



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR CESAR

Valledupar, octubre veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023).

Proceso: VERBAL DECLARATIVO DE SIMULACION DE CONTRATO
Demandante: BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ
Demandado: JOSE DAVID GARRIDO PEREZ
RAD. 200013103003- 2021-00040-01
SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

ASUNTO

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia de fecha 31 de julio de 2023 proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Valledupar, dentro del proceso VERBAL DECLARATIVO DE SIMULACION DE CONTRATO adelantado por BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ contra JOSE DAVID GARRIDO PEREZ.

ANTECEDENTES

Pretende la parte demandante que se declare que es simulado el contrato de compraventa, de EL INMUEBLE ubicado el número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa entre BLANCA LUCIAS PÉREZ RAMÍREZ, JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ y JOSÉ DAVID GARRIDO PÉREZ (HIJO); y que se declare la nulidad absoluta Del contrato de compraventa que versa sobre la propiedad del inmueble de número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa de JOSÉ DAVID GARRIDO PÉREZ, con base a la ley 57 de 1887, en su artículo 1852 que establece tácitamente; NULIDAD POR VINCULO MATRIMONIAL Y POR PARENTESCO “ *es nulo el contrato de venta entre padre e hijo de familia*”; Que se reconozca la señora BLANCA LUCIA PÉREZ RAMÍREZ, , JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ la propiedad legítima sobre el inmueble, número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa. Que se declare que, sobre este contrato ostensible, debe prevalecer la donación oculta. Que se declare que esta donación es absolutamente nula, por falta de insinuación, en cuanto su valor excede lo autorizado por la ley. Que se ordene la cancelación del registro notarial ante la oficina de registro de instrumentos públicos. Y por último que se condene al demandado, como poseedora de mala fe, a la restitución del inmueble enajenado.

Como sustrato de sus pedimentos, adujo los planteamientos que el Despacho así compendia:

Que la señora BLANCA LUCIA PÉREZ RAMÍREZ y el señor JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ con CC No. 32.873.082 y 77.006.637, expedida en soledad atlántico, adquirió (ron) un inmueble, cuyas característica son las siguientes: Registro inmobiliario, con una extensión de (126.99M2) y un número de matrícula N° 190-

2381, cedula catastral N° 010402480008000, distinguida con el número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa y está alinderada así: NORTE: calle en medio con lote 20 de la manzana E en frente, SUR: lote 20 de la manzana L, ESTE: carrera en medio lote 1 de la misma manzana K y OESTE: con JULIA LEONOR ARGOTE, de manera legal y mediante el título de venta real y efectiva, con la escritura pública mil cuarenta y nueva (1.049), y el número de compraventa No. 0125 por un valor de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000), el cual lo realizó (ron) en la notaria primera del circuito de Valledupar, Cesar, cuyo titular es el notario JUAN FEDERICO ACOSTA RODRÍGUEZ compareció (ron) JULIA LEONOR ARGOTE DAVID, VIDALINA MARÍA DAVID ARGOTE, JUN CARLOS DAVID COSTA, MIGUEL ÁNGEL DAVID, SONIA MERCEDES MANJARREZ DE ARGOTE, RODRIGO JAVIER ARGOTE MANJARREZ que son mayores de edad y de esta vecindad identificados con la cedula números 42.488.947,42.485.354, 77.170.333, 77.186.831, 42.499.617 y 14.251.847, llevando a cabo la perfección del contrato, en el año de 2.006 el día 2 de mayo.

Que por medio de la celebración de un contrato de compraventa, mediante la escritura pública 208 de 04 de febrero del año 2016 efectuada en la Notaria segunda del circuito de Valledupar, de las cuales es titular el doctor CESAR ENRIQUE ACUÑA VERGARA, por un valor de ciento veinte un millón trescientos mil pesos (\$ 121.300.000) y este; suscrito por la señor (es) BLANCA LUCIA PÉREZ RAMÍREZ, JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ quienes son los padres biológicos de JOSÉ DAVID GARRIDO PÉREZ este último identificado con la CC.1.065.836.882 expedida en Valledupar (cesar), manifiesta haber realizado el título de compraventa por el cual el señor JOSÉ DAVID GARRIDO PÉREZ, adquirió plenamente los derechos de inmueble del cual tenemos la siguiente descripción: Registro inmobiliario, con una extensión de (126.99M2), y una matrícula N° 190-381, cedula catastral N° 010402480008000, distinguida con el número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa y está liderada así: NORTE: calle en medio con lote 20 de la manzana E en frente, SUR: lote 20 de la manzana L, ESTE: carrera en medio lote 1 de la misma manzana K y OESTE: con JULIA LEONOR ARGOTE.

