



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL – FAMILIA – LABORAL**

Ref. *Proceso Verbal De Simulación*

DEMANDANTE: *Hernando Quintero Castro*

DEMANDADA: *Josefa Leonor Y José Antonio Maya Martínez*

RADICACION *20011-31-03-004-2010-00581-02*

MAGISTRADO PONENTE:

Dr. ALVARO LÓPEZ VALERA

Valledupar, noviembre diecinueve (19) de dos mil veinte (2020)

FALLO:

La Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, dentro del presente proceso de simulación seguido por HERNANDO QUINTERO CASTRO contra JOSEFA LEONOR y JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ, con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el gobierno mediante Decreto 806 del 04 de junio de 2020 en su artículo 14, procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación propuesto en término por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia proferida el 09 de septiembre de 2016 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

HERNANDO QUINTERO CASTRO, por medio de apoderado judicial, presentó demanda de simulación en contra de JOSEFA

LEONOR y JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ, con el fin de que se declare absolutamente simulada la compra venta contenida en la escritura pública No. 0170 del 03 de marzo de 2006, suscrita por los demandados en calidad de vendedor y comprador, respectivamente, y que corresponde al inmueble ubicado en la calle 16ª No. 13-41 de Valledupar, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 19014562.

Como consecuencia de la anterior declaración solicita el demandante que se declare que dicho inmueble hace parte de la sociedad conyugal formada por los esposos HERNANDO QUINTERO CASTRO y JOSEFA LEONOR MAYA DE QUINTERO, para efectos de la liquidación correspondiente, y como efecto de dicha declaración a su vez, se declare que el contrato de compraventa en mención, queda rescindido por causa de lesión enorme.

Que, en virtud a lo anterior, los demandados deben restituir a su estado anterior el inmueble objeto de negociación junto con todos sus componentes, anexidades, mejoras, frutos y usos al demandante, siendo previamente saneado dicho inmueble por parte de los demandados, respecto de hipotecas o cualquier otro derecho real que se haya constituido sobre el mismo, y finalmente peticiona que se condene a la parte demandada a pagar las costas y agencias del proceso.

Exponen los hechos de la demanda que HERNANDO QUINTERO CASTRO y JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ, contrajeron matrimonio católico, el 24 de febrero de 1973, haciendo vida por más de treinta años, pero luego por incompatibilidades entre ambos cónyuges, se produjo antes del año 2006, la separación de hecho.

Que el 13 de septiembre de 2006, JOSEFA LEONOR presenta demanda de separación de bienes y disolución de la sociedad conyugal conformada con el aquí demandante, proceso que se encuentra en curso en el Juzgado Tercero de Familia de Valledupar; y que durante la existencia de la sociedad conyugal mencionada, los esposos adquirieron bienes que ingresaron a dicho haber, como lo fue el inmueble ubicado en la calle 16 A No. 13-41 de Valledupar, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 19014562, el cual fue adquirido por la señora MAYA MARTINEZ mediante escritura pública No. 1565 del 06 de noviembre de 1990.

Que JOSEFA LEONOR mediante escritura pública No. 0170 de 06 de marzo de 2006, vendió el bien en mención en la suma de \$100.000.000 a su hermano JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ, no obstante que dicho inmueble para la fecha de la venta realmente superaba su valor en la suma de \$400.000.000, existiendo por ello una desproporción entre el precio supuestamente pagado por el comprador y el precio comercial real del inmueble al momento de hacerse la negociación, de lo cual concluye que “de haberse hecho una venta real se habría tipificado una verdadera y aparente lesión enorme”.

Que JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ, quien figura como comprador del inmueble, era conocedor que HERNANDO QUINTERO CASTRO y JOSEFA LEONOR MAYA DE QUINTERO se encontraban en proceso de separación y en vía de liquidación, y que, con el negocio antes dicho, se sustraerían bienes de dicha sociedad conyugal.

Que ninguno de los presupuestos de una compraventa se cumplieron, como lo son el valor de la cosa supuestamente comprada, pago del mismo, entrega material de la cosa vendida, ni los elementos subjetivos tales como el ánimo entre las partes, ya que nunca realmente existió una venta sino una simulación de dicho

contrato con el fin de evitar que el cónyuge HERNANDO QUINTERO CASTRO se beneficiara de los gananciales por cuanto dicho inmueble pertenecía a la sociedad conyugal ya que fue un activo adquirido posteriormente al matrimonio celebrado entre HERNANDO y JOSEFA, y la venta que esta última hizo del predio, lo fue pocos días antes de darle comienzo a la demanda que instauró de separación y liquidación de la sociedad conyugal conformada con su esposo.

