

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Quindío**

Armenia, Quindío, Veintidós de septiembre de dos mil veintiuno

OBJETO:	SENTENCIA
INSTANCIA:	SEGUNDA
DEMANDANTE:	MARIELA NARANJO DE GIRALDO ATILANO DE JESÚS GIRALDO MONTES
DEMANDADO:	MARGARITA MARÍA GIRALDO DE GONZÁLEZ
RADICADO:	63401408900220190005501

I. ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por la parte demandada en contra de la sentencia de fecha 14 diciembre de 2020 proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Tebaida Quindío, al no observar nulidad que afecte lo actuado y obrando conforme lo dispuesto el Decreto 806 de 2020.

II. ANTECEDENTES

1. De la demanda

La parte demandante indica que:

- Actualmente la señora MARIELA NARANJO DE GIRALDO y ATILANO DE JESÚS GIRALDO MONTES, cuentan con 90 y 88 años, respectivamente.
- Que por escritura pública 867 del 21 de septiembre de 2007 elevada ante la Notaría Única de La Tebaida, mis poderdantes adquirieron un bien inmueble.
- El inmueble está ubicado en la Urbanización Ciudadela La Nueva Tebaida, manzana 28 lote numero 3 casa 03 C 20 # 8 – 69 el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria número 280-137097 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.
- Que señora MARGARITA MARÍA GIRALDO DE GONZÁLEZ ostenta la calidad de hija de los demandantes.
- Que con la promesa de que la hija se hacía cargo de los padres, estos accedieron a transferir a su nombre el inmueble antes relacionado, reservándose para sus poderdantes el usufructo vitalicio.

- Que la hija los llevó a la Notaria de La Tebaida el día 27 de diciembre de 2018 y manifestó que ella les iba a devolver la casa, para lo cual dada la avanzada edad que tenían confiaron en sus pretensiones y suscribieron la escritura pública No. 751 de la Notaria, cuando en verdad lo que estaban haciendo era cancelar el usufructo antes constituido a su favor.
- Que de los anteriores hechos no se hizo ningún comentario ni se tomó consentimiento a los otros hijos de los demandantes, habiendo adquirido la señora MARGARITA MARÍA GIRALDO DE GONZÁLEZ el dominio pleno del bien.
- Que la señora MARGARITA MARÍA GIRALDO DE GONZÁLEZ se llevó a sus padres para la ciudad de Cali, para que vivieran con ella. Pero con el paso de los días sus padres se quisieron regresar a su casa, por sentirse incómodos.
- Sus mandantes al regresar a su casa notaron con extrañeza como las chapas y cerraduras de su vivienda habían sido cambiadas, lo que les impidió ingresar.
- Que los demandantes acudieron a otro de sus hijos, quien reside en Armenia, siendo acogidos en el seno de su familia, es decir, en la familia del señor ERNEL DE JESÚS GIRALDO NARANJO.
- La señora MARIELA NARANJO DE GIRALDO afirma que su hija no cumplió lo prometido y además que nunca recibió ninguna suma de dinero por la venta de su propiedad, quedando así desamparados, sin dinero y sin una vivienda donde pasar sus últimos años siendo esta su mayor preocupación, ya que su esposo ha presentado serios quebrantos de salud.
- Que el contrato es simulado porque de una parte la compradora no pagó el precio y de otra se pretendió encubrir una venta que nunca se perfeccionó, por cuanto no hubo entrega de dineros a sus mandantes, quienes fueron engañados por su propia hija, de manera posterior para cancelar la nuda propiedad.

2. Pronunciamiento de la parte demandada

A pesar de haber sido notificada en debida forma, presento pronunciamiento frente a los hechos y pretensiones como también excepciones de mérito, pero el despacho no tuvo en cuenta la contestación por haber sido presentada sin derecho de postulación.