Efectuado el mencionado contrato, la señora BLANCA LUCIA PÉREZ RAMÍREZ y JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ, pretendieron encubrir una donación, mediante insinuación de contrato de COMPRAVENTA, el cual se llevó acabo de manera perfecta sin sufragar los impuestos que causa el acto gratuito; a favor del señor JOSÉ DAVID GARRIDO PÉREZ (HIJO). Visto que en el momento de la celebración del contrato JOSE DAVID GARRIDO PEREZ dependía económicamente del seno del hogar liderado por la señora Blanca debido a separación de cónyuges vivido en esos momentos, quedando evidenciado una injustificada compra en cuanto a la providente de recursos del pago.

Que la señora BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ, siempre permaneció en el inmueble con ánimo, señor y dueño todo este tiempo, hasta el mes de abril donde de manera violenta fue desplazada por el señor JOSE DAVID GARRIDO PEREZ aduciendo que era propietario del inmueble y que debía de desalojarlo. El señor JOSÉ DAVID GARRIDO PÉREZ en el momento de la realización de contrato de compraventa tenía un promedio de edad 19 años aproximadamente lo cual era totalmente dependiente de manera económica de la señora BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ quien tenía a cargo a él y YANCARLOS y JUAN SEBASTIAN GARRIDO PEREZ.

Que una vez efectuado el contrato de compraventa y solemnizado, jamás se tuvo registro alguno de la efectuación del pago de la cosa en cuestión de venta.

LA SENTENCIA APELADA

Mediante providencia del 31 de julio de 2023 proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Valledupar, decide:

“PRIMERO: DESESTIMAR la totalidad de las pretensiones de la demanda de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión y en su lugar declarar probada la excepción de mérito propuesta por la parte demandada denominada CONTRATO LEGALMENTE CELEBRADO.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandada, fíjense como agencias en derecho lo correspondiente a DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2 SMLMV).

TERCERO: Compulsar copias a la Fiscalía General de la Nación, para que investigue las presuntas conductas punibles de falso testimonio y fraude procesal, en que pueden estar inmersos los señores BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ y JOSE DAVID GARRIDO PEREZ o cualquiera de las personas que hayan declarado en el presente asunto.

CUARTO: Ejecutoriada esta decisión archívese el expediente previas anotaciones de rigor.”

El a-quo fundamenta su decisión expresando que declara probada la excepción de merito atendiendo que no se cumplió con los requisitos exigidos para el contrato de simulación; que a esta acción solo compareció la señora BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ y el señor JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ, no compareció y debían hacerlo los dos; se encuentra dificultad para las partes demostrar los hechos de la demanda; se encuentra demostrado el vínculo que existe entre la señora BLANCA LUCIA RAMIREZ y el señor JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, son madre e hijo; en los interrogatorios se pudo deducir que existe una incoherencia en las declaraciones de la parte demandante y el demandado, toda vez que por una parte la señora dice que debido a un dialogo con su cónyuge deciden poner a nombre de su hijo mayor JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, el inmueble objeto de la litis, pero que no recibió dinero de parte de él; y por otro lado el señor JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, expresa que le entrego la suma de dinero a su madre por la venta del inmueble le fue entregado en efectivo delante de testigos.

Concluyendo el A-quo que no esta demostrado en el plenario la existencia de un negocio simulado y la parte actora no probó la existencia de una nulidad absoluta del contrato suscrito.

LA APELACION

Inconforme con la decisión, la parte demandante presenta apelación en contra de la sentencia de fecha 31 de julio de 2023, alegando que las inconformidades básicamente se encuentran sustentadas en la interpretación extensiva que le otorgo el A-quo a las pruebas testimoniales expuestas de manera determinantes para acervo probatorio dentro de esta etapa procesal, pruebas por medio de las cuales se deseaba ver claramente la no existen formal del acto jurídico, esto con el fin de verificar, si efectivamente las formalidades y elementos sine qua non del contrato de compraventa, y si realmente entre ambas parte se llevó acabo de manera perfecta.

