



## Valledupar, treinta (30) de julio del dos mil veintiuno (2021)

REF. DECLARATIVO VERBAL

DTE. MARÍA GUADALUPE ESPEJO TEJO, JOSÉ RODOLFO JUNIOR,  
RAFAEL BERNARNO Y MITSY ALEJANDRA BOLAÑO ESPEJO.

DDO. MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, CLARA LEONOR MANJARRÉZ DAZA  
RODOLFO RAFAEL BOLAÑO ARZUAGA Y MARÍA AMELIA BOLAÑO MAESTRE.

RAD. No. 20 001 31 03 001 2020 00142 00

### I. EL LITIGIO

#### 1. LA DEMANDA

La demanda declarativa verbal fue presentada por MARÍA GUADALUPE ESPEJO TEJO C.E. 259.347, JOSÉ RODOLFO JUNIOR BOLAÑO ESPEJO C.C. 1.032.474.650, RAFAEL BERNARNO BOLAÑO ESPEJO C.C. 1.065.849.071 y MITZY ALEJANDRA BOLAÑO ESPEJO C.C. 1.065.832.466 contra MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA C.C. 42.491.429, CLARA LEONOR MANJARRÉZ DAZA C.C. 42.492.644, RODOLFO RAFAEL BOLAÑO ARZUAGA C.C. 1.065.631.825 y MARÍA AMELIA BOLAÑO MAESTRE C.C. 1.065.594.994.

#### 1.1. PRETENSIONES

Pretende la parte demandante que se declare relativamente simulado, por interpuesta parte compradora, el contrato de compraventa celebrado en fecha 17 de julio de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, entre MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, supuesta compradora, y CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, vendedora, el cual fue solemnizado mediante la Escritura Pública Número 1733 de fecha 17 de julio de 2015, y mediante la cual se tuvo por objeto transferir el bien inmueble ubicado en la carrera 17 No. 9-53, de la nomenclatura urbana actual de Valledupar-Cesar, que comprende un lote de terreno y la casa en él construida, con una extensión superficial de 200 metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria No. 190 -10879 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar - Cesar y código catastral No. 010103300022000.

En consecuencia, se declare que dicho bien inmueble no ha salido del patrimonio económico de la CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, se disponga la cancelación de la Escritura Pública contentiva de dicho contrato que, por medio de este fallo se declara simulada; que igualmente y como consecuencia de todo lo anterior, se declare cancelado el registro que de tal instrumento se hizo ante el Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar sobre la matrícula inmobiliaria No. 190-10879, al igual que todas las cancelaciones de todas las transferencias y



gravámenes que se hayan realizado antes o después de la inscripción de la demanda; Que como quedara demostrado en este proceso los señores MARÍA GUADALUPE ESPEJO TREJO, JOSE RODOLFO JUNIOR BOLAÑO ESPEJO, RAFAEL BERNARDO BOLAÑO ESPEJO, MITSY ALEJANDRA BOLAÑO ESPEJO, son herederos del señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.), por consiguiente, se ordene en la misma sentencia donde se declare la simulación, a la señora CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, corra la escritura del predio antes nombrado e identificado a los señores MARÍA GUADALUPE ESPEJO TREJO, JOSÉ RODOLFO JUNIOR BOLAÑO ESPEJO, RAFAEL BERNARDO BOLAÑO ESPEJO, MITSY ALEJANDRA BOLAÑO ESPEJO, por ser estos quienes deben ostentar o ser beneficiarios de los bienes que en vida obtuviera su difunto esposo y padre.

Subsidiariamente, se pretende que se declare absolutamente simulado el contrato de compraventa solemnizado mediante la Escritura Pública Número 1733 de fecha 17 de julio de 2015, o que, en el evento de que las pretensiones solicitadas no sean declaradas o atendidas, se decrete la nulidad del acto jurídico por el objeto del mismo.

## **1.2. SÍNTESIS DE LOS HECHOS**

1.2.1. La señora MARIA GUADALUPE ESPEJO TREJO, fue esposa en vida del señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.), y los demás demandantes son hijos del causante, lo cual se demuestra con la escritura pública de sucesión No. 4.187 de fecha 23 de diciembre de 2019, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Valledupar –Cesar.

1.2.2. El causante, en vida, manifestó a los demandantes que había comprado el bien inmueble antes descrito a la señora CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, pero que por sus problemas jurídicos, en relación a investigaciones por Fiscalía, sobre algunas situaciones médicas, que sucedieron en la atención de algunos pacientes, le pidió el favor a su hermana MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, para que este bien quedara a su nombre, pero que para tener el mando sobre este bien se hiciera por medio de poder, como en efecto sucedió y la vendedora así lo aceptó. En cumplimiento de lo acordado, esta le hizo entrega real y material al señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.), en vida de este bien inmueble en el mes de julio de 2015, adonde se mudó con su familia y estuvo allí en posesión hasta su deceso, quedando en la actualidad habitado por los demandantes.

1.2.3. También les comentó en vida el señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.), que tenía mucha confianza en su hermana y por esta razón permitía que el bien objeto de esta acción quedara a su nombre, pero que el tenía la seguridad que en el evento de que a él le sucediera algo, su hermana transferiría este predio a sus herederos, pero lastimosamente esto no ha sucedido.



1.2.4. Como consecuencia de lo anterior, está demostrado que entre el señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.), y la señora MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, existió un acuerdo para que esta comprara de manera simulada el bien y hoy sus herederos tienen el deber y el derecho de reclamar lo que les pertenece.

1.2.5. Todas y cada una de las cláusulas aparentemente establecidas y especificadas en las Escritura Pública No. 1733 de fecha 17 de julio de 2015, son simuladas; en especial a entrega real y material; del bien, porque esta se hizo fue al señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.); tampoco es cierto que la vendedora haya recibido el pago a entera satisfacción por parte de la supuesta compradora, ya que fue el señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.) quien lo pagó de la siguiente manera: la vendedora CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, en documento privado, escrito con su puño y letra, le anuncia al señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA que le consigne en tales entidades bancarias y valores así:

DAVIVIENDA -860034313 -7.  
TC DINERS 36032480424424 -\$30.000.000.

BANCO DE BOGOTÁ-860002964 -4.  
TC MASTER CARD-55366100 0166 4166 -\$30.000.000.  
TC VISA -4334 6000 0252 2395 -\$10.000.000.  
CTA CTE 494036452-ORBE S.A. CONSTRUCCIONES -\$10.000.000.  
CTA AH. 863024618 -CLARA MANJARREZ DAZA -\$15.000.000.

BBVA -860003020 -1  
TC VISA 4042804048409814 -19199816 -\$10.000.000.  
CTA AH. 940222391 RODRIGO DEVIA -\$20.000.000.

BANCOLOMBIA.  
CTA AH. 52338187459 RODRIGO DEVIA MANJARREZ -\$35.000.000.  
CTA AH. 52357854857 JORGE DEVIA MANJARREZ -\$35.000.000.  
CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA -C.C. 42.492.644 -\$165.000.000.

NOTA: Favor emitir cheque individual por cada producto a nombre del respectivo banco. Total 10 cheques.

En el reverso del cheque se anotará el número del producto al que se va a aplicar.

El señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, en cumplimiento a lo ordenado por la vendedora del bien inmueble, y en aras de pagar este bien que estaba comprando



procedió a realizar la acción pertinente, del dinero que ganaba como médico, e hizo los pagos en su orden de la siguiente manera:

❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a DAVIVIENDA, TC DINERS, por valor de \$30.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502527. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a BANCO DE BOGOTÁ –TC MASTER CARD, por valor de \$30.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502538. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a BANCO DE BOGOTÁ –TC VISA, por valor de \$10.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502548. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a BANCO DE BOGOTÁ –ORBE SA CONSTRUCCIONES, por valor de \$10.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502555. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a BANCO DE BOGOTÁ –CLARA MANJARREZ DAZA, por valor de \$15.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502565. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a BBVA–TC VISA, por valor de \$10.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502575. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a BBVA–RODRIGO DEVIA PINEDA, por valor de \$20.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502586. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a BANCOLOMBIA–RODRIGO DEVIA MANJARREZ, por valor de \$35.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502591. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a BANCOLOMBIA–JORGE DEVIA MANJARREZ, por valor de \$35.000.000., esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502600. ❖ Transacción en Coomeva, donde este señor tenía su cuenta, ordenando un cheque de gerencia el día 17 de julio de 2015, para pagar a CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, por valor de \$165.000.000, esto se refleja con el comprobante del cheque No. 03502618.



1.2.6. Fue el causante y ahora los demandantes quienes hasta la fecha se han comportado como propietarios y poseedores del bien inmueble en referencia, es por ello que desde la entrega del inmueble, por parte de la vendedora, en el mes de julio del 2015 y después de dicha fecha hasta la actualidad han realizado con su escaso dinero ciertas mejoras, tales como: enrejada del bien inmueble, y otras obras más, buscando siempre el mejoramiento y la conservación de este inmueble.

1.2.7. El señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.), en vida y buscando salvaguardar los bienes que iba adquiriendo producto de su trabajo, le propuso a su hermana MARIELA BOLAÑO AMAYA, que le hiciera el favor de permitirle colocar algunos bienes de los que había negociado a su nombre, pero este para tener potestad en ellos, y no dejar sin rastro sus negocios y acciones, decidió hacer la compra por poder que le hiciera su hermana con amplias facultades, hasta para constituir limitaciones y afectaciones del dominio.

1.2.8. En términos generales las declaraciones y manifestaciones hechas a través del Instrumento Público en referencia no son ciertas; sino que las mismas son simuladas y no corresponden a la verdadera intención querida por las partes y en especial por la presunta compradora señora MARIELA BOLAÑO AMAYA, que no pagó el predio, nunca lo poseyó, nunca ha pagado sus impuestos y servicios, por lo que no le asiste ningún derecho sobre el predio, simple y llanamente simuló una compra, en asocio con su hermano, para salvaguardar los bienes del señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.), ya que este tenía algunas situaciones en Fiscalía y temía que le fueran a confiscar sus bienes o algo por el estilo.

1.2.9. Los pagos correspondientes a impuestos, contribuciones, valorización y servicios públicos, tales como, energía, agua, alcantarillado y teléfono, siempre han sido sufragados por los demandantes

1.2.10. Como consecuencia de todo lo anterior se demuestra que no obstante aparecer en la citada Escritura Pública la venta de dicho bien inmueble, lo que en realidad se hizo fue un traspaso simulado, movido por la obtención de unos convenios entre hermanos, buscando salvaguardar los intereses del difunto RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.).

1.2.11. En efecto, se tiene que ese conjunto de actos y de indicios, por su gravedad y conexidad exteriorizan sin lugar a duda alguna que el contrato de compraventa fue un contrato simulado.

1.2.12. Existe una disparidad absoluta entre la voluntad real secreta querida por las partes y la aparente y pública.



1.2.13. El señor RODOLFO JOSE BOLAÑO AMAYA, (Q.E.P.D.), tenía en vida una investigación seguida por la Fiscalía 28 Seccional delegada, por presuntas irregularidades en procedimientos médicos, tal investigación llevaba un rumbo a causar un perjuicio en su persona a tanto, que se presentó demanda de constitución de parte civil, buscando con esto resarcir perjuicios.

1.2.14. La compra real del predio objeto fue por la suma de \$360.000.000, pero en acuerdo las partes determinaron organizar la venta en la suma de \$165.000.000.

## **2. CONTESTACIONES A LA DEMANDA**

### **2.1. CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA**

La demandada aceptó los hechos primero, segundo, sexto, octavo, noveno, décimo cuarto; no aceptó el hecho quinto y no afirmó que no le constan los demás o formuló aclaraciones. Se allanó a la pretensión primera principal y se opuso a las demás solicitando efectos distintos en consecuencia de la pretensión primera y negando la existencia de simulación absoluta de la Escritura Pública y de nulidad de la misma.

No presentó excepciones de mérito.

### **2.2. RODOLFO RAFAEL BOLAÑO Y MARÍA AMELIA BOLAÑO MAESTRE**

No se pronunció en forma individualizada sobre los hechos de la demanda, pues afirman que no tienen interés en el proceso.

Presentó excepción previa y de mérito de falta de legitimación en la causa por pasiva, porque si tuvieran que ser vinculados sería como demandantes.

### **2.2. MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA**

Aceptó la calidad de herederos de los demandantes respecto del fallecido RODOLFO BOLAÑO AMAYA y que han sido ellos quienes han pagado las facturas de los servicios públicos domiciliarios porque han sido quienes lo han habitado desde el 2015, pero niega la certeza de los demás hechos. Explica la demandada que el contrato de compraventa demandado sí fue real, que es ella la compradora del inmueble cuyo precio pagó entregando el dinero a su hermano RODOLFO BOLAÑO AMAYA, quien no tenía motivos para efectuar una compra simulada porque tenía otros bienes de su propiedad que no intentó ocultar.



La demandada se opuso a todas las pretensiones de la demanda y presentó las siguientes excepciones de mérito:

- IMPROCEDENCIA LEGAL DE LA ACCIÓN DE NULIDAD POR SIMULACIÓN ANTE LA LEGALIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO REALIZADO ENTRE VENDEDORA Y COMPRADORA, con la que asegura que RODOLFO BOLAÑO AMAYA actuó como mandatario de MARIELA ROSA por ser su hermano de confianza. Argumenta que no hay prueba del propósito de la defraudación, que el hecho de que aparezca como mandatario el señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA deja ver que no quería esconder su nombre y que si hubiese querido simular, hubiese sido más fácil poner el bien a nombre de su esposa o hijos, además de que se hubiese encontrado en la situación de simular otros negocios, en cambio, al momento de su muerte contaba con un patrimonio bruto de \$670.000.000 de acuerdo a la Escritura Pública 4.187 del 23 de diciembre del 2019.
- CARENCIA ABSOLUTA DE LAS CONDICIONES JURÍDICAS QUE DEBEN CONCURRIR PARA QUE EXISTA LA SIMULACIÓN. Con esta excepción se dice que no existió acuerdo alguno entre MARIELA ROSA y RODOLFO BOLAÑO AMAYA para simular el negocio demandado, pues este último solo actuó en calidad de apoderado especial.

## II. SENTIDO DEL FALLO

En audiencia de instrucción y juzgamiento del veintisiete (27) de julio del 2021 fue emitido el sentido del fallo estimatorio de la pretensión de declaración de simulación relativa, indicando los fundamentos someros de la sentencia escrita.

