas estaba aceptando que dicho bien no pertenecía al difunto compañero, que ahora presenta como su propietario en vida; lo cierto es que ello bien pudo responder al contexto de la época y a la reacción natural de quien no tenía claridad sobre el tratamiento jurídico del asunto, por no haber estado presente en la época de la venta ahora cuestionada, pero luego, como también lo reconoce en su interrogatorio Cecilia Bernal de Montaña, inició una serie de debates judiciales en torno a la titularidad del bien.

3.3. En tercer lugar es importante analizar los indicios derivados de la propia actitud de quien se dice comprador en el negocio atacado, pues Luz María Murcia permite que su hijo ocupe el inmueble para vivienda y negocio hasta su muerte, éste siempre se presentó como adquirente en la compraventa celebrada en el 2005 y, al parecer, nunca lo recriminó por ello, alegando que se trataba de un engaño suyo.

En efecto, los testimonios permiten afirmar que Edgar Orlando Medina Murcia se presentó siempre como el dueño de la vivienda, la comprometía a terceros como garantía de las deudas que adquiriría y se ocupó de gestionar su defensa ante la persecución judicial sin oposición de su madre.

Así José Hember Miranda relató que cuando intentaron asociarse en el negocio de la venta de carne, él le comentó a Edgar “que de pronto había la necesidad de firmar un documento como garantía de la plata que yo iba a aportar, y ella dijo que sí que, no había ningún problema, que ella me firmaba los papeles advirtiéndome a Edgar nuevamente, volviendo a repetir que los papeles estaban a nombre de ella, pero que la casa era de él, que sencillamente doña Luz firmaba el documento para que yo tuviera la tranquilidad, porque no era más”, que “Se suponía que ella me iba a dar las escrituras y que yo iba a tener acceso a las escrituras mientras se montaba todo el negocio o que me firmaba alguna letra por los 14 millones”.

Mientras Celso Ariza Cáceres señaló que “Posiblemente yo en esos días yo le compré un, le vendí un ganado a él y él me dio una plata y yo le dije que me hiciera una letra, entonces él me dijo que la letra después no servirá para nada, prácticamente porque no tenía nada que le embargaran si algún motivo fuera, pero que no lo iba a hacer. Pero bueno que por si algunas cosas, por si, entonces él me dijo "no, mi mamá le hace la letra", que me la hizo, creo que como por \$12.000.000 y algo. Y, entonces él me dijo que se le había hecho la escritura a ella por seguridad, porque era que a veces, hacen los negocios que hacen, y de pronto no puede dar cumplimiento y entonces le podrían embargar. Entonces para evitarse eso, se lo hizo a ella y en ese caso, pues ella me respondía casi por general por los negocios, yo lo hacía con él, pero, o sea, más un día la señora ya estando ahí en el negocio de la señora Danitsa, o sea la esposa del difunto, ahí en el negocio de la fama, ella dijo recién que murió él. En los pocos días ella dijo un día delante de mí, dijo que esa casa se tenía que devolvérsela a los hijos de Edgar, o sea los hijos de él o sea los nietos, que tenía que devolvérsela porque ella no se le iba a quitar y que Danitsa se ha portado muy bien con él y con ella, que ya malo fuera a quitarles eso. Eso es lo que me consta, eso sí, estoy seguro de lo que ella habló y eso lo digo con toda seguridad”.

¹¹ Folios 203 y 207 del archivo digital 02. ANEXOS DEMANDA.

Luis Fernando Páez indicó que alguna vez fue Edgar Medina quien acudió a él, como abogado, buscando consejo frente a la persecución judicial del inmueble: “No, esa casa pues yo la vi porque me llevaron los documentos. Esa casa estaba a nombre de la señora madre de Edgar, cierto. Pero él que manifestaba ser el dueño, era, era Crispín, porque le decían Crispín ahí por cariño, no. Edgar, o sea, esa casa estaba al nombre de la señora Luz María porque yo vi los papeles, los vi porque llevaron el proceso de embargo, sí. Pero el que hablaba como si fuera el dueño era Edgar. Por eso es por lo que él se refirió de como así para pagar el embargo, aquí la señora Luz María nunca me habló de cancelar el embargo, el único que me habló de eso, Edgar Medina”.