Atendiendo a las mentadas pruebas, el A-quo dedujo de forma errónea que el vínculo consanguíneo entre mi poderdante y el señor JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, no es una de la principales causales de que conllevan a la realización de este tipo de contratos, inobservando cualidades y características determinantes como: la edad del comprador, la intendencia económica y sobre todo la procedencia para para el supuesto pago de dicho acto jurídico, por el simple hecho de que en el reporte dado en declaratoria por el señor JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, deja entre ver inconsistencia jurídica para la realización de dicho acto, deducción a la cual llegó

que dicha etapa procesal representada no tuvo determinación alguna al momento de la valoración por parte del juez de turno y por lo contrario valoro solo el acto de la firma de contrato de compraventa bajo escritura pública N° 208 del 04 de febrero del 2016, cuáles fueron sus motivos para proferir dicho fallo, situación que claramente configura un yerro procesal en el fallo emitido en primera instancia, pues según lo manifestado por mi mandante, ella nunca recibió ningún tipo de pago en la realización de dicho negocio por parte del señor JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, él dependía económicamente al cien por ciento de ella.

Se puede observar en la declaración del señor JOSE MIGUEL GARRIDO DIAZ (PADRE), que “ aseguro haber diligenciado el supuesto pago correspondiente para la formalidad de dicho contrato, aportando el 50% que le correspondía a la señora BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ y que era la hora y JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, aún no había podido pagarle, dejando en evidencia que como parte del supuesto negocio, era doble parte “COMPRADOR Y VENDEDOR” en el mismo contrato, lo cual viciaba el acto jurídico, y no, como lo concluyó de forma errónea la Juez de primera instancia, puesto que en los reportes entregados de dicha prueba testimonial, son de carácter estos determinante para toma de justa decisión en derecho.

Se puede evidenciar que el A-quo incurrió en varios yerros procesales durante el trámite del proceso, esto en lo relativo a la valoración del material probatorio recepcionado durante el trámite del proceso, configurándose con este actuar el llamado “Defecto Fáctico por Omisión y Valoración Defectuosa del Material Probatorio”, concepto desarrollado jurisprudencialmente por parte de la Corte Constitucional de Colombia en diferentes providencias entre las que se encuentra la Sentencia T -006 de 2018, la cual a su vez cita la Sentencia C- 1270 de 2000, providencias por medio de las cuales se esboza que “El defecto fáctico, ha sido entendido por esta Corte como una anomalía protuberante y excepcional que puede presentarse en cualquier proceso judicial y se configura cuando “el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado”.

CONSIDERACIONES

En vista de que en el presente proceso se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no existen irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida.

Le corresponde a esta instancia resolver el recurso de apelación que tiene como fin que el superior estudie el asunto decidido en primera instancia y lo reforme o lo revoque. En ese entendido, atañe al impugnante formular reparos o cargos concretos que cuestionen y busquen desvirtuar los argumentos contenidos en la sentencia que se recurre y frente a los argumentos que fundamentan la decisión tomada, con miras a obtener uno o varios fines connaturales al recurso. Es decir, el recurrente asume la carga procesal de la argumentación o de la fundamentación, y en su escrito debe precisar los cargos y cuestionar apartes específicos o la totalidad de la sentencia debatida, pero eso sí, haciendo referencia a las motivaciones de aquella y de las cuales disiente.

PROBLEMA JURÍDICO.

El despacho debe determinar si resulta procedente en este asunto confirmar o revocar la decisión del Juez a quo de DESESTIMAR la totalidad de las pretensiones

de la demanda de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión y en su lugar declarar probada la excepción de mérito propuesta por la parte demandada denominada CONTRATO LEGALMENTE CELEBRADO.

NULIDAD/ SIMULACION - CONTRATO DE COMPRAVENTA/ - Para establecer si un negocio jurídico se encuentra viciado de nulidad, con ocasión a la ilicitud de la causa u objeto, los hechos que la describan así, han de aparecer de manifiesto, radicados en claros y contundentes elementos de juicio que lo reflejen, sin que se constituya duda en que el motivo originario del contrato atenta de forma flagrante contra las disposiciones legales o las buenas costumbres que caracterizan la actividad negocial.

