



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**PROCESO:** Verbal-Simulación  
**RADICADO:** 680014003015-2019-0046700

En la fecha y de conformidad con lo previsto en los artículos 110, 370 y el inciso final del artículo 371 del C.G.P. se corre traslado de las EXCEPCIÓN DE MÉRITO, formulada por la apoderada de la parte demandada a través de escrito de contestación cuyo aparte pertinente se adjunta.

Se fija en cuadro de traslados de la fecha por el término de CINCO (5) días los cuales empiezan a correr el día 13 al 20 de noviembre de 2020.

Bucaramanga, doce (12) de noviembre de dos mil veinte (2020)

  
**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**  
Secretario

constitutivos de simulación en el contrato de compraventa celebrado entre el señor José Vicente Santamaría Villamizar en calidad de comprador y Erika Tatiana Pinto Carvajal en calidad de compradora, sino porque de otra parte se logró demostrar que la voluntad de las partes contratantes plasmada en la escritura pública N° 3799 otorgada el 14 de mayo de 2013 ante la Notaría Séptima de Bucaramanga, fue la del acto jurídico de una compraventa sobre el 50% del inmueble allí determinado, realizándose efectivamente la transferencia del dominio por parte del señor José Vicente y el pago del precio pactado por parte de Erika Tatiana.

**SEGUNDA y TERCERA: ME OPONGO**, como consecuencia de lo anterior, no hay lugar a cancelación de ninguna de las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria del Certificado de Tradición y libertad N° 300-206672; así como tampoco hay lugar a anotaciones en el libro de protocolo de la Notaría donde se otorgó la escritura pública N° 3799 de 2013.

**CUARTA: ME OPONGO**, por haber acudido a la jurisdicción sin asistirle razón y haber ocasionado el desgaste del aparato judicial, se debe condenar en costas procesales y agencias en derecho a la parte demandante.

#### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

#### **EXCEPCIÓN DENOMINADA INEXISTENCIA DE LA CAUSA SIMULANDI FUNDAMENTO DE LA ACCIÓN:**

Sírvase señoría declarar probada la presente excepción de mérito, por las razones que a continuación expongo:

Recordemos que el fenómeno simulatorio consiste en el acuerdo de dos o más personas para fingir jurídicamente un negocio, o algunos elementos del mismo, con el fin de crear ante terceros la apariencia de cierto acto jurídico elegido por las partes, y sus efectos de ley, contrariando el fin del acto jurídico concreto, es decir, que la negociación es toda fingida, de manera que una vez corrido el velo que cubre el contrato simulado, no queda del negocio celebrado.

Por su parte, la sala de casación civil de la corte suprema de justicia en sentencia del 9 de julio de 2002, expediente 6411 ha dicho:

*«(...) Como es sabido, cuando se habla de simulación no se alude a un vicio en los negocios jurídicos, sino a una forma especial de concertarlos conforme a la cual las partes consciente y deliberadamente disfrazan la voluntad real de lo acordado, (...).»*

La simulación debe reunir unas condiciones las cuales ha decantado la jurisprudencia en sentencia C-741 del 2004, de la siguiente manera:

*«En la doctrina se alude a ciertas condiciones que debe reunir la simulación; así el profesor De La Morandiere hace referencia a las siguientes: **Primera.** Las partes deben estar de acuerdo sobre el contrato que ellas celebran en realidad (...). **Segunda.** El acto secreto debe ser contemporáneo del acto aparente. La simulación debe ser distinguida del acto posterior que revoca o modifica un acto anterior realmente convenido. **Tercera.** El acto modificatorio es secreto: su existencia no debe ser revelada por el acto aparente, así la declaración de encargo, por la que una persona declara hacer una oferta por cuenta de otro sin dar a conocer inmediatamente el nombre de esta última, no contiene una verdadera simulación. El mismo autor señala que la simulación puede recaer sobre diversos elementos del contrato. Sobre el objeto (...), sobre la causa (...), sobre la persona de uno de los contratantes (...).»*

Resumiendo, **lo que la corte explica en esta sentencia para que un negocio pueda ser considerado como una simulación, se requiere el conocimiento de ambas partes tanto del negocio público como del privado (el que realmente quieren las partes); ambos actos deben ser simultáneos, y el negocio jurídico secreto no debe ser revelado por el acto que se aparenta realizar ante los demás.**

En el caso concreto, la realidad del acto jurídico otorgado entre el señor José Vicente en calidad de vendedor y la señora Erika Tatiana en calidad de compradora, está motivado por la mera liberalidad por parte del primero en transferir el dominio del 50% del predio del cual era propietario, y de adquirir el mismo por parte de la segunda, quien tenía la capacidad de pagar el precio pactado, situación que no contraría norma legal alguna, pues el señor José Vicente tenía la libre administración de sus bienes sin impedimento alguno, por lo cual, a pesar de hallarse vigente su sociedad conyugal, podía vender, hipotecar, donar etc., sin limitación alguna salvo los diques morales derivados de la buena fe y las sanas costumbres, dejando de aplicar las normas relativas al régimen económico del matrimonio.