3. Sentencia de primera instancia

El funcionario de primera instancia mediante sentencia proferida en estrados el 14 de diciembre de 2020 declaró simulado el contrato celebrado entre MARIELA NARANJO DE GIRALDO y ATILANO DE JESÚS GIRALDO MONTES con MARÍA MARGARITA GIRALDO DE GONZÁLEZ contenidos en la escritura pública No. 585 del 19 de octubre de 2016 y el contenido en la escritura pública No. 751 del 27 de diciembre de 2018.

Igualmente declaró la nulidad absoluta de la Escritura Pública No. 585 del 19 de octubre de 2016 y escritura pública No 751 del 27 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaria Única de La Tebaida, Quindío.

4. Puntos de reparo y sustentación del recurso de apelación.

Manifiesta la parte demandada mediante apoderado lo siguiente:

Que no existió engaño a terceros toda vez que la escritura pública No. 585 de 2016 se signó con las formalidades del caso, manifiesta que el dinero se entregó a satisfacción conforme al valor catastral, se hizo así para economizar impuestos y que la escritura la firmaron todas las partes que intervinieron.

También se acudió a la firma de la escritura pública No. 751 del 27 de diciembre de 2018, pero no fue mediante engaño, fue voluntariamente y que no se recibió la declaración del señor ATILANO DE JESÚS quien es demandante.

El despacho no se pronunció frente al poder otorgado por los demandantes, a sabiendas de su edad, para saber si estaban en sus 5 sentidos, por lo cual ello queda en entredicho.

La testigo es de oídas, manifiesta lo que le han comentado, sobre todo la demandante,

III. CONSIDERACIONES

1. Competencia del funcionario de segunda instancia

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de segunda instancia,

como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal.

2. Sobre la validez y eficacia del proceso

No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado. Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento, por lo que inane resulta hacer un énfasis o pronunciamiento sobre los mismos.

3. El problema jurídico

¿La declaratoria de simulación realizada por el A quo sobre los actos jurídicos demandados está acorde con la parte fáctica, jurídica y la actividad probatoria desplegada por las partes?

¿La declaratoria de nulidad realizada sobre las escrituras públicas No. No. 585 del 19 de octubre de 2016 y consecuentemente la 751 del 27 de diciembre de 2018, está acorde con la parte fáctica, jurídica y la actividad probatoria desplegada?

4. De la Simulación

El artículo 1502 del Código Civil plantea cuales son los requisitos para obligarse y entre ellos se encuentra el consentimiento, al respecto dice lo siguiente; *“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario 1. Que sea legalmente capaz. 2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. 3. Que recaiga sobre un objeto lícito; 4. Que tenga una causa lícita.”*

El artículo 1618 del Código Civil dice lo siguiente; *“Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*

El artículo 1766 de la misma normativa indica que; *“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.*

El artículo 1740 del Código Civil dice que: *“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes”*.

4.1 De la Prueba en la Simulación

Sobre el tema, indicó la Sala de Casación Civil en sentencia SC 3598 de 2020:

“6.1. Dada la dificultad de acreditar, en forma directa, la mendacidad de una declaración de voluntad, ese doblez puede advertirse a partir de la presencia de pruebas indirectas, que –con el mismo vigor que las primeras– muestran que el comportamiento y la intención de los contratantes difiere del que habría de esperarse de quienes celebran negociaciones serias.

Por vía de ejemplo, las reglas de la experiencia sugieren que es habitual que el vendedor se desprenda de la posesión del bien que enajena; que, por supuesto, aquel quiera (o necesite) vender y su contraparte comprar; que se reclame efectivamente por esa transferencia un precio, equivalente al valor de mercado del activo, y que el comprador cuente con recursos suficientes para asumir esa carga contractual; así, actuar contrariando tales pautas comportamentales puede sugerir el fingimiento de una determinada declaración de voluntad.

