

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
RADICADO No. 68001-31-03-010-2020-00218-00**

Bucaramanga, once (11) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Pasa el despacho a proferir sentencia de primera instancia, dentro del proceso verbal de **SIMULACIÓN** promovido por **CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA** en contra de **MARCO AURELIO PINILLA PINILLA, CARLOS ALBERTO COLORADO SALAMANCA y JAIME EDUARDO VALENCIA RAMÍREZ.**

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN:

CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA formuló demanda verbal de mayor cuantía en contra de MARCO AURELIO PINILLA PINILLA, CARLOS ALBERTO COLORADO SALAMANCA y JAIME EDUARDO VALENCIA RAMÍREZ, en la que pretende que se declare la simulación relativa (de sujeto negocial) del contrato de compraventa del inmueble rural denominado VILLA MARCELA, ubicado en el municipio del Valle de San José, identificado con MI No. 319-16403, contenido en la escritura pública No. 564 del 10 de febrero de 2012 de la Notaría quinta del círculo de Bucaramanga, en el que el señor PINILLA fungió como comprador y los señores COLORADO y VALENCIA como vendedores. Se persigue en la demanda que se declare que el señor RUEDA HERRERA también actuó como comprador del bien inmueble, junto con el señor PINILLA PINILLA, en proporciones iguales.

Se sustenta el pedimento en que el señor RUEDA es yerno del señor PINILLA, acordando estos comprar el referido inmueble por partes iguales, pero conviniendo que la finca quedaría solo a nombre del señor PINILLA por cuanto RUEDA se encontraba reportado ante las centrales de riesgo en razón a obligaciones financieras incumplidas. Se adujo así mismo que el precio del inmueble fue la suma de cuatrocientos cincuenta millones de pesos, de los cuales el demandante aportó ciento noventa millones de pesos en especie, mediante la transferencia del dominio (a los vendedores) del inmueble identificado con MI No. 300-293819, el cual se encontraba a nombre de la madre del señor RUEDA (LUISA MARÍA HERRERA DE RUEDA) y los treinta y cinco millones de pesos restantes (para completar su mitad) los pagaría asumiendo un porcentaje de la cuota de un crédito hipotecario tomado por el señor PINILLA. En cuanto a la parte correspondiente al señor PINILLA, se afirmó que este pagó una parte en efectivo, otra con la cesión de unos CDT'S y el restante con el fruto del crédito hipotecario al que ya se hizo alusión.

Arguyó la parte actora que ha ejercido posesión sobre la heredad; que ha hecho mejoras en la misma; que el señor PINILLA reconoció en un documento privado que el fundo les pertenece (a RUEDA y a PINILLA) por partes iguales; y que a raíz del deterioro de la relación entre suegro y yerno, la cual se tornó distante y hostil, el señor PINILLA ha pretendido desconocer el convenio al que llegaron, al punto que desde el año 2019, invocando ser el único que figura como titular del derecho de dominio, le ha impedido el acceso al terreno.

El demandado MARCO AURELIO PINILLA aseveró en la contestación de la demanda que no es cierto que se haya acordado comprar la finca en partes iguales. Precisó que, contrario a lo afirmado, lo que se convino fue conformar una sociedad de hecho con su yerno (RUEDA), para comprar y explotar el terreno, disponiendo de común acuerdo que como comprador solo fungiría el señor PINILLA, en tanto el señor RUEDA se encontraba endeudado y temía que lo embargaran. Reconoció el demandado que el demandante sí aportó un inmueble como parte de pago de VILLA MARCELA, pero negando que éste haya asumido algún porcentaje en el pago de las cuotas del crédito hipotecario. Se expresó así mismo que si bien el señor RUEDA inicialmente tenía acceso a la finca, lo cierto es que no ejerció posesión sobre

la misma, puntualizando que ante el surgimiento de problemas entre suegro y yerno, el señor PINILLA le prohibió al señor RUEDA el ingreso a las tierras.

El demandado CARLOS ALBERTO COLORADO SALAMANCA manifestó, en síntesis, que no le constaban los negocios privados celebrados entre RUEDA y PINILLA.

El demandado JAIME EDUARDO VALENCIA RAMÍREZ, a través de curador ad litem, expresó que no se aportó ninguna prueba que demuestre que entre RUEDA y PINILLA existió un acuerdo para comprar VILLA MARCELA por partes iguales.

2. CRÓNICA DEL PROCESO:

Por reunir la demanda los requisitos legales, el 16 de diciembre de 2020 se libró auto admisorio de la misma, disponiéndose la notificación de los demandados.

Al demandado MARCO AURELIO PINILLA se le tuvo por notificado por conducta concluyente mediante auto del 18 de marzo de 2021, corregido por auto del 24 de marzo del mismo año.

Al demandado CARLOS ALBERTO COLORADO SALAMANCA se le tuvo por notificado por conducta concluyente mediante auto del 24 de marzo de 2021.