## III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

### 1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los consabidos presupuestos procesales, la demanda en forma, capacidad de parte, capacidad procesal y competencia se hallan reunidos en el presente caso, motivo por el cual el proceso se ha desarrollado normalmente y se hace posible decidirlo de fondo.

En el trámite no se observan irregularidades o vicios que pudieran producir nulidad total o parcial de lo actuado y que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento de las partes. Se garantizaron en todo momento, el debido proceso, la garantía del derecho de defensa, la contradicción de la prueba, además; no hay incidentes o cuestiones accesorias pendientes de resolver y las partes no han podido llegar a un acuerdo que a ambas convenza, por lo tanto el conflicto será desatado de fondo, a través de la presente sentencia judicial



## 2. PROBLEMA JURÍDICO

El objeto del litigio fue fijado en audiencia inicial, el que se resuelve en forma positiva para la parte demandante en esta sentencia, estableciendo que escritura pública de compraventa No. 1733 del 17 de julio de 2015 de la Notaría Segunda de Valledupar corresponde a un acto jurídico simulado relativamente entre MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA y RODOLFO JOSÉ BOLAÑO AMAYA (q.e.p.d.), en la persona ficta del comprador.

## 3. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL.

En términos generales, han pregonado la jurisprudencia y la doctrina que por acto simulado ha de entenderse el concierto aparente de las partes, concebido para crear ante terceros la imagen formal de un negocio jurídico que en la realidad no existe.

Negocio simulado, conforme a la clásica definición de Francisco Ferrara, es el que tiene apariencia contraria a la realidad, bien porque es distinto de como aparece, o ya por cuanto en verdad no existe. "La simulación - expresa este autor - es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo." (La Simulación en los Negocios Jurídicos, pág. 56).

Atendiendo los alcances del concierto simulatorio, éstos pueden ser de mayor o menor intensidad, por lo que se afirma que hay dos clases de simulación: absoluta y relativa.

Ocurre la primera de ellas, cuando ese acuerdo volitivo real desecha de antemano todo efecto negocial, toda vez que las partes nada han querido; ocurre la segunda, cuando el acuerdo de voluntades encubre una relación jurídica real con otra fingida, de suerte que se oculta a los terceros el verdadero, mostrando uno diferente. Es entonces el negocio aparente encubre la verdadera intención de las partes.

En lo que toca con la legitimación en la causa, ha de precisarse que la acción de simulación pueden ejercerla tanto los contratantes simuladores como los herederos de éstos, y aún terceras personas, bajo la condición de que tengan un verdadero interés jurídico, en el sentido de que sean titulares de un derecho, del que están impedidos de ejercer por el acto aparente, y a causa del cual se les ocasiona un perjuicio; y en cuanto al extremo pasivo, esta acción debe dirigirse contra todas las personas que fueron parte en el negocio jurídico simulado o sus herederos, sin perjuicio que pueda encaminarse también contra los posteriores adquirentes o terceros de mala fe.



Precisamente, en lo que tiene que ver con la existencia de interés del demandante (Primer Presupuesto), la Corte Suprema de Justicia, en sede de Casación, el 1 de marzo de 1993.- G.J. T.CCXXII pág. 89, dijo que los requisitos para que el mismo cuente con la entidad necesaria son los siguientes:

*“a.) Que quien impugne el contrato en procura de lograr que sea reconocida la anomalía de la cual adolece, sea titular de un derecho visible y presente respecto de cuyo contenido y ejercicio a plenitud, dicho contrato se ofrezca, al momento de ser entablada la acción, como un hecho-obstáculo que lo impide o estorba...*

*b.) Que la consolidación de la simulación ocasione, además, un perjuicio cierto a quien ejercitó la acción...”*

Hace menos tiempo, explicó la Corte Suprema de Justicia, Cas. Civ. (SC-21801-2017), que *“si bien los extremos de la relación negocial pueden tener interés en cualquier momento para ejercer la acción de simulación, la concreción de un posible perjuicio y, consecuentemente, el interés para ese ejercicio, acontece cuando una de ellas (o sus causahabientes) pone en riesgo el derecho que subyace en el pacto oculto”, “de tal suerte que la exigibilidad nace “sólo a partir del agravio al derecho, necesitado de tutela jurídica”*.

En esa misma sentencia, explicó la Sala de Casación que cuando la simulación es relativa por razón de los sujetos intervinientes, *“el acto, por sabido se tiene, se celebra por interposición ficticia de persona para figurar como contratante de un negocio en el que ciertamente no lo es, dando la apariencia de ser la titular del interés a efectos de “ocultar la genuina identidad de los titulares de la relación creada”*.

Teniendo en cuenta entonces, que la simulación implica un acto jurídico, el litigio en estos casos debe girar en torno a las pruebas que den cuenta de la realidad del negocio celebrado. Tal labor se desarrolla en un ambiente de especial libertad probatoria y sujeta al método de la persuasión racional o sana crítica, con los límites que imponen el alcance de los medios de investigación y la razón misma, como es apenas natural en todo lo que concierne con la construcción del conocimiento. Empero, por razón misma de la naturaleza oculta del negocio simulado, que los contratantes han deseado que permanezca oculto, el camino probatorio generalmente más expedito -pero no el único- es aquel que emerge de los indicios, vale decir el de la prueba indirecta, tal como lo ha manifestado nuestro alto tribunal Civil. (Cas. civ. sentencia de 25 de enero de 2008, [SC-002-2008], exp. 00373).

Visto lo precedente, consiste entonces nuestra tarea, en determinar si en el sub-judice se encuentran dados los presupuestos anteriores (1. que el demandante tenga derecho para proponer la acción; 2. que se demuestre la existencia del



contrato ficto; y 3. que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción), para lo cual será necesario estudiar cada uno de ellos, acotando, que en el evento en que alguno de los mismos no se encuentre probado.

Y sobre los efectos de la simulación, en sentencia SC3729 del 2020, se tienen en cuenta:

*En una última etapa, rechazó la anterior doctrina y abogó por la existencia de un negocio jurídico único (teoría monista). El consentimiento lo halló bifurcado en dos manifestaciones de voluntad, una aparente y otra secreta. La primera, destinada a producir ante terceros una ficción. Y la otra, entendida como prevaleciente, concebida para contener la realidad del pacto ajustado entre las partes<sup>1</sup>. Según lo sintetizó después:*

*«(...) en un principio la simulación se asimiló a la nulidad, respetando eso sí la posición de terceros de buena fe; luego se desdobló en dos actos, el aparente y el prevalente; y por último, opinión que para esta Sala es la más valedera y apropiada, se ha considerado que se trata de un acto único y verdadero, que por razones de distinta índole se quiere mantener oculto enfrente de quienes no han sido partes en él, a cuyo efecto por lo general se procura su disfraz mediante la preconstitución de pruebas de otro acto diferente que en realidad no existe»*

*En esa perspectiva, la acción en cuestión no es de naturaleza constitutiva, sino declarativa, pues solo reconoce un hecho pasado. Por lo mismo, carece de virtud para crear o destruir un vínculo contractual. Simplemente, se dirige a resolver ese estado de anormalidad jurídica y a hacer patente que el convenio falso no tuvo existencia o fue verificado en forma distinta de como aparece publicitado.*

Por lo tanto, la pretensión de simulación relativa no puede provocar la extinción del acto, sino ajustarlo a la realidad ya que su naturaleza es la de ser declarativa, no obstante, también es importante señalar que en sentencia que declara la simulación relativa es declarativa, pero también de condena como se explica en sentencia SC21801-2017 de la Cas. Civ.