Que con dicha actuación el demandante sufrió grandes perjuicios económicos porque la suma supuestamente cancelada por el inmueble, “además de irrita, no ingresó al acervo materia de la separación de bienes y de la liquidación de la sociedad conyugal, porque si la demandada JOSEFA LEONOR MAYA DE QUINTERO, si la recibió, no la aportó al mismo y la ocultó, siendo como era un ganancial de dicha sociedad”.

Repartido el conocimiento, procede el juzgado asignado, mediante auto del 18 de noviembre de 2010¹ a admitir la demanda, ordenando correr traslado de la misma a los demandados por el término de veinte (20) días.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

Una vez notificados los demandados JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ y JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ proceden a contestar la demanda en similares condiciones, esto es oponiéndose a la totalidad de las pretensiones perseguidas por el actor, indicando no ser cierto el hecho de la demanda en el que se afirma que el inmueble del cual se persigue la simulación de su venta, para la época de dicha negociación valiera la suma de \$400.000.000 ya que no existe prueba sobre ello, y por tanto no existe la desproporción entre el precio pagado y el avalúo real del mismo, siendo que para la

¹ Fl. 117. C. 1

época de la venta el avalúo catastral lo era la suma de \$78.337.000; y además que no se trata de una acción de lesión enorme sino de simulación donde basta demostrar que se pagó el precio convenido por las partes para que el negocio resulte válido.

Por otra parte, asegura que la venta en cuestión se efectuó 6 meses antes de ser presentada la demanda de separación de bienes, sumado a que dicha venta es completamente lícita por cuanto era un bien que estaba en cabeza de la vendedora cuando aún no se había iniciado la acción de disolución de la sociedad conyugal, teniendo por tanto para aquella época la señora JOSEFA LEONOR, la libre administración de sus bienes de cuyo dominio ostentaba por cuanto aún no conformaba el haber social.

De igual manera aclara que HERNANDO QUINTERO CASTRO no hizo valer el derecho sobre el predio en cuestión dentro del proceso de liquidación, por cuanto no presentó inventarios y avalúos, precluyendo por tanto dicha oportunidad ya que la partición de la mencionada sociedad fue aprobada mediante sentencia del 10 de agosto de 2010 proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Valledupar, por lo que considera que el actor carece de acción en este momento para reclamar tal bien.

Por otra parte, el demandado JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ aclara respecto al hecho octavo de la demanda, que no existió ninguna desproporción entre el avalúo y el precio pagado por el inmueble, además que si existió el pago por el mismo, lo cual se hizo a través de dos cheques por valor de \$25.000.000 cada uno y dos letras de cambio por el mismo valor cada una, las cuales fueron pagadas a la vendedora en las fechas que fueron pactadas, allegando las pruebas correspondientes.

Coetáneamente la demandada JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ formula la excepción previa de FALTA DE

LEGITIMACION EN LA CAUSA del demandante arguyendo que éste dentro del proceso de liquidación de la sociedad conyugal tramitado en el juzgado tercero de familia de Valledupar, no presentó el bien el que ahora ataca por venta simulada, como componente del haber de la sociedad conyugal, por lo que ha precluido por completo la oportunidad para hacerlo, extinguiéndose cualquier derecho de gananciales sobre el bien, por lo que concluye que carece en este momento de legitimación para petitionar la simulación.

Seguidamente se presenta reforma de la demanda a fin de introducir otras pruebas como soporte del libelo introductorio, siendo éstas de carácter testimonial y documental². A continuación, el juzgado procede a señalar fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de conciliación, saneamiento, decisión de excepciones previas y fijación del litigio de que trataba el artículo 101 del CPC vigente para aquella época, la cual se lleva a cabo el 07 de febrero de 2012³, y se declara fracasada ante la ausencia de ánimo conciliatorio entre las partes; luego se resuelve sobre la excepción previa de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA propuesta por los demandados, la cual se declara no probada, providencia contra la cual se interpone recurso de reposición y apelación, resolviendo el juzgado de primera instancia no reponer la decisión por lo que concede el de apelación, recurso el cual fue rechazado en el trámite de segunda instancia al considerarlo improcedente en contra de la decisión atacada⁴

Seguidamente el juzgado advierte que el demandante presentó reforma a la demanda, a la que no se dio el trámite correspondiente, en razón a lo cual y a fin de evitar posibles nulidades, mediante auto del 25 de abril de 2014⁵ resuelve poner “en conocimiento al demandante de esta irregularidad, para que

² Fl. 152-153. C. 1

³ Fl. 174-175

⁴ Auto del 29 de julio de 2013. Fls. 10-13. Cuaderno de segunda instancia.