Recordemos que de conformidad con lo que ha manifestado la Corte Suprema de Justicia, en varios de sus pronunciamientos, al respecto de la simulación, han de tenerse en cuenta tres premisas fundamentales al momento de dilucidar si existe o no simulación en un negocio jurídico, a saber: 1) **que existe una presunción de veracidad de los negocios jurídicos, es una máxima de la experiencia, que indica que por regla general, las personas cuando realizan un negocio jurídico, manifiestan una voluntad cierta**, luego le corresponde a la parte que afirma la simulación de un negocio jurídico, derruir esa presunción de veracidad del negocio, así lo dijo la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en Sentencia 2003-00123 del 16 de diciembre de 2003, M.P., Dr. William Namén Vargas, en este caso en particular, la parte demandante no demostró la simulación del negocio, por lo que el mismo goza de presunción de veracidad, y de buena fe, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil que establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. 2) **Toda duda que resulte en el momento de dirimir si un negocio es simulado o no, debe resolverse en favor del negocio jurídico**, es decir, que si la parte que alega la simulación del negocio no demuestra que el negocio fue concertado para simular, en caso de duda el fallador deberá dar prevalencia a la presunción de veracidad del negocio y resolver en favor de éste, así lo ha precisado la Corte en Sentencia del 19 de diciembre de 2005; como se indicó anteriormente, el demandante contando con la libertad probatoria que le da la ley, no aporta ningún medio de prueba verídico que permita establecer que el negocio fue simulado, tan solo apela a generar en el Juez duda, partiendo de indicios, sin embargo, esos indicios que pretende el demandante, fueron contrarrestados con los contraindicios, hechos concretos y pruebas aportadas por el extremo pasivo; 3) **para que exista simulación es indispensable que exista un acuerdo, un concilio simulatorio en las dos partes**, si una sola de las partes considera que hubo simulación, pero si al momento de celebrar el negocio jurídico la otra parte no consideró o no entendió que así obraba, la simple reserva mental de uno de los contratantes no abre paso para la declaración de la simulación en forma absoluta o relativa, así lo manifestó la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 16 de diciembre de 2003; en este caso en concreto, ninguno de los dos contratantes tenía la intención de encubrir otro negocio con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la intención y la voluntad contractual siempre estuvo encaminada a la compraventa del inmueble objeto del litigio, y así se formalizó en la respectiva escritura pública.

Ahora, es menester recordar las circunstancias que rodearon el negocio jurídico, y que es necesario resaltarlas para que el Señor Juez perciba los contraindicios y argumentos que contradicen las manifestaciones realizadas por la demandante, y que se resumen así:

El señor José Vicente, quien era casado con María Irene Carvajal González, para la fecha de otorgamiento de la escritura pública N° 3799 de 2013, no era pensionado, no percibía salario, tenía un hogar con su esposa, así mismo, la señora Irene Carvajal, tampoco es pensionada, ni percibe ingresos por salario, por lo cual, decidieron vender el apartamento 201 objeto del litigio, y teniendo en cuenta que la señora Erika Tatiana tenía la capacidad económica, y los medios para adquirir el inmueble, decidieron realizar el negocio jurídico, teniendo claro que el apartamento quedaría en cabeza de Erika que es del núcleo familiar, y no de una tercera persona, de esta manera, se demuestra que además de la voluntad de las partes y la libertad de administración de los bienes por parte del vendedor, existía una necesidad de éste para recibir el dinero que efectivamente recibió de manos de la compradora, quien a pesar de ser allegada por ser la hijastra, siempre tuvo clara su obligación de pagar el dinero, tal como lo hizo.