NULIDAD ABSOLUTA - CAUSA ILÍCITA- SIMULACIÓN ABSOLUTA/ - en modo alguno puede traducirse el hecho de querer los titulares del dominio, reconocidos frente terceros como tal, transferir los fondos y de otra parte los compradores manifestar su intención de adquirirlo, contraer obligaciones a cambio de una contraprestación, en una causal de ilicitud, puesto que la libertad de las partes de obligarse contractualmente, y de exteriorizar y hacer pública su voluntad declarada, no es una conducta prohibida por la ley, y sí a cambio autorizada por ella.

En esencia, los argumentos del impugnante se dirigen a cuestionar la ausencia de análisis probatorio por parte del A-quo, pruebas por medio de las cuales se deseaba ver claramente la no existen formal del acto jurídico, esto con el fin de verificar, si efectivamente las formalidades y elementos sine qua non del contrato de compraventa, y si realmente entre ambas partes se llevó acabo de manera perfecta.

De conformidad con los artículos 1757 del C.C. y 167 del C. G. del P., incumbe a las partes probar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, pues quien quiere hacer valer un derecho, debe probar los hechos constitutivos de su fundamento y quien alega la extinción de los mismos deberá probar los hechos en que apoya su defensa.

En el escrito de demanda, la accionante solicitó como pretensión se declare que es simulado el contrato de compraventa, de EL INMUEBLE ubicado el número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa entre BLANCA LUCIAS PÉREZ RAMÍREZ, JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ y JOSÉ DAVID GARRIDO PÉREZ (HIJO); y que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa que versa sobre la propiedad del inmueble de número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa de JOSÉ DAVID GARRIDO PÉREZ, con base a la ley 57 de 1887, en su artículo 1852 que establece tácitamente; NULIDAD POR VINCULO MATRIMONIAL Y POR PARENTESCO “ *es nulo el contrato de venta entre padre e hijo de familia*”; Que se reconozca a la señora BLANCA LUCIA PÉREZ RAMÍREZ, , JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ la propiedad legitima sobre el inmueble, número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa. Que se declare que, sobre este contrato ostensible, debe prevalecer la donación oculta. Que se declare que esta donación es absolutamente nula, por falta de insinuación, en cuanto su valor excede lo autorizado por la ley. Que se ordene la cancelación del registro notarial ante la oficina de registro de instrumentos públicos. Y por último que se condene al demandado, como poseedora de mala fe, a la restitución del inmueble enajenado.

Petición frente a la que el juzgador de primer grado se pronunció desfavorablemente, al precisar que no se demostró la existencia de un negocio simulado y la parte actora no probó la existencia de nulidad absoluta del contrato suscrito.

Para establecer si un negocio jurídico se encuentra viciado de nulidad, con ocasión a la ilicitud de la causa u objeto, los hechos que la describan así, han de aparecer de

manifiesto, radicados en claros y contundentes elementos de juicio que lo reflejen, sin que se constituya duda en que el motivo originario del contrato atenta de forma flagrante contra las disposiciones legales o las buenas costumbres que caracterizan la actividad negocial.

De modo que tal como lo advirtió el A-quo, las razones que sustenta la demandante, para pretender hacer ver la irregularidad alegada en los actos jurídicos, en verdad no alcanza a tener mayor consolidación para llegar a configurarse una causa ilícita, toda vez que de acuerdo al ordenamiento jurídico, que regula las relaciones contractuales, el contrato, como fuente de obligaciones, en principio nace a la vida jurídica en razón a que lo que las partes persiguen al obligarse es el cumplimiento efectivo de las disposiciones acordadas.

Para el caso el hecho de que los contratantes hayan querido obligarse recíprocamente, según se avisa en el contenido de cada escrito jurídico, no sobrepasa que la causa se halle enderezada a contrariar normas legales o el orden público, se extrae que su causa fue la tradición de un inmueble, cuyas características son las siguientes: Registro inmobiliario, con una extensión de (126.99M2) y un número de matrícula N° 190-2381, cedula catastral N° 010402480008000, distinguida con el número 19 de manzana J, ubicado en la calle 14 B N°0-05 Barrio la popa y está alinderada así: NORTE: calle en medio con lote 20 de la manzana E en frente, SUR: lote 20 de la manzana L, ESTE: carrera en medio lote 1 de la misma manzana K y OESTE: con JULIA LEONOR ARGOTE, de manera legal y mediante el título de venta real y efectiva, lo que la vendedora BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ, ratifica en su testimonio, al ser interrogada por los pormenores de la negociación, aunado a la versión de JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, comprador del predio materia de los actos cuestionados, quien relata respecto de la negociación y que dan cuenta de que en efecto, el inmueble se negoció.