A dichas evidencias pueden sumarse otras, ya no propias de un comportamiento negocial atípico, sino del contexto en que se celebró el contrato, como por ejemplo, la cercanía de las partes (no necesariamente su parentesco); la ausencia de tratativas previas; la época de la negociación; las cláusulas contractuales inusuales (reserva de usufructo, pacto de retroventa, etc.); la transferencia masiva de activos, y, por sobre todo, la causa simulandi, es decir, la existencia de un motivo para encubrir la auténtica voluntad de los negociantes con un ropaje aparente.

Sobre el particular, esta Corporación viene sosteniendo, en forma inveterada, que

«(...) se establecen por indicios de la simulación el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus

bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc., el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. (CSJ SC, 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01)» (CSJ SC11197-2015, 25 ago.)”.

5. El caso concreto

Estamos frente a un caso donde se demanda la simulación actos jurídicos realizados entre MARIELA NARANJO DE GIRALDO y ATILANO DE JESÚS GIRALDO MONTES en calidad de vendedores quienes contaban con 90 y 88 años respectivamente para la época y MARGARITA MARÍA GIRALDO DE GONZÁLEZ en calidad de compradora.

Igualmente se demanda la nulidad de la escritura pública No. 751 del 27 de diciembre de 2018, mediante la cual se canceló un usufructo vitalicio.

La simulación pretendida recae según la parte demandante sobre la escritura pública No. 585 del 19 de octubre de 2016, mediante la cual se realizó compraventa sobre la nuda propiedad del inmueble descrito como *“UN SOLAR O LOTE DE TERENO MEJORADO CON CASA DE HABITACION UBICADO EN LA MANZANA NUMERO 28 LOTE NUMERO 3 EN LA NUEVA TEBAIDA MANZANA 28 CS 03 C 20 # 8-69”*

En la acción de simulación se pretende demostrar que en un negocio jurídico donde se cumplen todas las formas de legalidad y apariencia se encuentra un error y este se haya en el consentimiento y más exactamente en la voluntad de quienes participan del mismo.

Las escrituras públicas contienen la voluntad externa de los contratantes, pero algunas veces esa voluntad exteriorizada no compagina con la voluntad real e interna de quienes hacen parte del negocio causal.

Entonces cuando existe esa divergencia entre la voluntad declarada y la voluntad real, se está frente al fenómeno de la simulación, la cual puede ser absoluta o relativa, dependiendo de la entidad del vicio que se ha cometido.

En el presente caso no se evidencia que la parte demandante quien fue también la vendedora hubiera tenido intención real de venta, pues como se sabe, son personas de la tercera edad y que está probado no ostentan propiedad sobre otros inmuebles, por lo que se entiende que esa casa sería su morada para pasar su vejez.

De otra parte tampoco existe claridad y explicación acerca de cómo fue la entrega del dinero producto de la venta, ya que ni la parte demandante ni la demandada explican acerca de la negociación.

En interrogatorio realizado a MARIELA NARANJO DE GIRALDO se manifestó que su hija les arrebató la casa en La Tebaida, la cual fue adquirida por intermedio del FOREC y que de la venta nunca recibieron un peso y que nunca fue su intención venderla, ya que los engañaron.

Por su parte la testigo MARÍA MAGDALENA GIRALDO declaro que la demandada les quitó la casa y que ella conoce la ubicación del predio y que nunca presenció que los demandantes hubieran recibido un peso por la venta.

En el caso particular la demandante activo sus pretensiones para demandar la declaratoria de simulación absoluta del acto jurídico mediante el cual se vendió la nuda propiedad y por ello el análisis que se realiza es si en verdad existió voluntad negocial.

Para determinar si el acto es simulado o no y si existe el concierto simulatorio se tiene que atender la actividad probatoria que se encuentra inmersa en el proceso, diciendo de un vez que no existe un solo medio que llegue al convencimiento puntual del asunto, sino que por el contrario se debe hacer el análisis ponderado e integral para llegar a conclusiones.