Frente al demandado JAIME EDUARDO VALENCIA RAMÍREZ el 22 de junio de 2021 se ordenó su emplazamiento y por auto del 27 de julio del mismo año se le designó curador ad litem, quien procedió a contestar la demanda mediante correo electrónico del 16 de septiembre de 2021.

Dentro del término la parte accionante reformó la demanda, la cual se admitió mediante auto del 7 de septiembre de 2021.

La curadora ad litem del demandado VALENCIA contestó la reforma el 21 de septiembre de 2021 y los demandados CARLOS ALBERTO COLORADO SALAMANCA y MARCO AURELIO PINILLA PINILLA contestaron la reforma de la demanda el 22 de septiembre de 2021.

Integrado el contradictorio, por auto del 6 de octubre de 2021 se decretaron pruebas y se fijó fecha para audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, concentradas.

Finalmente, los días 12 y 13 de diciembre de 2022 se llevó a cabo la referida audiencia, en la que: se vinculó como litisconsorte cuasi - necesario a MAURO ARENAS CASTELLANOS; se relevó de sus funciones a la curadora ad litem del demandado JAIME EDUARDO VALENCIA, en razón a que este compareció a la audiencia (art. 56 del C.G.P.); se declaró fracasada la etapa conciliatoria; se interrogó a las partes; se fijó el litigio; se hizo control de legalidad; se interrogó al perito y a los testigos; se cerró la etapa probatoria; se escucharon alegatos de conclusión y se anunció el sentido del fallo consistente en acceder a las pretensiones principales de la demanda.

3. VERIFICACIÓN DE LEGALIDAD:

El proceso que nos ocupa se ha tramitado por la vía procesal que la ley tiene prevista para el efecto, encontrándose presentes los presupuestos procesales, no evidenciándose causal de nulidad capaz de invalidar la actuación surtida, por lo que la decisión que se proferirá será de mérito.

4. PROBLEMA JURÍDICO:

El problema jurídico a resolver, según las particularidades propias de este proceso, se circunscribe a lo siguiente:

¿Logró demostrarse la simulación de sujeto negocial en el contrato de compraventa del inmueble rural denominado VILLA MARCELA, ubicado en el municipio del Valle de San José, identificado con MI No. 319-16403, contenido en la escritura pública No. 564 del 10 de febrero de 2012 de la Notaría quinta de Bucaramanga, en el que MARCO AURELIO PINILLA fungió como comprador y CARLOS ALBERTO COLORADO y JAIME EDUARDO VALENCIA como vendedores?

5. TESIS:

La tesis que se sostendrá es que en la referida compraventa sí se simuló el sujeto negocial, pues se encontró probado que CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA también actuó como comprador del inmueble, en un 50%, pero en la escritura de compraventa solo apareció como comprador MARCO AURELIO PINILLA PINILLA, en razón a un acuerdo entre las partes, quienes no deseaban que el señor RUEDA figurara como copropietario del terreno. Lo anterior con fundamento en las siguientes,

6. CONSIDERACIONES:

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL:

En nuestro ordenamiento jurídico tan sólo el artículo 1766 del Código Civil hace referencia al fenómeno de la simulación, al determinar que *“las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros”*.

Con base en el anterior artículo, la jurisprudencia se ha encargado de desarrollar la figura de la simulación, razón por la que en este fallo, con el fin de contextualizarnos, se hará mención a algunos pronunciamientos sobre la materia, emitidos por la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia.

En sentencia del 15 de febrero de 2.000, radicado 5438 se dijo que *“desentrañando el contenido del artículo 1766 del Código Civil, la Corte habilitó en el ordenamiento patrio la acción declarativa de simulación, a fin de permitir que los terceros, o las partes que se vean afectadas desfavorablemente por el acto aparente, puedan desenmascarar tal anomalía en defensa de sus intereses, y obtener el reconocimiento jurisdiccional de la realidad oculta, en pos de combatir el prenotado acuerdo simulatorio”*

Por su parte, en sentencia SC21801 del 15 de diciembre de 2017, se indicó que la razón de ser de la acción de simulación, es *“privar de eficacia el acto encubierto, sacar a relucir el real y cuando es ejercida la acción por un tercero con interés, evitar que la apariencia cause daño”*

En el presente caso nos encontramos frente a una **simulación de sujeto negocial**.

En torno a dicha simulación, valga destacar que esta tiene lugar cuando se celebra un negocio real, pero se hace figurar como negociantes a personas distintas de los titulares de los derechos que se ventilan en la negociación, consistiendo la labor del Juez en descorrer ese velo; despejar lo que no deja ver la realidad y descubrir el verdadero pacto, haciéndolo prevalecer sobre el fingido.