Luego la ilicitud de la causa, que el apelante discute estar inmersa en el contrato de compraventa atacado, contenidos en los documentos escriturales en cuestión no aflora en realidad bajo los preceptos indicados, pues en modo alguno puede traducirse el hecho de querer los titulares del dominio, en el caso de marras la señora BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ y el señor JOSÉ MIGUEL GARRIDO DÍAZ (este último no presentó la acción que hoy nos ocupa, solo lo hizo la señora PEREZ RAMIREZ), transferir el fundo y de otra parte el comprador JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, manifestar su intención de adquirirlo, contraer obligaciones a cambio de una contraprestación, en una causal de ilicitud, puesto que la libertad de las partes de obligarse contractualmente, y de exteriorizar y hacer pública su voluntad declarada, no es una conducta prohibida por la ley, y sí a cambio autorizada por ella, conforme lo pregonan los artículos 1494, 1495, 1849 del C.C.. Y en esas condiciones, ningún reproche ha de atribuírsele a los contratos debatidos, debido a que su contenido es productivo de obligaciones que en lo absoluto contrarían la ley, el orden público ni las buenas costumbres; por lo tanto, en este aspecto se confirmará el fallo apelado.



A031102940

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA: DOSCIENTOS OCHO (208)

FECHA: FEBRERO 4 de 2016

NOTARIA DE ORIGEN:

NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 190.2381

CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010402480008000

UBICACIÓN DEL PREDIO:

MUNICIPIO VALLEDUPAR VEREDA DIRECCION DEL PREDIO DEPARTAMENTO CESAR

RURAL:

URBANO: CALLE 14B No. 20-05, BARRIO LA POPA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CODIGO- ESPECIFICACIÓN VALOR DEL ACTO

COMPRAVENTA \$ 121.300.000.00

SIN AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR - 0 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

JOSE MIGUEL GARRIDO DIAZ 72.006.637

BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ 32.873.082

JOSE DAVID GARRIDO PEREZ 1065.836.882

OTORGANTES

JOSE MIGUEL GARRIDO DIAZ Y BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ, VENDEN A FAVOR DE JOSE DAVID GARRIDO PEREZ

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, donde se encuentra ubicada la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar, de la cual es titular el doctor CESAR ENRIQUE ACUÑA VERGARA, comparecieron

expedidas en Barranquilla y Soledad, Atlántico, respectivamente, de estado civil casados entre si, con sociedad conyugal vigente. SEGUNDO. OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO.- Que en tal calidad y mediante este instrumento público, transfere en venta real y efectiva a favor de JOSE DAVID GARRIDO PEREZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.065.836.882, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre la totalidad del siguiente bien inmueble: Una casa de habitación junto con el lote de terreno urbano en el cual se encuentra edificada, identificada con el número 19, de la manzana J, con una extensión superficial de CIENTO VEINTISEIS METROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS (126.99 M2), ubicada en la calle 14B No. 20-05, de la actual nomenclatura del Barrio LA POPA de la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte, con calle en medio, lote 20 de la manzana E en frente; Sur, con lote número 20 de la manzana L ; Este, carrera en medio y lote número 1 de la misma manzana K y Oeste, con JULIA LEONOR ARGOTE DAVID. PARAGRAFO. No obstante las medidas y linderos, anotados en esta venta se hace como cuerpo cierto. TERCERO. ADQUISICIÓN. Que el inmueble objeto de esta venta fue adquirido por medio de la escritura pública número 1049 de fecha 2 de mayo de 2006, otorgada en la Notaria Primera de Valledupar, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, al folio de matrícula inmobiliaria numero 190.2381, inscrito en el catastro vigente, bajo el número 010402480008000. CUARTO. PRECIO.- Que el precio de esta venta es la suma de CIENTO VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$121.300.000.00), que los VENDEDORES han recibido a entera satisfacción de manos de EL COMPRADOR. QUINTO.- Que la posesión material del inmueble objeto de esta compraventa la ejerce en la actualidad LOS VENDEDORES, libre de gravámenes como censo, anticresis, pleitos pendientes, demandas civiles, embargos judiciales, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, obligándose LOS VENDEDORES al saneamiento de la venta en los casos de ley. ACEPTACION: Presente en este acto, JOSE DAVID