Es decir, que puede afirmarse como un indicio relevante de la existencia del negocio simulado que de las declaraciones se deriva que la madre del fallecido comprador en la venta simulada admitía que el real negocio era el que colocaba a su hijo en la titularidad del dominio y no a ella, pues permitía que así lo presentara su hijo ante terceros y que ella respaldara sus obligaciones con ellos a cuenta de la existencia de esa titularidad de dominio del bien en cabeza de aquel.

3.4. Por último, la declaración de Hernando Carvajal quien facilitó la realización del negocio de venta objeto de la demanda, al terminar el usufructo vitalicio que sobre el inmueble tenía a su favor y consolidar la propiedad en cabeza de su demandado hijo y vendedor Jhon Alexander Carvajal Medina, a punto tal que la demandada cree que fue el vendedor, pues Luz María Murcia en su interrogatorio señala: *“Es que yo la compré, el negocio se celebró con el señor Hernando Carvajal, porque yo al hijo ni sabía quién era él, yo no lo distinguía, el negocio lo celebré con el señor Hernando Carvajal”*; pues aunque no es objeto de debate todo indica que, como lo declaró Hernando Carvajal, él era realmente el dueño del inmueble aunque la titularidad del bien terminó en cabeza de su hijo, pues de los actos de tradición que registra el certificado de matrícula inmobiliaria del folio No. 167-6727, Hernando Carvajal lo adquirió en compra a Zeinada Valencia en 1984 -anotación 4-y, posteriormente, lo vendió a su hijo John Alexander Carvajal en 1998 -anotación 5 conservando el usufructo del bien hasta que renunció a él, en la misma escritura pública No. 334 del 15 de diciembre de 2005.

Relata el testigo que le vendió la casa a Edgar Orlando Medina: “No a la señora Luz de Medina, yo no le vendí nada, porque nunca tuve... ningunos contactos de negocio con ella, porque no me gusta y nunca me gustó y nunca lo tendré con ella. Yo hice el negocio fue para, hice fue con Edgar, Edgar Medina fue con la que yo hice el negocio, yo le vendí la casa fue a él, no a doña Luz de Medina”, firmó la escritura a nombre de ella como compradora “porque al momento de hacer la escritura en la notaría, yo pensé que él que iba a quedar en la escritura, era Edgar, ve. Pero le dije "qué pasa, Edgar, por qué resulta que doña Luz es la que va a quedar aquí en la escritura". Dijo Hernando "yo no puedo quedar en la escritura porque yo tengo problemas por ahí y no quiero eso, le voy a hacer la escritura a mi mamá una escritura de confianza, ve". Entonces yo le dije a él, si yo hubiera sabido que ella iba a quedar en la escritura no le vendo la casa, no le firmo nada, ve, pero desgraciadamente de arreglar papeles, ella fue la que quedó, él me lo dijo, yo voy a hacerle una escritura a mi mamá de confianza para cuando ella, cuando yo necesite eso que ella me devuelva la escritura porque eso, eso lo tengo es para mis hijos, para mis hijos los que yo tengo eso es una herencia que le dejo, si de pronto me llevo a morir”

Para la Sala entonces la apreciación conjunta de los reseñados indicios le llevan a la convicción de que el acto atacado si fue simulado por interpuesta persona, que la madre que aparece como compradora carecía de capacidad económica para comprar, que adquirido el bien fue su hijo quien lo ocupó ejerciendo su posesión para su vivienda y negocio, que utilizaba esa titularidad de dominio oculto para presentarla como garantía en las adquisición de obligaciones con la aquiescencia de su progenitora que no se oponía a sus manifestaciones de ser el dueño del inmueble y, que esa suma de indicios sólo tienen explicación atendiendo que es cierto lo afirmado por quien participó directamente en el acto atacado, pues se consolida una prueba más que suficiente para concluir, contrario a lo expuesto por el juez a quo, que la venta otorgada en la escritura pública No. 334 del 15 de diciembre de 2005 fue simulada en cuanto a la identidad del comprador, que quien en realidad compraba era Edgar Orlando Medina Murcia y no su madre Luz María Murcia.