Frente al punto, el Doctor ANTONIO BOHÓRQUEZ ORDÚZ, en su libro *“DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO”*, volumen 1, cuarta edición, página 206, trata sobre la simulación de sujeto negocial, como una subespecie de la relativa y la define como aquella en la cual se celebra un negocio verdadero, no fingido ni disfrazado con el ropaje de otro, ni en el que se incluyen estipulaciones simuladas, pero se hace aparecer en él a otras personas distintas de los verdaderos negociantes, quienes fingen ser los titulares del interés.

Alguno de los negociantes o ambos, no desean que se sepa que son ellos los titulares de los derechos objeto de la contratación y, en consecuencia, hacen aparecer en el negocio a terceros prestanombres que carecen de interés en el asunto. La declaratoria de simulación en este evento, buscará que se declare quiénes son los verdaderos titulares de los intereses disciplinados por el negocio.

Elementos de la simulación:

A tono con lo anterior, podemos decir que los elementos que constituyen la simulación son: Un acuerdo de los contratantes para que se produzca; una declaración de voluntad disconforme con el querer interno de los contratantes; y la finalidad de fingir ante terceras personas, haciéndoles creer que se celebró un contrato que en realidad no tuvo lugar en la forma en que se aparenta.

Valga sin embargo precisar que, según se ha aceptado jurisprudencialmente, lo que motiva a los simuladores es el propósito encaminado a falsear la realidad ante los demás, quienes toman por real la apariencia exhibida ante su vista, aunque no siempre los artífices de la treta tengan la intención de causarles daño a terceros, pues lo definitorio de la figura es la intención de disimular, aparentar, recrear un vínculo jurídico inexistente, encubrir el convenido a través de otra tipología contractual, o hacer aparecer como negociantes a personas que no tienen un verdadero interés en los derechos o bienes objeto de la contratación.

Ahora bien, desde el punto de vista de la acción, se hace necesario que quien la invoque, reúna los siguientes requisitos: La titularidad de un derecho subjetivo o de una determinada situación jurídica que merezca ser protegida; la necesidad de invocar la protección del poder público; y el perjuicio de quien la invoca.

En otras palabras se requiere un interés, que debe ser jurídico, serio y actual, el cual puede estar en cabeza de las partes, de los causahabientes o de terceros, entendidos estos últimos como todo aquel que ha sufrido mengua en sus intereses por un acto simulado, tales como los acreedores, el cónyuge y los herederos, que actuarían como terceros cuando para formular su pretensión invoquen un interés propio y no heredado.

La prueba de la simulación:

Lo primero que debe señalarse frente al punto, es que en la simulación se aplica la regla general prevista en el artículo 167 del CGP, con arreglo al cual *“le corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, es decir, concernirá al demandante probar las afirmaciones con base en las cuales edifica sus pretensiones y al demandado demostrar los hechos en que apoya sus excepciones.

En torno al asunto, en sentencia del 19 de diciembre de 2005, rad. 00503 se indicó:

(...) de tiempo atrás se tiene claro que tildar un contrato de aparente es asunto que compromete al demandante en la tarea de probar, más allá de toda duda, que es otra la realidad tras la máscara pues de no hacerlo, de quedarse en las meras conjeturas, pero sin allegar al proceso medios probatorios irrefragablemente convincentes sobre la denunciada simulación, el juez debe hacer operar a plenitud la presunción de seriedad que acompaña la celebración de todo negocio jurídico, la cual no puede quebrarse con la sola prueba de hechos que generen recelo o simple vacilación.”

Con posterioridad, en sentencia SC 11232 del 16 de agosto de 2016, se indicó:

“Lo normal es que el designio expresado por los contratantes concuerde con su real volición, teniéndose por tanto el pacto como verdadero y eficaz. Consecuentemente, quien lo impugna por simulación lleva sobre sí la carga de demostrar la distorsión existente entre la voluntad declarada y la genuina, para de ese modo remover el velo que lo arropa y exponerla a la luz.”

En cuanto a los elementos probatorios idóneos para establecer la existencia o no de la simulación, valga mencionar que impera la regla general, esto es, el principio de la libertad probatoria, en virtud del cual no existe restricción alguna con miras a la acreditación del fingimiento.

De este modo, podrá demostrarse la simulación mediante prueba de confesión, declaración de terceros, documento, inspección judicial, dictamen pericial y/o indicios de cuya valoración lógica, racional y sistemática derive inequívocamente la simulación, tal y como se ha establecido, entre otras, en sentencia STC13350, del 30 de agosto de 2017.

En lo atinente a los indicios por medio de los cuales puede establecerse la simulación, en sentencia STC13711, del 4 de septiembre de 2017, se determinó que de ordinario, dichos indicios son:

“ 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.”

HECHOS PROBADOS

Menciónese como primera medida que el interés del demandante CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA para demandar la simulación es clara, pues afirma ser el verdadero comprador del 50% del inmueble denominado VILLA MARCELA. Así las cosas, no cabe duda que le asiste un interés jurídico serio y actual para formular la demanda que dio origen a este proceso.