Así mismo, en sentencia SC4857-2020, se reiteraron algunos criterios obligatorios para establecer la existencia de una simulación: (...) la simulación en un contrato solamente puede ofrecerse cuando quienes participan en él se conciertan para crear una declaración aparente que oculte ante terceros su verdadera intención que

---

<sup>1</sup> Vid. CSJ. Civil. Sentencias de 16 de mayo de 1968 (G.J. T. CXXIV, 142-150) y de 30 de agosto de 1968 (G.J. T. CXXIV, 286-291).



*puede consistir, en descartar inter-partes todo efecto negocial (simulación absoluta), o en que se produzcan otros efectos distintos, en todo o en parte, de los que surgen de la declaración aparente (simulación relativa) (CSJ, SC del 29 de abril de 1971, G.J., t. CXXXIX, pág. 314; se subraya. Reiterada en SC del 3 de junio de 1996, Rad. n.º 4280). (...) Cuando uno solo de los agentes, mediante el contrato persigue una finalidad u objeto jurídico que le oculta al otro contratante, ya no se da el fenómeno simulatorio, porque esta reserva mental (propositum in mente retento) no convierte en irreal el contrato celebrado, en forma tal que este pueda ser declarado ineficaz o dotado de efectos distintos de los que corresponden al contrato celebrado de buena fe por la otra parte; ésta se ha atendido a la declaración que se le ha hecho; carece de medios para indagar si ella responde o no a la intención de su autor, y esa buena fe merece protección (ibídem; se subraya).*

## **ANÁLISIS DEL MATERIAL PROBATORIO EN EL CASO CONCRETO**

En este asunto se controvierte si la escritura pública de compraventa señalada en la demanda, es decir, la escritura pública 1733 del 17 de julio de 2015 de la Notaría Segunda de Valledupar corresponde a un acto jurídico simulado entre MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA y RODOLFO JOSÉ BOLAÑO AMAYA QEPD, con la intención de proteger el patrimonio de este último, o si por el contrario, como se afirma por MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, el negocio jurídico fue completamente real y cierto. Desde luego, que estos son los planteamientos básicos, pues también deben analizarse en concreto cada una de las excepciones interpuestas y los controles en la legitimación en la causa y vocación de prosperidad de la demanda.

Es válido decir de entrada que una copia del acto jurídico cuestionado está en el expediente y su autenticidad además de presumirse por ley, no fue controvertida por las partes. Desde ya, por consiguiente, se acepta la existencia del negocio jurídico y que este recayó sobre el inmueble ubicado en la carrera 17 No. 9-53 de la ciudad de Valledupar, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 190 -10879 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

### **1. Interés para proponer la acción**

Pues bien, en lo que tiene que ver con el primero de los requerimientos, es imperativo anotar, que corresponde al demandante demostrar que le asiste un interés para proponer la acción, interés, que ha de proceder de la titularidad de un derecho visible y presente.

En el presente asunto, los demandantes afinan su interés en la calidad de herederos del causante RODOLFO BOLAÑO AMAYA, como consta en escritura pública No. 4.187 del 23 de diciembre del 2019 de la Notaría Primera de Valledupar -aportada con la contestación de MARIELA ROSA BOLAÑO. Quedando más que



claro para el despacho, que quienes están demandado la simulación están viendo perturbado su derecho a suceder al causante en un bien haría parte de la masa hereditaria.

En lo que toca con la legitimación en la causa, como se explicó antes, que la acción de simulación puede ser ejercida por quienes sean perjudicados por el acto ficto y sean titulares de un verdadero interés jurídico y cuanto al extremo pasivo, esta acción debe dirigirse contra todas las personas que fueron parte en el negocio jurídico simulado o sus herederos, sin perjuicio que pueda encaminarse también contra los posteriores adquirentes o terceros de mala fe. Al respecto, la vinculación de los señores RODOLFO RAFAEL BOLAÑO y MARÍA AMELIA BOLAÑO MAESTRE, como herederos de una de las partes del pacto simulatorio, causante RODOLFO BOLAÑO AMAYA, podían ser demandados en el proceso. Su legitimación, como hijos de quien es señalado haber participado en un acto ficticio, les permite oponerse a dicha pretensión ocupando la posición procesal de quien podría ser el demandado, no haberse muerto.

Al tiempo que se examina el interés, además debe revisarse si a los demandantes se les está causando un perjuicio cierto por el desconocimiento de la presunta alianza privada por parte de MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, requisito que encuentra respuesta en el hecho admitido por el demandado en el interrogatorio de parte, porque esta se estaría resistiendo al supuesto pacto no queriendo transferir la propiedad del inmueble a los herederos de RODOLFO BOLAÑO AMAYA. El detrimento económico se sustenta entonces en la imposibilidad de hacer retornar a la masa sucesoral o al patrimonio de los herederos el bien inmueble presuntamente adquirido por RODOLFO BOLAÑO AMAYA; también se supo que quienes habitan el inmueble son los hoy demandantes y que viven allí desde julio del 2015, por lo tanto, otro perjuicio que podrían padecer sería la pérdida del inmueble donde tienen asentado su hogar.

Lo anterior da cuenta del perjuicio que estaría experimentando la parte demandante con posterioridad a la muerte de RODOLFO BOLAÑO AMAYA aunado al señalamiento de la rebeldía de la demandada MARIELA ROSA BOLAÑO, se encuentra demostrada la titularidad de *un derecho visible y presente* en los demandantes.

### **Causa de la simulación o *causa simulandi***

El vínculo causal de otra parte, sí está precisado en la demanda; según el cual existió un acuerdo para llegar a una situación jurídica aparente, en la que la demandada MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA figuraría ante otros como la propietaria del inmueble presuntamente adquirido en realidad por su hermano RODOLFO BOLAÑO AMAYA. La causa a su vez de esta negociación sería la



incertidumbre que embargaba a este último al tener múltiples demandas y asuntos litigiosos en su contra, lo que podría afectar en la disminución de su patrimonio.

Sobre estos hechos habló la testigo LICETH CAROLINA RODRIGUEZ BOLAÑO, quien tiene parentesco con las partes de este proceso; no obstante, al despacho le merece especial atención las piezas documentales anexadas con la demanda que muestra que el señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA estaba siendo investigado por la Fiscalía 28 Seccional de Valledupar.

Pese a que la demandada MARIELA ROSA BOLAÑO y la testigo llamada de oficio MARLENE BOLAÑO AMAYA aseguraron que su difunto hermano no temía que su patrimonio fuese afectado por líos judiciales, lo cierto es que los documentos dejan ver que como médico sí estaba siendo investigado y podría eventualmente enfrentar embargos en su contra.