Ahora bien, el juzgador de instancia refirió que, en el proceso anterior, la acción pauliana con Rad. 2015-00018, la madre del aquí demandante relató como sustento de sus pretensiones que el inmueble sí había sido adquirido por Luz María Murcia, sólo que apropiándose recursos de la sociedad conyugal que en vida de su difunto esposo Rómulo Medina, en perjuicio de los herederos de este último, incluido Edgar Medina que fue representado en la mentada acción

revocatoria por su hijo aquí demandante y aunque esa afirmación es cierta, la ocurrencia de esa fallida acción no desvirtúa lo acá concluido frente a la acción simulatoria.

Fundamentalmente porque como declaró Luz Danitsa Espinoza en su interrogatorio: *“colocamos otra demanda del doctor Anselmo que se llama una acción pauliana, pauliana en el 2015, de pronto no era, no sé, no era la, con otras acciones, pero no era como la demanda correcta, pues sabe que uno de derecho si no muy poco, entonces ya fue cuando él se fue por el lado de la simulación”*. Además, como se señaló en el fallo de segundo grado dentro de dicho proceso, al interior del mismo trámite de la acción pauliana surgió la idea de que, en realidad, de lo que se trataba era de una simulación. En efecto, se lee en la sentencia proferida en su momento por esta misma corporación¹², que *“el apelante ha sostenido que la demandada Luz María Murcia de Medina no era la propietaria de ese predio, que lo recibió a través de una escritura de confianza y que quien era dueño en realidad era el causante Edgar Orlando Medina, agregando que no obstante todo ello, decidió venderse al señor Montaña León (...) aquella es una versión fáctica novedosa que no vino, ni por poco, aludida en la demanda, y hasta le resulta abiertamente contradictoria”*.

Luego, a pesar de que entonces la accionante refiriera a situación distinta ya por ignorancia del tratamiento jurídico que ameritaban los hechos, o por un desconocimiento del contexto fáctico completo del que no hizo parte, pues recuérdese que no estuvo presente al momento de concluirse la venta que se denuncia como simulada que llega a La Palma años después, en últimas lo relevante es lo que acá se encuentra acreditado y las conclusiones que pueden extraerse.

3.5. Ahora bien, en la demanda también se pedía que decayera la escritura pública No. 025 del 21 de febrero de 2014, por la que la acá demandada Luz María Murcia de Medina vendió el inmueble objeto material del reclamo al también demandado Adolfo Montaña León, pero lo cierto es que frente a ella no se prueba que sea producto de un acto simulado o que este afectada de nulidad.

Es decir, la sola conclusión de que el acto que radicó en cabeza de Luz María Murcia de Medina la titularidad del dominio del inmueble en cuestión y que permitió que ella a su vez lo transfiriera a Adolfo Montaña León en la escritura pública No. 025 del 21 de febrero de 2014, no puede conllevar la pérdida de efectos de este acto contractual, pues ni se alega ni se acredita que quien figura como comprador hubiese participado en el acto cuya simulación se declara o a sabiendas del mismo se aprovechara de su existencia para adquirir el inmueble.

Por el contrario, lo que las pruebas dejan ver es una actuación de buena fe exenta de culpa del allá comprador y hoy causante Adolfo Montaña León, quien adquiere de quien figura en el registro desde 9 años atrás como titular del dominio, y debe considerarse un tercero adquirente de buena fe a quien le es inoponible la declaratoria de simulación.

Al respecto, se ha establecido jurisprudencialmente: *“La nulidad es una acción dirigida a hacer desaparecer el acto viciado, cuya característica es la destrucción del negocio con efecto retroactivo, es decir como si no se hubiera celebrado jamás, por lo que las cosas deben volver al estado en que se encontraban antes de su ejecución. La inoponibilidad, en cambio, es la ineptitud frente a terceros de buena fe, de un negocio jurídico válido entre las partes, o de su declaración de invalidez. Es decir que la inoponibilidad es una garantía que tienen los terceros adquirentes de buena fe para que un negocio del que no hicieron parte no los afecte cuando no se cumplió el requisito de publicidad; de suerte que ni su celebración ni su eventual nulidad pueden perjudicarlos, por lo que la declaración judicial que se haga respecto de la validez de aquel acto no tiene la aptitud de afectar su propio derecho legítimamente conseguido. La inoponibilidad valora la confianza razonable de los terceros de buena fe en aquellos negocios que se presentan objetivamente como válidamente celebrados.*
(...)