La legitimación en la causa por pasiva también es diáfana, pues los demandados CARLOS ALBERTO COLORADO SALAMANCA y JAIME EDUARDO VALENCIA RAMÍREZ actuaron como vendedores y MARCO AURELIO PINILLA PINILLA es quien aparece como comprador del 100% del bien raíz.

La celebración del negocio jurídico cuestionado se encuentra probada, así:

Con la demanda se aportó la escritura pública No. 564 del 10 de febrero de 2012 de la Notaría quinta del círculo de Bucaramanga, por medio de la cual los señores CARLOS COLORADO y JAIME VALENCIA dijeron vender a MARCO AURELIO PINILLA, el inmueble rural denominado VILLA MARCELA, ubicado en el municipio del Valle de San José, identificado con MI No. 319-16403.

Se encuentra también en el expediente digital el certificado de libertad y tradición del inmueble, en el que aparece registrado, en la anotación No. 22, el negocio que se tilda de simulado.

Precisado lo precedente, reitérese que, tal y como se adelantó desde un inicio, este Juez considera que la simulación de sujeto negocial del referido negocio se encuentra acreditada. Veamos:

En primer lugar, con la demanda se aportó un documento titulado CERTIFICADO DE PROPIEDAD FINCA VILLA MARCELA, suscrito por el demandado MARCO AURELIO PINILLA PINILLA, de fecha 8 de abril de 2014, obrante a folio 215 del documento No. 1 del expediente digital, en el que este manifiesta que la propiedad de la finca objeto de este proceso, corresponde en un 50% a CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA y en el otro 50% a MARCO AURELIO PINILLA PINILLA y GLORIA SOLANO GÓMEZ.

El referido documento no fue tachado de falso ni desconocido, por lo cual se le asigna mérito demostrativo, a lo cual ha de agregarse que, al preguntársele al demandado MARCO AURELIO PINILLA por este, se limitó a responder que sí lo firmó, pero que lo hizo presionado por su hija LUCENITH PINILLA y por el esposo de esta el señor CÉSAR AUGUSTO RUEDA, sin que en este proceso se cuente con prueba alguna que de cuenta de las supuestas presiones a las que fue sometido el señor PINILLA para firmar la citada declaración.

Ha de tenerse en cuenta además que el mentado documento constituye una confesión extrajudicial, en los términos del numeral 6 del art. 191 del CG.P., contándose de esta forma con prueba directa de la simulación pretendida.

Valga acotar que el hecho de que el señalado documento sea posterior a la celebración de la escritura pública de compraventa no le resta mérito demostrativo, pues lo relevante es que fue el propio MARCO AURELIO PINILLA, quien fungió como comprador, quien lo suscribió, encontrándose huérfanas de prueba sus afirmaciones según las cuales fue coartado para la firma del mismo.

Adicional a lo anterior, los demandados JAIME EDUARDO VALENCIA y CARLOS ALBERTO COLORADO, coincidieron en manifestar en sus interrogatorios que el inmueble se negoció, tanto con MARCO AURELIO PINILLA como con CÉSAR AUGUSTO RUEDA; que para ellos fue claro desde un comienzo que el inmueble lo estaban comprando los señores RUEDA y PINILLA, cada uno en un 50%; que según se les manifestó por parte de los señores RUEDA y PINILLA, estos no estaban interesados en que el señor RUEDA figurara en la escritura pública de compraventa, porque estaba reportado en Datacrédito, habiendo ellos manifestado su anuencia para que, tanto en el contrato de promesa como en la escritura pública, solo apareciera el señor PINILLA. Adujeron además que parte del precio del bien (190 millones de pesos) se les pagó en especie, con la transferencia de dominio de una casa que estaba a nombre de la mamá del señor RUEDA y que este último estuvo presente, no solo al momento de firmarse la promesa y la escritura de compraventa, sino también en la entrega física del globo de terreno.

En consonancia con las anteriores declaraciones, la testigo LUCENITH PINILLA MORENO, esposa del demandante e hija del demandado MARCO AURELIO PINILLA, manifestó que existió un acuerdo entre su padre y su esposo para comprar VILLA MARCELA, en partes iguales; que el inmueble costó cuatrocientos cincuenta millones de pesos, razón por la cual a cada uno le correspondió pagar doscientos veinticinco millones de pesos; que su esposo, el señor RUEDA, como parte de pago entregó un inmueble que estaba a nombre de la madre de éste, por valor de ciento noventa millones de pesos y que los treinta y cinco millones de pesos restantes los pagó asumiendo el pago de las cuotas del crédito hipotecario que tomó su padre para dicho efecto. Aseveró que su esposo no figuró en el contrato de promesa de compraventa ni en la escritura pública, por cuanto en el banco les informaron que para efectos de la aprobación del crédito hipotecario, en los documentos negociales solo podía aparecer el señor MARCO AURELIO PINILLA; esto, en tanto el señor RUEDA se encontraba reportado en las centrales de riesgo. Informó así mismo que los vendedores tenían pleno conocimiento de que, pese a que en el negocio solo aparecía el señor PINILLA, la finca en realidad la estaban comprando los señores PINILLA y RUEDA, en iguales proporciones. Por último, afirmó que el señor RUEDA ejerció posesión sobre VILLA MARCELA asumiendo su mantenimiento, haciendo mejoras y sembrando café, desde 2012 y hasta 2019, fecha en que su padre le impidió el ingreso a dichas tierras en razón a conflictos de diverso orden que tuvieron lugar entre los dos.