Se observa el oficio No. 2093 del 28 de noviembre del 2007, en donde uno de los destinatarios es RODOLFO AMAYA, en donde se comunica dentro de la referencia 188566-166 (5) que debe comparecer ante la Unidad Seccional para notificarse personalmente de resolución del 16 de noviembre del 2007, cuya copia también fue aportada. En la resolución mencionada se admitió la demanda de constitución de parte civil en el proceso de radicado 188566 se señala que son presuntos responsables dentro de la investigación varias personas entre ellas RODOLFO BOLAÑO por hechos relacionados a la atención médica de una menor víctima D.M.P.N., teniéndolo como demandado.

Es cierto que en oficio 1095 del 28 de agosto del 2014 fue citado el médico fallecido RODOLFO BOLAÑO AMAYA a declarar ante el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito Judicial de Valledupar en proceso de reparación directa 2012-00132-00 no se indica que el mencionado galeno estuviese siendo demandado en esa jurisdicción, sin embargo, sí concuerda con la existencia de asuntos judiciales en los que estaba directamente involucrado.

Entonces, frente a la declaración de la demandada MARIELA ROSA y MARLENE BOLAÑO AMAYA, se oponen documentos creados mucho antes de la presentación de la demanda y que son anteriores a la suscripción de la escritura pública demandada. Para el Despacho, en cambio, la declaración de la testigo LICETH CAROLINA RODRIGUEZ BOLAÑO concuerda con esas evidencias que conducen, en la manera en que fue explicado en la demanda y por los demandantes que rindieron interrogatorio, que era posible que al señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA le hubiese surgido temor por el futuro, a raíz de los hechos por los que fue investigado por la Fiscalía 28 Seccional de Valledupar y que requerían su comparecencia ante la justicia de lo contencioso administrativo.



Dicha posibilidad se obtiene a través de una inferencia lógica y experiencial, puesto que una persona del común que recibe notificaciones judiciales, por hechos en los que está involucrado como profesional, frente a la reclamación de pretensiones pecuniarias (admisión de demanda de parte civil), puede evaluar probabilidades futuras y remotas en las que perciba que su patrimonio puede ser perseguido por acreedores de un derecho frente a él.

Es cierto que el temor, al ser una emoción, no puede enteramente ser demostrado en un proceso porque estriba en el ámbito interno de la persona, en su propia subjetividad, sin embargo, judicialmente, es posible, a través de deducciones e inferencias, alcanzar un grado de probabilidad de que una persona pudiese experimentar esa emoción. Para el señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA, médico sin conocimientos jurídicos demostrados, al estar siendo su conducta indagada por el ente investigador, a fin de esclarecer si pudo haber sido constitutiva de un delito, o estar involucrado en otros asuntos judiciales, pudieron, naturalmente, ocasionarle el temor de ser ulteriormente demandado y ser sujeto pasivo de medidas cautelares.

Es imposible, como se indicó, llegar a la plena comprobación de si ese temor era real, sin embargo, acudiendo a la valoración racional de las pruebas y reglas de experiencia, se toma que estaban dadas las circunstancias para que RODOLFO BOLAÑO AMAYA quisiese proteger sus bienes de distintas acciones judiciales en las que estaba inmerso su nombre como profesional de la medicina.

No significa ese temor que quien lo sufra deba obrar con compulsión para figurar ante terceros como insolvente absoluto, de modo que deba deshacerse de todos sus bienes en forma inmediata y ocultar su nombre en cuanto asunto figurase. No podremos saber la verdad entera del por qué el señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA habría decidido simular la venta del inmueble objeto de la compraventa a la señora CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA únicamente, o si por el contrario, era un paso en un ideario de larga cronología, pero es posible establecer que buscaba una vivienda para su familia y esa podría ser la razón por la que decidió hacerlo.

### **Pruebas eficaces y conducentes para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción**

La jurisprudencia en sentencia CSJ SC, 16 dic. 2010, rad. n° 2005-00181-01, en lo sobre el tema ha expuesto:

«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' [...],



*[...], por lo tanto, ese intermediario o testaferro es un contratante imaginario o aparente, y en la que no se disimula el contrato propiamente dicho, el cual en términos generales permanece intacto»»* Y agrega la Corte que 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 testaferro, pudiendo darse en un solo momento o 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 testaferro, aceptando por consiguiente las consecuencias que su interposición conlleva».

Del documento solemne, escritura pública de compraventa, lo que puede verse, al menos esa es su apariencia, es un acto real nacido a la vida jurídica por voluntades claras y definidas de adquirir por la señora MARIELA ROSA BOLAÑO el bien inmueble antedicho.

Así mismo, está aceptado que existía una relación familiar entre MARIELA ROSA BOLAÑO, y quien sería el supuesto real comprador RODOLFO BOLAÑO, pero de esta sola prueba, y pese la confianza y familiaridad de los hermanos, lo cierto es que deben averiguarse en otras pruebas e indicios los rastros de la verdad, que conlleven al Despacho a considerar la posibilidad de que el acto demandado haya sido simulado para burlar a los posibles acreedores del señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA.

En la audiencia escuchamos las versiones de lo que pudo haber sucedido.

MARÍA GUADALUPE ESPEJO TEJO afirmó que como familia, junto a su esposo fallecido RODOLFO BOLAÑO AMAYA compraron la casa en el 2015 tomando posesión de inmediato hasta la actualidad. Explica que la Escritura Pública el nombre de la señora MARIELA ROSA BOLAÑO es un acto aparente que obedeció a que su esposo decidió poner bienes a nombre de su hermana, que era de su confianza, para proteger su patrimonio de distintos líos judiciales.

El demandante RAFAEL BERNARNO BOLAÑO ESPEJO también aseguró que su padre RODOLFO BOLAÑO siempre protegía los bienes, además asegura que tenía la solvencia suficiente para adquirirlos.

La señora CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA no tiene relación de parentesco con los demás implicados. Después de contar por qué vendió el inmueble, explicó que la señora SARA GRANADOS, que tenía un salón de belleza, le habló de que un hermano de una de sus clientes quería comprar una casa; por intermedio de ella se logró el contacto, persona que estaba acompañado en la negociación MARLENE



AMAYA, y concretaron una cita en la vivienda con la advertencia de que la compra dependería de si a MARÍA GUADALUPE ESPEJO le gustaba la casa. El día de la cita se presentaron el señor RODOLFO BOLAÑO, la señora MARÍA GUADALUPE ESPEJO y dos de sus hijos, les gustó y los hijos empezaron “a repartirse las habitaciones”. Señala el precio de la casa era mayor pero que llegó a un acuerdo por \$360 millones con RODOLFO; que el día en que tenía que firmar la escritura pública de compraventa se enteró al leerla que no era el negociante quien figuraba como comprador, pues este le explicó que iba a poner el bien “a nombre de una hermana”, es decir de MARIELA ROSA BOLAÑO; firmada la escritura, el señor RODOLFO le entregó los cheques de gerencia que él giró, ya que según lo que él le había dicho “tenía la plata disponible en Bancoomeva”. La señora CLARA está convencida de que hizo la compraventa con RODOLFO AMAYA y no con MARIELA ROSA BOLAÑO, su hermana.