Dr. Cesar Enrique Acuña Vergara
Notario Segundo
Circulo de Valledupar

20-11-2015 10:00:00 AM

0000124

LOS VENDEDORES,
Jose Miguel Garrido Diaz
JOSE MIGUEL GARRIDO DIAZ
C.C. 72006637
DIR: Calle 14B No. 20-05 POPA
TEL: 3215785864
OCUPACION: Comerciante
ESTADO CIVIL: Casado con sociedad conyugal vigente
Blanca Lucia Perez Ramirez
BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ
C.C. 32873082
DIR: Calle 14B No. 20-05
TEL: 3215322017
OCUPACION: Comerciante
ESTADO CIVIL: Casado con sociedad conyugal vigente
EL COMPRADOR,
Jose David Garrido Perez
JOSE DAVID GARRIDO PEREZ
C.C. 1.065.836.882
PASA AL SELLO

DE: ARGOTE MANJARRES RODRIGO JAVIER	CCF 14.251847
DE: DAVID ACOSTA JUAN CARLOS	CCF 77170333
DE: DAVID ARGOTE VIDALINA MARIA	CCF 42485354
DE: MANJARRES DE ARGOTE SONIA MERCEDES	CCF 42499617
DE: ROJAS DAVID MIGUEL ANGEL	CCF 77188831
A: GARRIDO DIAZ JOSE MIGUEL	CCF 72008637 X
A: PEREZ RAMIREZ BLANCA LUCIA	CCF 32873082 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-02-2016 Radicación: 2016-100-6-1035
 Doc: ESCRITURA 208 DEL 04-02-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$121,200,000
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: GARRIDO DIAZ JOSE MIGUEL	CCF 72008637
DE: PEREZ RAMIREZ BLANCA LUCIA	CCF 32873082
A: GARRIDO PEREZ JOSE DAVID	CCF 106583682 X

ANOTACION: Nro 054 Fecha: 05-07-2016 Radicación: 2016-100-6-6425
 Doc: ESCRITURA 1259 DEL 03-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: GARRIDO PEREZ JOSE DAVID	CCF 106583682 X
A: GARRIDO PEREZ JOSE DAVID	CCF 106583682
A: GARRIDO PEREZ JUAN SEBASTIAN	NU#
A: GARRIDO PEREZ YEANCARLOS	NU#

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "14"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS:
 8 -> 44457

Ahora bien, en lo que respecta a la simulación absoluta invocada por la accionante, respecto del acto negocial objeto de debate, en primer orden cabe destacar, que un acto jurídico, lleva implícito la voluntad de los contratantes que termina exteriorizándose o declarándose mediante documento público, pero al ocurrir esto, puede que se desvíe la intención en una declaración distinta a la real voluntad de los agentes. Así que quien ejerza la acción de simulación debe acreditar la existencia del negocio secreto o verdadera voluntad de las partes, y una vez desmantelada ésta, con ello se extinguen los efectos de la declaración aparente.

En la simulación absoluta, es preciso, para establecer si un negocio jurídico se encuentra simulado, o por el contrario desprovisto de artificio, la presencia de: a) Disconformidad entre lo declarado y lo querido realmente; b) Acuerdo de las partes en producir esta disconformidad entre la voluntad interna y la declarada; y c) Tener la finalidad de engañar a terceros. **Es preciso indicar respecto al tema, que el acto simulado, debe ser probado**, por regla general, mediante indicios que revelen tal fenómeno, los que son utilizados por parte de los simulantes para disfrazar su voluntad.

Como presupuestos para que se configure esta acción, tales indicios, se encuentran representados entre otros, por la falta de capacidad o solvencia económica del comprador para pagar el precio, la amistad íntima, el precio irrisorio de la venta y continuidad del vendedor en la posesión después de la venta o la no entrega del bien vendido, situaciones que requieren ser analizadas individualmente.

Dadas las circunstancias en que se produjo el acto jurídico hoy demandado, es preciso adelantar un estudio minucioso, de cada una de las razones que dieron lugar a la realización del negocio impugnado, para que, de esta manera, se pueda establecer si dentro del presunto interés contractual, se configura la intención de disfrazar la verdadera voluntad de los declarantes. Es por esto que siguiendo con atención los presupuestos antes mencionados para la búsqueda de la existencia de un posible acto simulado, se da paso a indagar si se encuentran presentes.