A las anteriores declaraciones (de parte y de tercero) se les asigna credibilidad, por cuanto se observan razonables, convergentes y consistentes con los demás medios de prueba, consolidándose estas como una nueva prueba directa en pos de la acreditación del fenómeno simulatorio.

Valga agregar que se desestima la tacha formulada en contra de la testigo LUCENITH PINILLA, formulada por el apoderado del demandado MARCO AURELIO PINILLA, por cuanto, si bien es cierto que se trata de la esposa del demandante, también lo es que se trata de la hija del demandado MARCO AURELIO PINILLA, sin que resulte lógico afirmar que su imparcialidad se encuentra comprometida por el vínculo

conyugal, pero no por el lazo filial. Como quiera que se trata de nexos igualmente estrechos, sus condiciones de valoración no pueden ser desiguales; es por ello que la fiabilidad de la declaración ha de evaluarse según su coherencia interna y el respaldo probatorio con el que cuente, encontrándose que el dicho de la referida testigo se ajusta a las reglas de la lógica y se soporta en documentos y en otras declaraciones, razón por la cual no queda más camino que otorgarle peso probatorio.

Con los testigos ELSA MARINA ARDILA CHAPARRO, MARITZA ROCÍO ORTEGA y JULIO CÉSAR ARGUELLO, el demandado MARCO AURELIO PINILLA pretende demostrar que no son ciertas las afirmaciones de la parte demandante. No obstante, los referidos declarantes afirmaron desconocer las circunstancias en que se produjo la negociación de VILLA MARCELA, por cuanto llegaron a trabajar allí después de que la finca fuera entregada por sus anteriores propietarios, los señores COLORADO y VALENCIA. Es así que manifestaron ignorar el precio del inmueble, la forma de pago y si existió o no algún acuerdo entre los señores RUEDA y PINILLA para la compra de dichas tierras. Así las cosas, no son útiles las referidas declaraciones para tratar de establecer la real voluntad de las partes en la etapa de negociación del bien.

Pese a ello, tales testimonios sí dan cuenta del comportamiento posterior de los señores RUEDA y PINILLA, constituyéndose como pruebas indirectas de la simulación pretendida. Ello es así, pues aunque los tres testigos coincidieron en sostener que quien sufragaba los costos de las mejoras y el mantenimiento de la finca, asumiendo además el pago de sus salarios era el señor MARCO AURELIO PINILLA, lo cierto es que todos hicieron afirmaciones que demuestran que el señor CÉSAR AUGUSTO RUEDA también actuaba como dueño del terreno.

Para el efecto obsérvese que según expuso ELSA MARINA ARDILA CHAPARRO, quien afirmó haber sido administradora de VILLA MARCELA desde julio de 2012 y hasta diciembre de 2016, tanto el señor RUEDA como el señor PINILLA se presentaron como propietarios del inmueble. Por otra parte, adujo que el señor RUEDA acudía con frecuencia a VILLA MARCELA y que era éste quien vendía las cosechas de café.

La testigo MARITZA ROCÍO ORTEGA expresó trabajar en la cocina en VILLA MARCELA, precisando que quien la contrató, en diciembre de 2016, fue el señor CÉSAR AUGUSTO RUEDA; aseveró que en dicho trabajo ha tenido que rendirle cuentas, no solo a los señores PINILLA y RUEDA, sino también a la señora LUCENITH PINILLA, hija del primero y esposa del segundo, informando así mismo que las cosechas de café de VILLA MARCELA las vendía el señor RUEDA.

Por su parte, JULIO CÉSAR ARGUELLO señaló que fue contratado como administrador de la finca, en diciembre de 2016, por el señor CÉSAR RUEDA, quien afirmó ser el propietario del bien. Sostuvo que en los primeros años el señor RUEDA se comportaba como el patrón, pues revisaba los trabajos que hacía y era a él a quien se le rendían cuentas. Reconoció además que los primeros dos años fue el señor CÉSAR RUEDA quien vendió las cosechas de café.