Para que un tercero se beneficie de la inoponibilidad no es necesario que la validez del negocio celebrado entre las partes sea incontrovertible, pues a menudo acontece que un tercero adquirente de buena fe invoca la eficacia del negocio jurídico que fue declarado nulo o simulado, del cual emanó su actual derecho; en cuyo caso no le interesa que no lo alcancen los efectos de un negocio válido e incontrovertible entre las partes, sino todo lo contrario, esto es que se tenga como válido frente a su calidad de tercero un negocio jurídico que carece de eficacia entre los celebrantes,

¹² Folio 137 del archivo digital 02. ANEXOS DEMANDA del expediente.

pues “la creación de una apariencia engañosa resulta de una conducta de la que habrá que responder”. En tal evento –se reitera– su interés no radica en la inoponibilidad del acto que es válido entre las partes sino en la inoponibilidad, frente a su calidad de tercero, de la nulidad o simulación del negocio jurídico que es ineficaz entre las partes.¹³

Además claro es que no es este segundo acto atacado un acto simulado sino una venta real, la contenida en la escritura pública No. 025 del 21 de febrero de 2014, no existe motivo para considerarla simulada, las pruebas testimoniales y documentales apuntan a demostrar que fue conforme a derecho y cierto el negocio jurídico celebrado entre Luz María Murcia de Medina y Adolfo Montaña León sobre el mismo inmueble.

Así, en su declaración **Cecilia Bernal de Montaña** esposa del comprador relató que su esposo para el año 2014 compró la casa a la señora Luz Murcia de quien sabía era la propietaria, que ella lo acompañó a revisar el inmueble que pretendían adquirir “en ese momento era de bareque y adobe (...) entraba uno a la casa había un holl y habían tres alcobas, enseguida había una apartamentico y un patio, *no más*”, se hizo promesa de venta y se entregó un dinero y para la firma de la escritura en la notaría de La Palma se le dio el restante, todo en efectivo porque la compradora así lo exigió, su esposo retiró la plata del banco y se la entregó el día en que se hizo el documento público. Conocieron a Luz Danitsa en la negociación quien vivía en el inmueble “ella fue la que apoyó a mi esposo que comprara la casa para que le arrendara a ella”, le decía “que la comprara, que comprara la casa, que ella sabía que divinamente él podía, que tenía sus recursos para que comprara la casa para que se la arrendará a ella y así fue como se le arrendó por un año”. Inmediatamente la señora Luz María Murcia les entrega la casa le arrendaron a Luz Danitsa, allí continuó con el expendio de carne y la vivienda, el arriendo lo pactaron en \$550.000, pero cumplido el año le pidieron el inmueble porque lo iban a remodelar. Seguidamente tumbaron la edificación y construyeron nuevamente “*se le hizo una bodega y tres apartamentos y un patio todo enchapado*”.

Lo que se reafirma con el relato de la vendedora **Luz María Murcia de Medina** quien narró que en el año 2014 vendió a Adolfo Montaña, precisó que “la señora Luz Danitsa presenció el negocio con el señor Adolfo Montaña y la señora Cecilia ella estuvo en el negocio para que ellos le arrendaran la casa”, el negocio se hizo en la notaría, “me dieron diez millones para celebrar el negocio y después me dieron el otro dinero cuando yo les firmé la escritura”, todo el pago lo hicieron en efectivo y el último abono se lo entregaron en la notaría el día de la firma de la escritura. Con los primeros diez millones que le dieron canceló una deuda “y el resto me lo comí porque realmente yo no tengo ningún trabajo yo de ese dinero gaste todo doctor”. Informó que tenía una deuda en el banco y la canceló, “yo más o menos me acuerdo que pague treinta y seis millones en el banco de Bogotá en Pacho”, llevó el dinero en efectivo y canceló la obligación, préstamo que por demás dice, había sacado para pagar las deudas de su hijo, que incluso de ese dinero le dio una plata a Danitsa “once millones que ella me había prestado, (...) yo se los devolví sí señor; porque yo le debía una plata y se la devolví” y los cinco millones restantes los gasto en comida “que pague una cosa, la luz, el teléfono todas esas cosas y a donde el médico que me tocó ir muy seguidamente porque yo estaba muy enferma”. La casa la entregó al comprador Adolfo Montaña el día en que hicieron la promesa.