Por su parte, MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, declaró que aunque no conoce a la señora CLARA MANJARREZ, el negocio no fue simulado. Señala que a su hermano RODOLFO y a su hermana MARLENE AMAYA les contó que quería invertir y que contactaron a la vendedora por intermedio de SARA GRANADOS; asegura que RODOLFO hizo la negociación directamente como una práctica habitual entre ellos y a veces sin que otros se enteraran, además que por la buena relación familiar dejó vivir a la familia de su hermano RODOLFO en el inmueble como arrendatarios, a cambio de que hicieran mejoras al mismo y pagaran el impuesto predial. Acepta que no visitó la vivienda antes de comprarla, que en la casa siempre han vivido los demandantes y que en la actualidad la relación familiar se ha deteriorado en parte porque MARÍA GUADALUPE ESPEJO le adeuda 35 millones de pesos y por un problema por una casa que la madre de los hermanos BOLAÑO les dejó. La demandada declaró que los 360 millones de pesos pagados como precio de la vivienda se los fue dando en efectivo a su hermano RODOLFO año tras año con el dinero que obtenía por títulos fortuna.

La señora MARLENE BOLAÑO AMAYA habló de que su hermana MARIELA ROSA BOLAÑO quería hacer una inversión en Valledupar. Aseguró que MARIELA le dijo que se acompañara de RODOLFO para ir a la casa de la que habían tenido conocimiento por intermedio de SARA GRANADOS, a quien MARLENE le había comentado que tenía una hermana que estaba interesada en la compraventa. Dice que MARIELA le autorizó a que negociaran por 360 millones y que ya había dado una parte (\$178 millones) a RODOLFO desde hacía tiempo y el restante se lo pidió prestado a MARLENE (\$195 millones), que ella entregó a RODOLFO en efectivo. Después de la compra, asegura que MARIELA le pagó la comisión a SARA GRANADOS (\$1 millón) porque RODOLFO no iba a pagarla porque él no era el dueño de la casa y estaba muy cara. La señora MARLENE habló de la capacidad de pago de MARIELA y de su costumbre de hacer inversiones por poder pensando en ahorrar para su vejez, dice que RODOLFO era muy serio en sus negocios, pero las clínicas no le pagaban, por lo que MARIELA siempre le ayudaba



económicamente. La testigo MARLENE habló de que RODOLFO le dijo que la casa iba a ser utilizada como vivienda para su familia porque “GUADALUPE” tenía problemas con sus vecinos y que ahora es la familia de RODOLFO la que quiere adueñarse de algo que no es de ellos y confirma el conflicto familiar que en la actualidad existe por la casa de la madre de los hermanos BOLAÑO AMAYA, ya que la parte que le correspondía al difunto RODOLFO AMAYA, ahora está a nombre de RAFAEL BOLAÑO ESPEJO y no a nombre de MARIELA, como ellos había acordado. Asegura que la casa fue dada en arriendo a la familia BOLAÑO ESPEJO y como precio del arriendo se acordó hacerle mantenimientos y mejoras a la casa.

De lo anterior se extraen los siguientes indicios en contra de la parte demandada:

Parentesco, puesto que entre MARIELA ROSA y RODOLFO BOLAÑO existía un parentesco y más allá de este una muy buena relación fraterna, confesada por la demandada.

Confianza, entre MARIELA ROSA y RODOLFO BOLAÑO existía una confianza arraigada en el tiempo, puesto que desde siempre estuvieron haciendo negocios que solamente ellos conocían.

Falta de participación en el negocio, la señora MARIELA ROSA no participó en ningún momento en la negociación del bien inmueble, nunca entabló conversación con CLARA MANJARREZ DAZA ni discutió con ella condición alguna.

Secretismo en la identidad de la compradora, no figuró el nombre de MARIELA ROSA BOLAÑO durante la negociación de la compraventa sino hasta cuando fue elaborada la escritura pública. Ni la señora SARA GRANADOS, ni el señor RODOLFO AMAYA, ni la señora MARLENE AMAYA, le dieron información a CLARA MANJARREZ DAZA acerca de que el señor RODOLFO no era el comprador, sino otra persona.

Activa participación del real comprador, RODOLFO AMAYA BOLAÑO fue la persona que asumió en el papel de comprador toda la negociación del bien y lo hizo a nombre propio hasta el final, conducta que no era congruente con el poder que fue exhibido para firmar la escritura pública en la Notaría.

Ausencia de causa para mentir, no se ha demostrado por qué el señor RODOLFO AMAYA BOLAÑO le habría dicho a la señora CLARA MANJARREZ que era él el comprador y que iba a poner, ficticiamente, el nombre de su hermana MARIELA ROSA en el documento.

Falta de interés de la demandada en conocer el inmueble antes de la venta, la señora MARIELA ROSA confesó haber comprado el inmueble sin siquiera conocerlo, lo hizo “a ciegas”.



La visita de la familia de RODOLFO BOLAÑO antes de la compra, con la intención de habitar allí. Mientras la señora MARIELA ROSA desconocía el inmueble fue determinante el gusto de la familia BOLAÑO ESPEJO para la adquisición del mismo.

Finalidad de la compraventa, el inmueble del proceso fue comprado para la vivienda de la familia de RODOLFO BOLAÑO AMAYA, esa fue la destinación que se le dio desde la entrega que hizo CLARA MANJARREZ DAZA.

La entrega del inmueble se hizo a RODOLFO BOLAÑO AMAYA, únicamente.

Ausencia de un beneficio proporcionado para la compradora MARIELA BOLAÑO AMAYA; habiendo supuestamente pagado el precio de \$360 millones por el inmueble, no obtuvo ninguna ganancia o provecho que fuese proporcional a la millonaria inversión. El supuesto acuerdo del contrato de arrendamiento entre ella y RODOLFO AMAYA, por el que se pagaría con mejoras a la casa, no refleja una real utilidad para la compradora.

La confesión de la demandada de que hacía pagos a facturas de RODOLFO BOLAÑO por bienes o servicios del fallecido, con el único propósito de ayudarse como hermanos, conectada con el pago de ciertas facturas del impuesto predial, muestran un motivo para que la señora MARIELA hubiere pagado en un par de ocasiones el impuesto predial del inmueble (contestación de la demanda y anexos).

La ausencia de rastros de la entrega del dinero acordado como precio del bien de MARIELA ROSA a su hermano RODOLFO BOLAÑO.

La confusa forma en que se habría entregado el dinero acordado como precio del bien de MARIELA ROSA a su hermano RODOLFO BOLAÑO, según la versión de la demandada; pues no quedó demostrado en qué cantidades y tiempos fue pagado.

La falta de congruencia entre la declaración de MARIELA ROSA y su hermana MARLENE BOLAÑO, acerca de la forma en que fue entregado el dinero acordado como precio del bien al difunto RODOLFO BOLAÑO, toda vez que la primera aseguró haberlo pagado por completo a través de títulos fortuna que entregaba desde varios años atrás a la fecha de la compraventa, y la segunda indica que RODOLFO ya tenía \$178 millones de manos de MARIELA y que MARLENE entregó en efectivo el restante a título de préstamo a MARIELA ROSA.

La falta de contemporaneidad entre la fecha de las supuestas entregas parciales del dinero de MARIELA ROSA a su hermano RODOLFO BOLAÑO, con la celebración del negocio jurídico de compraventa cuestionado.



Problemas familiares ocurridos después de la muerte de RODOLFO BOLAÑO, entre la demandada MARIELA ROSA y la demandante MARÍA GUADALUPE ESPEJO, como indicio frente a la alegada rebeldía de MARIELA ROSA para transferir la propiedad de la vivienda a la familia BOLAÑO ESPEJO.