Por último, el suscrito se plantea los siguientes interrogantes: 1) si el señor JOSE VICENTE lo que pretendió con la transferencia a título de compraventa de su 50% del inmueble fue beneficiar (como manifiesta la demandante) a la señora ERIKA para que ésta pudiera obtener su visa y salir del país hacia el exterior (que ya quedó demostrado que no fue así dado que ésta obtuvo su VISA muchos años antes), y en vista de que la señora ERIKA TATIANA no le devolvió el 50% del inmueble vendido una vez logró su cometido de obtener su visa y salir del país, **¿Por qué el señor JOSE VICENTE, no realizó requerimiento alguno a la señora ERIKA, o inició acción administrativa, conciliatoria o judicial alguna con miras a lograr que ese 50% del inmueble regresara a su patrimonio?. 2) si la finalidad de transferencia del inmueble era beneficiar a ERIKA TATIANA en su propósito de obtención de visa y salida del país hacia el exterior, demostrando que tenía activos inmuebles en Colombia, y siendo su progenitora María Irene Carvajal propietaria del otro 50% del inmueble precitado, **¿por qué se realizó la venta entre el señor José Vicente y Erika Tatiana y no la realizó la señora María Irene Carvajal a Erika Tatiana si entre estas había un mayor grado de confianza debido a su consanguinidad y parentesco?.****

La respuesta a estos interrogantes es que, no existe requerimiento judicial o extrajudicial alguno de parte del señor José Vicente hacia Erika Tatiana, debido a que los términos de la venta fueron puros y simples, el señor José Vicente transfirió el dominio del inmueble y Erika por su parte realizó el pago del precio, no existió ningún otro acuerdo como lo manifiesta la demandante; así mismo, la transferencia del inmueble no lo realizó la progenitora de mi representada, toda vez que, como ya quedó claro, la finalidad no era obtener visa o salir del país, sino que el propósito de Erika era comprar el 50% del inmueble que radicaba en cabeza del señor José Vicente, obtener el dinero pactado como precio y que el inmueble quedara en cabeza de una persona del núcleo familiar y no un tercero ajeno a la familia.

Por lo expuesto anteriormente, queda claro que existen razones fundadas para declarar que la causa que motivó a las partes contratantes, vendedor y compradora, no fue otra que la mera liberalidad, la autonomía de la voluntad de las partes, y la necesidad por parte del vendedor en percibir ingresos, así como la voluntad de la compradora en adquirir la propiedad.

En consecuencia señoría, respetuosamente solicito declarar probada la presente excepción.

### **EXCEPCIÓN DENOMINADA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA DEMANDADA**

Como se mencionó en la contestación de los hechos de la demanda, la señora Erika Tatiana es profesional graduada desde el año 2009 como Ingeniera Ambiental de la Universidad Distrital Francisco José Caldas, siempre ha sido una persona emprendedora y trabajadora, juiciosa como la define su progenitora; es así como en su emprendimiento se dedicó también a los negocios, tuvo un almacén de ropa en el Centro de Bucaramanga, también desde el año 2007 tuvo un establecimiento de comercio denominado Taberna Loreta, ubicado en ese entonces en la Cra 33 N° 34-42 Piso 2 Barrio Mejoras Públicas de Bucaramanga, registrado en la cámara de comercio desde el mes de octubre de 2007, el cual le generaba ingresos.

Mi representada ha sido una persona con visión de ahorro y trabajo constante, para el año 2011, tenía en su cuenta de ahorro N° 24526191961 del Banco Colmena BCSC, la suma de \$19'775.636, tal como se puede apreciar en la respectiva certificación bancaria que se aporta como prueba.

Para la fecha de otorgamiento de la escritura pública 3799 de 2013, teniendo los medios económicos para salir del país, ya contaba con VISA aprobada por el país de Nueva Zelanda, tal como se puede apreciar con el respectivo pasaporte y VISA en el que se evidencia que desde el 11 de agosto de 2010 a Erika Tatiana le fue expedido su pasaporte, y su VISA para el ingreso a Nueva Zelanda fue aprobada el 23 de diciembre de 2010, e ingresó al país Neozelandés por primera vez el 04 de enero de 2011, tal como consta en el sellado del pasaporte, fechas que, como se pueden apreciar, son anteriores al negocio jurídico de compraventa celebrado con la escritura pública N° 3799.

Por último, desde mediados del año 2014, se encuentra domiciliada 1847 Stilton Avenue, Columbus, Ohio, Estados Unidos de Norte América, y actualmente devenga en promedio US 2.080 mensuales, tal como se demuestra con el certificado de ingresos expedidos por H.T. HACKNEY CO, a nombre de Federico Pinto Carvajal, (actual identidad en U.S.A., de mi representada Erika Tatiana Pinto Carvajal).