Tanto la testigo ORTEGA como el testigo ARGUELLO refirieron que en la actualidad el señor RUEDA no tiene acceso a VILLA MARCELA por disposición del señor PINILLA, quien cuenta para ello con la decisión de una inspección de policía que avala su determinación; sin embargo, esto último sólo refleja las desavenencias que surgieron entre demandante y demandado, las cuales fueron puestas de presente desde la formulación de la demanda. De hecho, en los negocios simulados, el hecho de que uno de los contratantes pretenda desconocer el acuerdo oculto, suele ser el detonante de la formulación de acciones judiciales. Con todo, lo cierto es que las declaraciones de los referidos testigos no solo no desvirtúan las afirmaciones de la parte demandante, sino que corroboran que CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA sí actuó como propietario del inmueble, lo cual se ve reflejado en que contrataba personal, se presentaba como dueño, frecuentaba la heredad y disponía de los frutos de la misma pues era quien vendía las cosechas de café.

La relevancia de lo anterior estriba en que, el hecho de que el demandante se comportara como el dueño, ejerciendo actos posesorios sobre VILLA MARCELA, constituye un indicio de que en realidad sí actuó como comprador del inmueble. Tenemos de esta manera el primero de los indicios (adicional a las pruebas directas) de que en el negocio objeto de esta litis, sí se simuló el sujeto negocial.

Los demás indicios con los que se cuenta, son:

1. El parentesco: El vínculo de afinidad entre el señor RUEDA y el señor PINILLA se encuentra acreditado pues así se reconoció en la fijación del litigio, etapa en la que se aceptó que el primero está casado con la hija del segundo. Valga precisar que si bien el parentesco por sí sólo no basta para acreditar el fenómeno simulatorio, lo cierto es que sumado a otros indicios, los lazos familiares sí contribuyen a generar el convencimiento en torno a la posibilidad de que el sujeto negocial haya sido simulado. Esto por cuanto las relaciones estrechas, según las reglas de la experiencia, suelen animar a los negociantes a celebrar pactos ocultos, con la confianza de que la voluntad real, pese a no ser aparente, será respetada.
2. El pago del precio por parte del demandante: El demandado MARCO AURELIO PINILLA reconoció expresamente, tanto en la contestación de la demanda como en su interrogatorio, que el demandante CÉSAR AUGUSTO RUEDA, como parte de pago de VILLA MARCELA, aportó un inmueble identificado con MI No. 300-293819, avaluado en ciento noventa millones de pesos. De igual manera, con la demanda se aportaron unos pantallazos de whatsapp y unos recibos de pago que no fueron controvertidos eficazmente por el extremo pasivo, con los que se demuestra que el demandante sí pagó cuotas del crédito hipotecario que el señor PINILLA adquirió en el Banco Agrario para el pago del saldo del precio de VILLA MARCELA. Al margen de que no exista claridad en cuanto a la suma exacta que pagó el señor RUEDA por concepto de cuotas de dicho crédito, lo cierto es que sí se acreditaron pagos con destino a la referida obligación.

Confluye lo anterior a la credibilidad de la tesis según la cual el señor RUEDA sí fue realmente comprador de parte del inmueble denominado VILLA MARCELA.

3. El demandado MARCO AURELIO PINILLA adujo que lo que existió fue una sociedad de hecho con el señor RUEDA para comprar y explotar VILLA MARCELA, pero no aportó pruebas para demostrarlo: en efecto, el señor PINILLA se limitó a afirmar que lo que existió entre las partes fue una sociedad de hecho, negando que el señor RUEDA haya actuado como comprador del 50% del bien inmueble, pero omitió informar a cuánto ascendió el aporte de los supuestos socios; omitió precisar de qué forma acordaron repartir las supuestas utilidades; no explicó en qué consistió el objeto social de la supuesta sociedad, es decir, de qué manera pensaban explotar VILLA MARCELA, y, ante todo, olvidó demostrar el ánimo de asociarse, según lo previsto en los arts. 98 y 498 del Código de Comercio, por lo que carece por completo de soporte su tesis de que lo que existió entre las partes fue una sociedad de hecho. De esta forma, cobra más fuerza la hipótesis de la parte actora, según la cual lo que acordaron los señores RUEDA y PINILLA fue comprar VILLA MARCELA, en partes iguales, tal y como lo constataron los vendedores COLORADO y VALENCIA y la testigo LUCENITH PINILLA, y como se desprende de lo consignado en el documento intitulado CERTIFICADO DE PROPIEDAD FINCA VILLA MARCELA, suscrito por el demandado MARCO AURELIO PINILLA el 8 de abril de 2014.
4. El móvil para simular: En la contestación de la demanda el señor MARCO AURELIO PINILLA reconoció que acordó con el señor RUEDA que este último no figuraría como comprador, pues se encontraba muy endeudado y temía que lo embargaran. De igual manera, en la fijación del litigio las partes acordaron tener por demostrado que el señor RUEDA, para la fecha de la compraventa de VILLA MARCELA se encontraba reportado en las centrales riesgo.

Resulta claro entonces que existía una seria motivación para que sólo el señor PINILLA apareciera como comprador del bien raíz.