La propia **Luz Danitsa Espinosa Rojas**, manifiesta que los compradores sabían que el inmueble en realidad no era de la señora Luz María Murcia, sino que pertenecía a su compañero fallecido Edgar Orlando Medina porque ella les comentó, ciertamente esa información, si en verdad se dio, lo fue con posterioridad a la compra, como se deduce de su propia manifestación al indicar “ellos sabían inclusive un día yo a la señora Cecilia le dije: ‘señora Cecilia usted sabe la historia de esta casa porque en el momento que uno lo cogen y usted no sabe a dónde se va a ir con su negocio para donde va a coger teniendo hijos, teniendo obligaciones es muy terrible y a Montaña y ustedes saben la historia de esta casa, la contestación de ellos fue que ellos la habían comprado y la habían pagado y que al fin la que tenía la escritura era doña Luz”, además señaló que se enteró de la negociación “cuando ya Rómulo y la señora Luz me dijeron que ya me tocaba desocupar porque ellos habían vendido la casa, eso fue lo que me dijeron”. Que en razón a esa venta le tocó desocupar el inmueble en el año 2018, ahora tiene el negocio de expendio de carnes unas cuerdas abajo.

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC9184 del 28 de junio de 2017, Rad. 11001-31-03-021-2009-00244-01. MP. Ariel Salazar Ramírez.

El folio de matrícula inmobiliaria No. 167-6727 aportado con la demanda, da cuenta que Luz María Murcia de Medina fue propietaria inscrita del inmueble desde el 28 de diciembre de 2005, conforme a la anotación 09 y la venta al señor Adolfo Montaña León a través de la escritura pública 025 vino a realizarse el 21 de febrero de 2014, es decir, 9 años después, tal como se registró en la anotación 18, comprador que era ajeno a todos los acuerdos anteriores a esa su negociación.

Es decir, no resulta viable acceder al reclamo de anular la escritura No. 025 del 21 de febrero de 2014 porque la vendedora Luz María Murcia de Medina no fuera la real propietaria, dada la simulación del acto anterior, pues para la época de la negociación ella se presentaba como titular de derecho real de dominio y así lo recogía el folio de matrícula inmobiliaria; el precio fue pagado por el comprador; la entrega se efectivizó y la compra se inscribió debidamente en el registro, por tanto, como antes se expuso, es su adquirente un tercero de buena fe a quien le es inoponible la declaratoria de simulación.

4. Esta situación de encontrarnos ante un tercero de buena fe a quien le es inoponible la declaratoria de simulación de la escritura pública No. 334 del 15 de diciembre de 2005, cuya prosperidad, prima facie, implica hacer prevalecer los efectos del acto realmente celebrado y oculto sobre los del acto simulado, que en el caso llevaría a retornar la propiedad del bien inmueble identificado con la folio de matrícula inmobiliaria 167-6727 de la O.R.I.P. de la Palma, al real adquirente Edgar Orlando Medina Murcia y por haber fallecido éste a su masa herencial para su reparto.

Al radicar el dominio del bien actualmente en cabeza de un tercero adquirente de buena fe el demandado Adolfo Montaña León, su masa herencial al haber fallecido, no puede contra él reivindicarse pues le es inoponible la simulación y se hace entonces necesario acudir al artículo 955 del Código Civil, que establece la llamada restitución por equivalencia, cuando dispone que *“La acción de dominio tendrá lugar contra el que enajenó la cosa por la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que por haberla enajenado se haya hecho imposible o difícil su persecución”*.

Y como la compradora en simulación y vendedora del inmueble así obtenido al tercero adquirente de buena fe, Luz María Murcia de Medina es quien en principio está llamada a restituir el inmueble a su verdadero propietario, en cabeza de sus sucesores por prosperar la declaratoria de simulación, no puede restituirlo porque dispuso del mismo enajenándolo a un tercero que protegido por su actuar de buena fe, que se presume y que debe ser desvirtuada por quien quiera de ello aprovechase, no está obligado a restituirlo, debe ella, por la prosperidad de la acción simulatoria con esa restricción, restituir a la herencia de Edgar Orlando Medina por equivalencia el valor que recibió por la venta del inmueble que no le pertenecía. Según lo consignado en la escritura pública No. 025 del 21 de febrero de 2014, el precio de venta al señor Montaña León, recibido a satisfacción por la señora Murcia de Medina, fue de \$44.300.000, precio que, a su vez, debe ser indexado a valor presente, así:

$$V_p = V_h * IPC_{\text{final}} / IPC_{\text{histórico}}$$

Donde,

V_p = Valor presente

V_h = Valor histórico

IPC final = Índice de precio al consumidor a la fecha presente

IPC histórico = Índice de precio al consumidor al 21 de febrero de 2014, fecha de la escritura No. 025