Se encuentra de esta forma que la parte demandante afirma que la intención no fue vender la casa, sino que la misma le fue arrebatada por su hija y que en ello contribuyo su esposo que la presiono para tal fin.

Por otra parte no existe prueba ni documental, ni testimonial ni confesión ni declaración de parte que indique que la compradora entregó el dinero producto de la venta a la parte vendedora, es decir el contrato de compraventa que se declaró en la escritura pública No. 585 del 19 de octubre de 2016 nunca fue real, ya que nunca existió pago del precio de la venta, porque nunca existió la voluntad de comprar por parte de la demandada.

De lo anterior se desprende que no está probado ni siquiera el pago del precio, como anteladamente se mencionó y la parte demandante en interrogatorio manifestó que fue engañada y que nunca hubo voluntad negocial ni consentimiento para vender, de donde se desprende que no pudo existir compraventa sin un acuerdo de voluntades en cuanto al desprendimiento de la titularidad del bien mediante tradición ni tampoco acerca del pago del precio producto de la venta, con lo cual la consecuencia lógica es que no hubo intención real de realizar el negocio jurídico que se señaló en el instrumento público atacado.

Precisamente la acción de simulación tiende a determinar si las 2 voluntades tanto la declarada (externa) como la voluntad real (interna) tienen total coincidencia, y cuando ello no es así se está al frente de una simulación, que por regla general se realiza en detrimento de terceros.

En este sentido se vislumbran varios aspectos que indican una serie de comportamientos que son indicativos de una intención o voluntad de realizar actos jurídicos simulados, entre los cuales se entrevén las siguientes: la relación cercana que tenían los contratantes y sus vínculos de consanguinidad que permitían desarrollar negocios de confianza como son las ventas simuladas, la falta de actos previos a la realización de las escrituras públicas es decir las negociaciones precontractuales como son la oferta y demanda, la falta de testigos directos sobre la negociación y la compraventa y la ausencia de entrega de los dineros producto de estas, además de la avanzada edad de una de las partes que no permiten tener buen entendimiento sobre las consecuencias de sus actos y los efectos que de ellas emanan.

Además debe destacarse la avanzada edad de los supuestos vendedores, lo que los pone en una situación más compleja al aceptar la transferencia de un bien a una de sus hijas, cancelando además el usufructo, a lo que se suma el alzheimer que padece el señor ATILANO DE JESÚS GIRALDO MONTES.

En conclusión la tesis adoptada por la demandada no encuentra asidero fáctico, ya que si bien existen unos actos jurídicos provistos de las formas legales, estos precisamente están siendo atacados por simulación absoluta, para lo primero se encuentra probado que no hubo intención de comprar como tampoco de vender, es decir la compraventa no fue real, no se probó la entrega del dinero.

Así las cosas esta instancia comparte las argumentaciones dadas por el juzgado de primera instancia en cuanto a la valoración del material probatorio y en especial de la prueba indicaría y por ello confirmara su decisión.

En síntesis, se tiene de lo expuesto que los argumentos del recurso no son suficientes para revocar la decisión del A quo y en consecuencia será confirmada la decisión por las razones antes expuestas; condenando en costas a la parte demandada ante la improsperidad del recurso (Art. 365-1 C.G.P.)

Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de un (01) s.m.m.l.v., conforme lo regula el Acuerdo Nro. PSAA16-10554, artículo 5, punto 1.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío “Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”

IV. FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 14 de diciembre de 2020 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Tebaida Quindío, dentro del proceso radicado al consecutivo No. 634014089002-2019-00055-00.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de un (01) s.m.m.l.v.

TERCERO: Notificada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Maria Andrea Arango Echeverri

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Quindío - Armenia

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:

3679b32cob3aee8e24a13407dabbeaa51633297aoc72fa79dabbeg3613a6fb3

Documento generado en 22/09/2021 05:47:10 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>