Como queda demostrado señoría, mi representada es una persona solvente, y siempre ha tenido la capacidad económica por tener una estabilidad financiera debido a los ingresos que como profesional, emprendedora, comerciante ha percibido, por lo tanto, ruego a este Despacho declarar probada la presente excepción de capacidad económica de la compradora.

### **EXCEPCIÓN DENOMINADA PAGO EFECTIVO DEL PRECIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:**

Como fue manifestado en la contestación de los hechos de la demanda, el precio por la compraventa de marras, se pactó por la suma de \$51'600.000, valor que equivalía en la fecha de otorgamiento de la escritura pública (año 2013) al avalúo catastral, proporcionalmente al 50% del inmueble vendido, la forma de pago fue realizada así: mi representada realizó el pago del precio pactado, inicialmente un primer pago por la suma de \$25'000.000, pagados en efectivo directamente al señor José Vicente, el día de otorgamiento de la escritura pública de venta del susodicho inmueble, esto es, el día 14 de mayo de 2013, dinero entregado en presencia de la señora María Irene Carvajal, esposa de José Vicente, y el saldo, fue cancelado en sumas mensuales de \$1'500.000, en promedio, en dinero en efectivo, todo lo cual fue presenciado por la esposa de José Vicente, María Irene Carvajal, quien estuvo presente en los actos previos, concomitantes y posteriores a la celebración del negocio jurídico, y como persona encargada de administrar las finanzas del hogar, puede manifestar a este Despacho la finalidad o

disposición que se le dio al dinero pagado por la compradora al vendedor, situación de la cual también tuvieron conocimiento las señoras Mónica Giovanna Pinto Carvajal y Paola Pinto Carvajal, por ser parte del núcleo familiar de José Vicente y María Irene.

De otra parte, debemos recordar que el Artículo 1934 del Código Civil establece que: “*si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores*”., en nuestro caso en particular, teniendo en cuenta que la compradora realizó el pago de la suma anteriormente mencionada, el mismo día en que se otorgó la escritura 3799, en la cláusula tercera de dicho instrumento público quedó establecido que “*Tercero: Que el precio de esta venta es la cantidad de \$51'600.000 suma que la parte compradora pagará así: en dinero en efectivo y que los vendedores declaran haber recibido de manos del comprador a la fecha y a su entera satisfacción*”, por lo anterior, teniendo en cuenta que la parte demandante que alega que no se realizó el pago no aportó pruebas que fundamenten sus afirmaciones, y dando aplicación a lo dispuesto en el artículo 1934 del Código Civil, ésta es una prueba irrefutable de que la compradora realizó el pago, por lo menos del 50% del valor pactado, y el saldo restante fue efectivamente cancelado como se manifestó anteriormente.

#### **EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENÉRICA:**

Respetuosamente solicito a su señoría, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del C.G. del P., si se hallaren probados hechos que constituyan una excepción, se sirva reconocerla oficiosamente en la sentencia.

#### **PRUEBAS**

Respetuosamente solicito se decreten y valoren como tales las siguientes:

##### **DOCUMENTALES:**

- Copia digital de la escritura pública N° 3799 de 2013 de la Notaría Séptima de Bucaramanga.
- Copia digital Certificado de tradición y libertad N° 300-206672
- Copia digital de pasaporte N° AM 452844 de Erika Tatiana Pinto Carvajal.
- Copia digital de VISA Americana de Erika Tatiana Pinto Carvajal.
- Copia digital de recibo de depósito N° 17909 de fecha 14 de mayo de 2013 a nombre de Erika Tatiana Pinto Carvajal, expedido por la Notaría Séptima de Bucaramanga.
- Copia digital de factura N° 3935 de la escritura pública N° 3799 del 14 de mayo de 2013 expedida por la Notaría Séptima de Bucaramanga.
- Copia digital de certificado de producto financiero expedido por el Banco Colmena BCSC de fecha 17 de junio de 2011.
- Copia digital de certificado de producto financiero expedido por el Banco Caja Social de fecha 09 de marzo de 2012.
- Copia digital de Certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio de Bucaramanga del Establecimiento comercial Taberna Loreta, expedido en fecha 26 de mayo de 2017.
- Copia digital de poder general otorgado por Erika Tatiana Pinto a María Irene Carvajal mediante escritura pública N° 1120 del 09 de junio de 2014 de la Notaría Novena de Bucaramanga.