Entonces,

$$V_p = \$44.300.00 * 131,77 / 80,45$$

$$V_p = \$44.300.00 * 1,637$$

$$V_p = \mathbf{\$72.559.490,36}$$

En conclusión, encuentra la Sala que la sentencia de primer grado debe ser revocada, por haberse acreditado los presupuestos de la acción de simulación relativa por interposición ficticia de persona en el comprador y que al no poder ordenarse la restitución del inmueble a la masa herencial del fallecido verdadero comprador Edgar Orlando Medina Murcia, porque el inmueble fue vendido por su titular aparente Luz María Murcia de Medina a un tercero adquirente de buena fe Adolfo Montaña León, a quien le es inoponible la declaratoria de simulación, se debe realizar una restitución por equivalencia y condenar a la demandada Luz María Murcia de Medina a restituir a la sucesión ilíquida del causante Edgar Orlando Medina Murcia la suma que ella recibiera como precio por la venta realizada, que indexada a la fecha de proferimiento de esta decisión equivale al monto de \$72.559.490,366, de conformidad con las consideraciones anteriores.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1º. REVOCAR la sentencia proferida el 21 de octubre de 2022, por el juzgado promiscuo del circuito de La Palma, de los numerales “Segundo” al “Cuarto”, por las razones expuestas y en su lugar disponer:

Primero: DECLARAR relativamente simulado por interpuesta persona ficticia el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública número 334 de fecha 15 de diciembre de 2005., en virtud de la cual John Alexander Carvajal Medina vende a Luz María Murcia de Medina, el bien inmueble “Casa y Solar”, ubicado en la carrera 5ª número 3-48, matrícula inmobiliaria No. 167-0006727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Palma Cundinamarca, alinderado conforme consta en el numeral “PRIMERO”, del mismo instrumento público, otorgada en la notaría única de La Palma, bajo el entendido de quien en verdad allí compra es el señor Edgar Orlando Medina Murcia y no quien aparece en el acto como compradora.

Segundo: ORDENAR a la demandada Luz María Murcia de Medina, restituir por equivalencia a la sucesión del fallecido comprador y por ende titular del dominio Edgar Orlando Medina Murcia la suma de **\$72.559.490,36**, suma recibida por la venta del inmueble, debidamente indexada a la fecha de proferimiento de esta decisión.

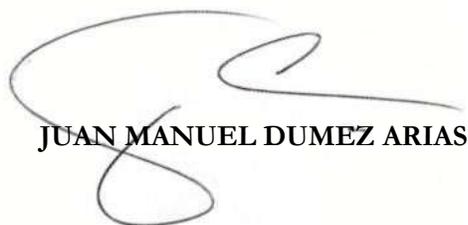
Tercero: DESESTIMAR por ser inoponible la simulación declarada al demandado s Adolfo Montaña León, las pretensiones de simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en las escrituras Nos. 025 del 21 de febrero de 2017, a través de la cual Luz María Murcia de Medina vende a Adolfo Montaña León, el bien inmueble “Casa y Solar”, ubicado en la carrera 5ª número 3-48, matrícula inmobiliaria No. 167-0006727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Palma Cundinamarca, alinderado conforme a ese mismo instrumento público y la escritura No. 242 del 29 de septiembre de 2015 aclaratoria de la identificación del predio, donde se indica que corresponde a “CASA Y SOLAR ubicado en la K5 3-48 del perímetro urbano del municipio de La Palma.

2º. Condenar en costas de ambas instancias a los demandados Luz María Murcia de Medina y Jhon Alexander Carvajal Medina, en favor de la parte demandante, debiéndose señalar por el a-quo previamente las agencias en derecho de primera instancia y considerando por este rubro en segunda instancia la suma de \$1.200.000.oo.

3º. Condenar a la demandante en un 50% de las costas causadas en ambas instancias a favor del demandado Adolfo Montaña León, señálense por el a-quo las correspondientes a la primera instancia y considérense como de segunda instancia la suma de \$500.000.oo.

Notifíquese y cúmplase,

Los Magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDONO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