5. La disposición del bien por parte del señor CÉSAR AUGUSTO RUEDA: según lo informaron los testigos ELSA MARINA ARDILA CHAPARRO, MARITZA ROCÍO ORTEGA y JULIO CÉSAR ARGUELLO, el demandante CÉSAR AUGUSTO RUEDA, al menos hasta el año 2019, fecha en que se le impidió el acceso al predio, ejecutó comportamientos propios de un condómine, tales como hacer gala de su calidad propietario, contratar obreros, supervisar trabajos y usufructuar los cultivos de café de la finca, lo cual contribuye, aún más, a abigarrar la tesis en virtud de la cual el señor RUEDA fue un verdadero comprador.

Para este Despacho los indicios previamente mencionados son graves, concordantes y convergentes, los cuales, sumados a las pruebas directas ya relacionadas, resultan suficientes para desvirtuar la presunción de seriedad que cubre a la compraventa cuestionada, en lo que tiene que ver con los sujetos negociales que participaron en la misma.

Con una probabilidad que se estima preponderante, en el referido contrato de compraventa se simuló la parte compradora, pues no solo el señor MARCO AURELIO PINILLA tuvo tal calidad sino también el demandante CÉSAR AUGUSTO RUEDA, en la misma proporción.

Y ello es así, pues los indicios y las pruebas directas apuntan de forma plausible a que el señor CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA sí fue un verdadero comprador del 50% del inmueble denominado VILLA MARCELA, solo que por temor a la persecución de sus acreedores y en aras de que les fuera aprobado el crédito hipotecario (dado que se encontraba reportado en las centrales de riesgo), acordaron, vendedores y compradores, que en la compraventa únicamente aparecería el señor MARCO AURELIO PINILLA.

No sobra agregar en este punto que los documentos aportados con la contestación de la demanda por parte del señor PINILLA, tales como la solicitud de aprovechamiento forestal, la cédula cafetera, las cotizaciones, facturas, planos y constancias de pago del impuesto predial de VILLA MARCELA, entre otros, demuestran que en efecto el señor PINILLA es propietario de la finca y que ha ejercido actos posesorios sobre la misma, pero de ningún modo ello excluye que el señor CÉSAR AUGUSTO RUEDA también tenga la calidad de dueño.

Las certificaciones del Banco agrario de Colombia, así como los recibos de pago, acreditan que el señor PINILLA es el titular del crédito hipotecario y que pagó múltiples instalamentos de la referida acreencia, pero sin que ello descarte que el demandante también haya hecho pagos con destino a la misma obligación.

Y las denuncias y el proceso policivo que cursó ante la inspección de policía del municipio del Valle de San José, no prueban más que las numerosas discrepancias que surgieron entre el señor RUEDA y el señor PINILLA, así como que el señor PINILLA decidió apartarse del acuerdo encubierto, pretendiendo tener como verdadero el negocio aparente, desconociendo que el señor RUEDA fungió realmente como comprador del 50% del bien inmueble, lo cual motivó la formulación de la demanda que dio origen a este proceso.

Por lo expuesto, resultan insuficientes los mencionados medios de prueba para truncar el éxito de las pretensiones de la demanda.

Pronunciamiento frente a excepciones de mérito:

No tiene vocación de prosperidad la excepción perentoria formulada por el demandado MARCO AURELIO PINILLA, denominada FALTA DE REQUISITOS O INEXISTENCIA DE CAUSA DE LA SIMULACIÓN ALEGADA POR LA PARTE DEMANDANTE, en la medida en que, tal y como ya se expuso, los presupuestos de la simulación de sujeto negocial se encuentran ampliamente acreditados.

Tampoco está llamada al éxito la excepción de mérito de PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN RELATIVA esgrimida por el mismo demandado, como quiera que carece de sustento la afirmación según la cual el término de prescripción, en tratándose de simulación relativa, es de tres años. La prescripción de la acción, al margen del tipo de simulación que se invoque, es de 10 años, al tenor de lo previsto en el art. 2536 del Código Civil y no se cuenta desde la celebración del negocio, sino desde el momento en que aparece el interés jurídico del demandante, esto es, desde el momento en que alguno de los negociantes pretenda desconocer el acuerdo simulatorio, tal y como se reiteró en sentencia SC 21801 del 15 de diciembre de 2017, de la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia. Ahora bien, suponiendo que el término se contara desde la celebración del negocio, ni siquiera en dicho evento se estructuraría la prescripción, en tanto la escritura pública data del 10 de febrero de 2012, habiéndose formulado la demanda y notificado al extremo pasivo, previo al momento en que se cumplió el plazo de 10 años contado a partir de tal fecha.

Las excepciones de falta de LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA e INOPONIBILIDAD DE LA SIMULACIÓN formuladas por la curadora ad litem del demandado JAIME EDUARDO VALENCIA se declararán no probadas, toda vez que, según ya se expresó, la legitimación en la causa, tanto por pasiva como por activa se encuentra acreditada, aunado a que en la demanda no se formulan pretensiones en contra de los intereses del señor VALENCIA, razón por la cual resulta desenfocado aducir como argumento de defensa que la simulación no le resulta oponible.