Estos indicios fueron extraídos y a su vez se valoran en asocio con otros elementos probatorios.

Encuentra el despacho el allanamiento de la señora CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA a la declaración de la simulación relativa de la escritura pública de compraventa. Aunque es también un indicio, se le da este espacio al hecho de la falta de interés de la vendedora en el proceso, la ausencia de parentesco con alguna de las partes o de relación personal con alguno de ellos. El despacho no encuentra motivos ni visos de parcialidad de la demandada CLARA LEONOR MANJARREZ, de manera que al valorar su declaración, es relevante su dicho de que el señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA le dijo al tiempo de la firma de la escritura pública que iba a poner el bien a nombre de su hermana. Con esta declaración, además, se muestra la aceptación de la señora CLARA LEONOR MANJARREZ en la simulación, porque aceptó venderle el bien a una persona que realidad no era la compradora, sin reparar en ello.

De esta manera, el acuerdo simulatorio entre CLARA LEONOR MANJARREZ y RODOLFO BOLAÑO, quienes habiendo negociado la compra de un inmueble pactaron poner como adquirente a otra persona, ya es un signo que muestra probable la participación en el mismo de MARIELA ROSA.

En todo caso, sobre MARIELA ROSA ya se han explicitado distintos indicios que conllevan a considerarla enterada de la simulación. Efectivamente, ella otorgó poder a RODOLFO BOLAÑO para comprar un bien inmueble a su nombre, sobre el cual no conocía detalles, no conocía a la vendedora, no participó en las negociaciones y lo dejó desde el primer día de la entrega a entera disposición de la familia BOLAÑO ESPEJO, este comportamiento no es, en criterio del Juzgado, propio de un comprador que atiende sus negocios. No obstante la relación fraternal, que podría funcionar a modo de entamar una tesis del por qué la casa fue dejada a entera disposición de la familia de su hermano, no existen razones por las que pueda considerarse que una persona desatienda las características de un inmueble sobre el cual hará una millonaria inversión. Al preguntarle a la señora MARIELA ROSA sobre este aspecto mientras rendía interrogatorio, no indicó por ejemplo, que hubiese decidido comprarla por sus características o ubicación, es más, no conoció la vivienda aun por fotografías (porque no lo dijo), cuando hubiese sido una respuesta natural; comprar porque se quiere comprar, sin expresar un fundamento, revela que en lo oculto, la señora MARIELA ROSA no tenía un real interés en el



inmueble y ello es contradictorio, como se señaló, con la cantidad de dinero que pagaría y que provendría de muchos años de ahorro.

No se deja de lado que con la demanda se acompañaron las constancias del pago del precio del inmueble, a través de distintos cheques otorgados por el finado RODOLFO BOLAÑO AMAYA, que confluye con todas las pruebas que abonan a la tesis de la parte demandante, de la existencia de una simulación relativa en la escritura pública de compraventa demandada.

Para este Juzgado, es teoría del caso que el señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA hizo un acuerdo verbal con la señora CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA para comprar el inmueble y luego de discutir las condiciones de la compraventa, aceptaron comprar y vender respectivamente; de manera que MARIELA ROSA, frente a ese acuerdo, figura como un tercero, cuya presencia se explica únicamente en razón de la ficción que entre todos se dio, haciendo ver en el instrumento público, que esa tercera persona, que no era parte del negocio, ocupaba la posición de uno de los reales contratantes.

Sobre las testigos MARLENE BOLAÑO AMAYA y LICETH CAROLINA RODRÍGUEZ BOLAÑO, ambas familiares, se observa que por su relación de parentesco pueden no ser neutrales, es por esto que su testimonio debe ser valorado con mayor rigor; de cualquier manera, como se dijo, la declaración de MARLENE BOLAÑO no es coincidente con la de su hermana MARIELA ROSA, persona con la que mostró afinidad, tampoco coincide con la declaración de CLARA LEONOR -quien no tendría interés sobre el inmueble o relación de parentesco con las otras personas del proceso- acerca de la información poseída por SARA GRANADOS sobre quién era la persona que pretendía comprar una casa, pues según CLARA LEONOR, SARA le dijo que era el hermano de una cliente, y tampoco se observa que coincida esta declaración con la situación del señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA al haber sido considerado demandado en una demanda de parte civil presentada ante la Fiscalía 28 Seccional de Valledupar. Mientras que la declaración de LICETH, de la que se toma que su tío RODOLFO BOLAÑO AMAYA le indicó que pondría el bien de su propiedad a nombre de su hermana MARIELA ROSA y que la familia BOLAÑO ESPEJO ha habitado todo el tiempo el inmueble, se ve reforzada con otras pruebas con las que puede asociarse en armonía.

Entonces, se pueden ver dos grupos de pruebas, unas que apuntan a que la simulación relativa no se dio, y para ello tenemos la declaración de parte de MARIELA ROSA y el testimonio de MARLENE BOLAÑO; además, las pruebas del pago del impuesto predial por MARIELA ROSA y la existencia de otros bienes del demandado en su patrimonio. El otro grupo, se conforma por la declaración de los demandantes, las pruebas documentales arrimadas con la demanda (constancia de pagos de cheques otorgados por RODOLFO BOLAÑO, los oficios de Fiscalía y el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Valledupar), la declaración y



allanamiento parcial de CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, la declaración de LICETH RODRÍGUEZ BOLAÑO e indicios.

En el primero de los grupos, se detectaron contradicciones que ya se explicaron y no pueden armonizarse con las pruebas del segundo grupo, en cuanto se unan a la tesis de que la simulación fue inexistente; en cambio el segundo de los grupos presenta coherencia interna, y puede armonizarse con las pruebas documentales del otro grupo, en cuanto soportan la tesis de la simulación relativa.

El primer grupo no llena ciertos vacíos, algunos que ya se indicaron, pero surgen otros interrogantes como porqué siendo el señor RODOLFO BOLAÑO AMAYA una persona seria en sus negocios, según lo declarado por MARLENE BOLAÑO, no le expresó a CLARA LEONOR la verdad de que la real compradora era su hermana y por el contrario, mantuvo la mentira de que era él el real comprador y que su hermana iba a figurar sin serlo como la persona del negocio, en lugar de éste. No tiene una respuesta el por qué RODOLFO BOLAÑO mentiría a CLARA LEONOR al contarle sobre la simulación; en cambio, surge como respuesta, que le dijo la verdad todo el tiempo, pero, al momento de la firma del contrato, le tuvo que decir nuevamente la verdad acerca de que pondría el inmueble a nombre de su hermana MARIELA ROSA.

Tampoco se encuentra soporte para un contrato de arrendamiento verbal que no deja ningún tipo de pistas en el plano de la realidad y que queda en el dicho de dos hermanas que se apoyan entre sí, una de ellas, con interés directo en el inmueble.

Se permite el Despacho acudir de en segunda ocasión a la sentencia SC4857-2020 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia para decir que en la simulación relativa es la intención de las partes que se produzcan efectos distintos de los que surgen de la declaración aparente y esto fue lo que sucedió entre RODOLFO BOLAÑO y CLARA LEONOR MANJARREZ, al pretender transferir la propiedad del inmueble al primero de ellos, no obstante que en el papel notariado se dijera que quien compraba era MARIELA ROSA BOLAÑO. Los efectos *inter partes* eran unos y ante el conglomerado social, otros.