En el caso de marras, tal y como lo afirma el A-quo, no se halla probado un fraude en la enajenación susceptible de afectar intereses económicos, la escueta acusación de una eventual simulación, queda descartada, por cuanto es claro que no concurren indicios demostrativos, acerca de que la negociación del predio obedeció a un concierto simulatorio, oculto, entre los contratantes, toda vez que no se evidencia otra intención o voluntad diferente en ellos, a la de realizar la transferencia de dominio. Por tanto, la ausencia de prueba de la causa simulandi, conlleva a desatenderse las pretensiones, pues, pese a que insistentemente, la accionante manifiesta que el contrato objeto de debate, son simulados, la acusación no pasa de

ser un reproche meramente enunciativo. En suma, no se plantea hipótesis alguna que entre a cuestionar la seriedad del acto jurídico, como tampoco se demostró, esa situación oculta que encubre el contrato atacado. Con todo, siendo que el negocio jurídico constituye el más alto postulado de la voluntad privada, lo que significa que de ordinario sus autores son soberanos de convenir las reglas que los regirá, tanto que representa ley para las partes y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales (artículo 1602 del C.C.), así que lo que ha de presumirse es la seriedad del negocio, y no su simulación, de manera que la voluntad manifiesta por las partes conserva todo su vigor mientras no se demuestre lo contrario.

Fundamento, a partir del cual, dada la ausencia de motivos serios y contundentes inclinados a descubrir un pacto secreto entre los contratantes, es por ello que no puede inferirse, en modo alguno, la existencia de acuerdo simulatorio.

Luego la causa simulandi, como uno de los elementos fundamentales para la prosperidad de la simulación, en cuyo caso se impone la presencia de indicios, es decir, aquellos que tracen los motivos que inducen a simular el negocio jurídico, debe ser lo primero sobre lo que debe indagarse cuando se trata de simulación, para contar con un número significativo de indicios que produzcan convicción y certeza a la hora de hallar probada la existencia de un acto disfrazado; de modo que quien arguye la existencia de éste, debe sustentar ampliamente, con apoyo de la prueba respectiva, la causa o móvil simulandi, porque en ausencia de ésta, se constituye en indicio inclinado a robustecer la seriedad y veracidad de la negociación. Así que no solo le asiste al impugnante señalar de que se trata esa causa simulatoria, sino que además debe probar el fundamento factico en la cual estriba, la sola postura enunciativa, no basta para atribuir la existencia de la causa que llevo a crear la simulación, el dicho de la accionante en cuanto refiere que el propósito de las negociaciones era debido a un embargo.

Habida cuenta, que otro elemento de la simulación es el concierto de voluntades para simular, componente en las operaciones jurídicas tachadas de ficticias, y que no se demuestra, pues la simulación requiere, que ante el acuerdo de voluntades real, exista un velo de apariencias planeado, en el sentido de que los contratantes conozcan y tengan la plena convicción de que ese pacto, tan solo se trató para ocultar, o disfrazar una artimaña fraudulenta, situación ésta que no se visualiza dentro del panorama factico planteado por la accionante, ni dentro del compendio probatorio reunido. Es en este orden que puede establecerse, la inexistencia de simulación, por falta de concierto de voluntades para simular o encubrir la verdadera y real voluntad de los contratantes.

Las anteriores directrices fuerzan a concluir que la censura analizada carece de argumentación jurídica y probatoria que permita resolver que permita resolver favorablemente los cargos formulados por la parte apelante, y entre tanto el recurso invocado **no prospera**, quedando **en firme la decisión de primer grado**, en virtud a las consideraciones antes expuestas.

Por lo expuesto y motivado, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 31 de julio de 2023 proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Valledupar, dentro del proceso VERBAL DECLARATIVO DE SIMULACION DE CONTRATO adelantado por BLANCA LUCIA PEREZ RAMIREZ contra JOSE DAVID GARRIDO PEREZ.

SEGUNDO: Condenar en costa a la parte recurrente en esta instancia. Fíjese como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes. **Se liquidarán ante el juez de primer grado de manera concentrada.**

TERCERO: En su oportunidad devolver el expediente al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

**GERMAN DAZA ARIZA
JUEZ.**

**Firmado Por:
German Daza Ariza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Valledupar - Cesar**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **dd251fa94e056b82430f20b81e5c227c54406b9b4519139d964dd211c716a586**

Documento generado en 26/10/2023 12:28:34 PM

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