Precisado lo anterior, adviértase que el litisconsorte cuasi - necesario MAURO ARENAS CASTELLANOS adujo haber comprado una franja de terreno que se segregó del inmueble de mayor extensión. Para probar lo afirmado, con su escrito del 30 de noviembre de 2022, obrante en documento No. 93 del expediente electrónico, aportó certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con MI No. 319-84546, segregado del inmueble identificado con MI No. 319- 16403 (VILLA MARCELA), en el que consta, en la anotación No. 6, la referida compraventa.

En similar sentido, la testigo MARITZA ROCÍO ORTEGA adujo que ella y otras personas más le han comprado al señor MARCO AURELIO PINILLA distintas franjas de terreno segregadas de VILLA MARCELA.

Frente al punto, ha de precisarse que la declaratoria de simulación no puede abrirse paso contra terceros de buena fe. No obstante, quien adquiere un bien inmueble con posterioridad a la fecha de una inscripción de demanda no puede considerarse un tercero de buena fe. En el presente caso estamos frente a dicha eventualidad, pues según se observa en el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con MI No. 319- 84546, segregado del inmueble identificado con MI No. 319- 16403 (VILLA MARCELA), la compraventa del inmueble segregado por parte del señor MAURO ARENAS CASTELLANOS acaeció con posterioridad a la fecha de la inscripción de la demanda. En la misma situación deben encontrarse las demás compraventas a las que hizo alusión la testigo ORTEGA, en caso de que hayan tenido lugar, pues antes de la inscripción de la demanda no se observan transferencias de dominio.

En tales casos, tiene aplicación lo previsto en el inciso 4 del art. 591 del C.G.P. con arreglo al cual, si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuadas después de la inscripción de la demanda. Es por ello que en el presente caso, así se ordenará.

Por todo lo expuesto, se declarará la simulación de sujeto comercial de la compraventa objeto de esta litis, declarando que los verdaderos compradores del inmueble fueron los señores CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA en un 50% y MARCO AURELIO PINILLA PINILLA en relación con el 50% restante.

Se ordenará la inscripción de esta sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 319-16403 y en los que se hayan abierto con base en este, y que se tome nota de la misma en la escritura pública de compraventa No. 564 del 10 de febrero de 2012 de la Notaría quinta del círculo de Bucaramanga.

Así mismo, se ordenará al demandado MARCO AURELIO PINILLA PINILLA, restituir en el término de 8 días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el 50% del inmueble objeto de este proceso, a favor del demandante CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA.

Sin más consideraciones, el Juzgado Décimo (10º.) Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito planteadas por el extremo demandado.

SEGUNDO: DECLARAR LA SIMULACIÓN DE SUJETO NEGOCIAL del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 564 del 10 de febrero de 2012 de la Notaría quinta del círculo de Bucaramanga, celebrado entre CARLOS ALBERTO COLORADO SALAMANCA y JAIME EDUARDO VALENCIA RAMÍREZ en calidad de vendedores y MARCO AURELIO PINILLA PINILLA, en calidad de comprador, sobre el bien inmueble rural denominado VILLA MARCELA, ubicado en el municipio del Valle de San José, identificado con MI No. 319-16403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil.

TERCERO: DECLARAR que los verdaderos compradores del inmueble fueron los señores CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.074.789, en un 50% y MARCO AURELIO PINILLA PINILLA, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.755.995, en relación con el 50% restante.

CUARTO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 319-16403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil y en los folios que se hayan abierto con base en este y que se tome nota de la misma en la escritura pública No. 564 del 10 de febrero de 2012 de la Notaría quinta del círculo de Bucaramanga. Líbrense las comunicaciones pertinentes.

QUINTO: ORDENAR al demandado MARCO AURELIO PINILLA PINILLA, que en el término de ocho (8) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de este fallo, restituya el 50% del inmueble objeto de este proceso, a favor del demandante CÉSAR AUGUSTO RUEDA HERRERA.

SEXTO: ORDENAR la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuadas después de la inscripción de la demanda decretada en este proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 319-16403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil y en los folios que se hayan abierto con base en este. Líbrense las comunicaciones pertinentes.

SÉPTIMO: Una vez efectuado el registro de esta sentencia y canceladas las anotaciones a las que se hace alusión en el numeral anterior, **LEVANTAR** la medida cautelar de inscripción de demanda decretada sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 319-16403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil.

OCTAVO: CONDENAR en costas de primera instancia a los demandados y a favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000).

NOVENO: Una vez en firme esta decisión, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:
Elkin Julian Leon Ayala
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Bucaramanga - Santander

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: **bcbd52dd209cae00a3a053d48b6f793a0684903bb2a390762f3480edaf73e296**

Documento generado en 11/01/2023 08:46:14 AM

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