Al contrario, el acto averiguado, es decir la simulación, aunque se haya querido ocultar, ha dejado huellas que se pueden rastrear a través de pruebas e indicios. Pese a la intención de ocultar en la escritura pública cuestionada quién era el real comprador del inmueble, los hechos permiten conocer la realidad escondida.

Con este análisis, se resuelven las excepciones de IMPROCEDENCIA LEGAL DE LA ACCIÓN DE NULIDAD POR SIMULACIÓN ANTE LA LEGALIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO REALIZADO ENTRE VENDEDORA Y COMPRADORA, con la que asegura que RODOLFO BOLAÑO AMAYA y CARENCIA ABSOLUTA DE LAS CONDICIONES JURÍDICAS QUE DEBEN CONCURRIR PARA QUE EXISTA LA SIMULACIÓN, porque pese a que en el acto jurídico ligado aparezca que



RODOLFO BOLAÑO AMAYA actuó como mandatario de MARIELA ROSA, en la realidad este era el real comprador del bien, además existe una *causa simulandi* que no necesariamente depende de lo acertado que hubiese sido el pensamiento del comprador entorno al desarrollo de sus problemas legales; además, como un acto simulado, la elección de la persona que tomaría el bien ficticiamente se basó en la confianza y relación familiar, las mismas que hubiesen hecho elegir a MARIELA ROSA o cualquier otro miembro de su familia con igual grado de cercanía y finalmente la existencia de otros bienes en la masa sucesoral del causante RODOLFO BOLAÑO AMAYA no es incompatible con la realización del acto ficticio.

Sobre las pretensiones de la demanda, como se indicó pretende la parte demandante que se declare relativamente simulado, y en ello sale adelante; no obstante, se pide sin justificación que como consecuencia de ello, se declare que dicho bien inmueble no ha salido del patrimonio económico de la CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, se disponga la cancelación de la Escritura Pública contentiva de dicho contrato y se declare cancelado el registro que de tal instrumento se hizo y que se ordene a la señora CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA corra la escritura del predio en favor de los demandantes.

Tales pretensiones consecuenciales son improcedentes a la luz de la anormalidad probada (simulación relativa), pues como se dijo en sentencia SC3729 del 2020, el acto es “*único y verdadero*” y por tanto tal declaración “*carece de virtud para crear o destruir un vínculo contractual. Simplemente, se dirige a resolver ese estado de anormalidad jurídica y a hacer patente que el convenio falso no tuvo existencia o fue verificado en forma distinta de como aparece publicitado*”.

Así las cosas, la declaración de una simulación relativa no puede desembocar en la constitución de un acto nuevo, entre quienes no figuraron en el acto inicial, ya que la pretensión debe dirigirse a la adecuación del acto ficticio a la realidad, por lo tanto, pese a que lo pedido fuese una cosa, es procedente, en virtud de la pretensión expresa, extender los efectos a lo que en derecho debe provenir. Por lo tanto, se ordenará a la Notaría Segunda de Valledupar hacer la anotación correspondiente en la escritura pública contentiva del artificio y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos lo pertinente.

Las pretensiones subsidiarias no se estudiarán por haber prosperado la primera principal.

Finalmente de conformidad con el artículo 365 del C.G.P., estipula quien salga vencido en la litis será condenado en costas. En consecuencia, se procede a condenar en costas a MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA en favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por carecer este proceso de pretensiones pecuniarias de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto del 2016.



No se condenará en costas a los demás demandados porque, bien no se opusieron a la pretensión que salió exitosa, ni en costas a los demandantes respecto de aquellos por la prosperidad parcial de la demanda. Se aclara que RODOLFO RAFAEL BOLAÑO y MARÍA AMELIA BOLAÑO MAESTRE, pese a haber expresado que se oponían a las pretensiones, en la realidad, su intervención no comportaba ese propósito sino que se les apartara del proceso por no asistirles ninguna clase de interés.

Por lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito en Oralidad de Valledupar, Cesar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de falta de legitimación en la causa interpuesta por RODOLFO RAFAEL BOLAÑO y MARÍA AMELIA BOLAÑO MAESTRE y las denominadas “IMPROCEDENCIA LEGAL DE LA ACCIÓN DE NULIDAD POR SIMULACIÓN ANTE LA LEGALIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO REALIZADO ENTRE VENDEDORA Y COMPRADORA y CARENCIA ABSOLUTA DE LAS CONDICIONES JURÍDICAS QUE DEBEN CONCURRIR PARA QUE EXISTA LA SIMULACIÓN, interpuestas por MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA.

**SEGUNDO: DECLARAR** que el contrato de compraventa celebrado en fecha 17 de julio de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, entre MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, supuesta compradora, y CLARA LEONOR MANJARREZ DAZA, vendedora, el cual fue solemnizado mediante la Escritura Pública Número 1733 de fecha 17 de julio de 2015, y mediante la cual se tuvo por objeto transferir el bien inmueble ubicado en la carrera 17 No. 9-53, de la nomenclatura urbana actual de Valledupar–Cesar, que comprende un lote de terreno y la casa en él construida, con una extensión superficiaria de 200 metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria No. 190 -10879 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar – Cesar y código catastral No. 010103300022000, está afectado de nulidad relativa por sustitución de la persona del comprador. En consecuencia de ello, **DECLARAR** que el real comprador y quien ocupa la posición contractual en la escritura pública de compraventa es RODOLFO JOSÉ BOLAÑO AMAYA identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.722.239.

**TERCERO: ORDENAR** la resolución del estado de anormalidad jurídica en la Escritura Pública Número 1733 de fecha 17 de julio de 2015 de la Notaría Segunda de Valledupar y en registro subsecuente. Oficiese a la NOTARÍA SEGUNDA DE VALLEDUPAR y a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEDUPAR a que hagan las anotaciones y correcciones correspondientes para darle publicidad al negocio celebrado de acuerdo a la realidad, en virtud de



DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD  
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-civil-del-circuito-de-valledupar>  
E-mail: [J01ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J01ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co) Tel. 5 - 5701158  
Carrera 14 No. 14 Esquina, Palacio de Justicia  
Valledupar - Cesar

ello, sustituir el nombre de la compradora ficticia MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.491.429, por el del real comprador RODOLFO JOSÉ BOLAÑO AMAYA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.722.239.

**CUARTO: DENEGAR** las demás pretensiones principales por las razones expuestas y abstenerse de estudiar las pretensiones secundarias.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a MARIELA ROSA BOLAÑO AMAYA en favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por carecer este proceso de pretensiones pecuniarias de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto del 2016.

**SEXTO: NO CONDENAR** en costas a las demás partes recíprocamente, por las razones anotadas.

**SÉPTIMO:** Ejecutoriada la presente decisión, archívese previas las anotaciones a que haya lugar.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**  
ESTADO DE EMERGENCIA SOCIAL  
ECONÓMICA Y ECOLÓGICA  
FIRMA - DICTO, L. 491 DEL 28 DE  
MARZO DE 2020, ART. 11.  
**SORAYA INÉS ZULBETA YEGA.**  
JUEZ