⁵ Fl. 195. C. 1

dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del mismo, proponga la nulidad indicada con los requisitos exigidos para ello, así mismo se le advierte al demandante que si vencido el término no propone la nulidad, ésta quedara saneada, lo que implica que las pruebas aportadas en la reforma no se le decretarán en la providencia que ordenará la apertura del periodo probatorio. ”; no obstante lo anterior, el demandante dejó transcurrir el término allí concedido en silencio.

A continuación, por auto del 10 de junio de 2014⁶, el juzgado abre el proceso a pruebas por el término de 40 días, procediendo a decretar las solicitadas por las partes, y una vez evacuadas el juzgado ordena mediante providencia del 06 de noviembre de 2015, correr traslado a las partes por el término común de 8 días para alegar de conclusión.

SENTENCIA RECURRIDA

El 09 de septiembre de 2016, el funcionario de primer grado profirió la sentencia que puso fin a dicha instancia, resolviendo desestimar las pretensiones de la demanda, cancelando la inscripción de la demanda decretada como medida cautelar y condenando en costas a la parte demandante.

Como fundamento de su decisión inicia por hacer referencia a la acción de simulación, señalando como primera medida que el demandante al ostentar la condición de cónyuge de JOSEFA LEONOR y habiéndose presentado la demanda para la disolución de la sociedad conyugal, posee legitimación en la causa en busca de la declaratoria de simulación del bien que acusa conformar parte del haber social y sobre el cual le asistiría derecho a gananciales, y por tanto se vería lesionado con el acto simulado.

⁶ Fl. 198-199. C. 1

No obstante lo anterior refiere que no basta que el actor soporte sus acusaciones en simples afirmaciones que no conforman medio probatorio alguno en el cual soportar una decisión, ya que se impone para la prosperidad de las pretensiones simulatorias, de un conjunto de indicios contingentes, convergentes, evidentes y trascendentes que lleven al fallador al grado de conocimiento de certeza de la celebración de un acto simulado, y para el caso de autos refiere que se presentan dificultades probatorias, toda vez que no se acreditó suficientemente la existencia de un conjunto de indicios que ha construido la jurisprudencia y la doctrina, de los que apoyados en las reglas de la experiencia, puedan dar el convencimiento de la existencia de un acto ficto, aunado a que señala que aplicada una valoración razonable, aparecen graves contradicciones en las afirmaciones contenidas en la demanda.

De igual manera arguye que como causa de la simulación, no acusa el actor nada distinto a la intención de su cónyuge-vendedora, en la distracción u ocultamiento de un bien del haber conyugal, cimentando dicha causa única y exclusivamente en el aspecto de la temporalidad entre el acto de compraventa demandado y la presentación de la demanda que pretendía la disolución de la sociedad conyugal; sin embargo señala el juzgado de primera instancia, que entre uno y otro acto mencionado, transcurrió más de 6 meses, temporalidad que por sí sola no constituye indicio necesario de la cusa simulada acusada.

En cuanto al indicio de falta de necesidad ni motivo serio en la vendedora para vender, la misma no se encuentra probada pues por el contrario la demandada en su interrogatorio afirma que la venta se dio en razón a que el aquí demandante quien fue su esposo, la abandonó económicamente por cuanto a pesar de él continuar con la administración de los bienes productivos de la sociedad conyugal, se

negó a cubrir los gastos y compromisos económicos del hogar, dejándola desamparada, no habiéndose destruido tal móvil de la venta, así como tampoco se logró acreditar la falta de entrega material del tradente al adquirente de dicho bien, puesto por el contrario aparece prueba documental que controvierte dicha afirmación de la demanda.

En lo que respecta al indicio referido a la ausencia de capacidad económica en el comprador, señala el juzgado que tampoco es en hecho que se encuentre soportado probatoriamente, y por el contrario el demandado -comprador JOSE ANTONIO, probó que desde su empresa se realizaron movimientos financieros soportados mediante comprobantes de egresos en favor de la demandada vendedora, con fechas coincidentes para la época de la negociación y por valores ajustados al precio convenido, movimientos que igualmente resultaron reflejados en las operaciones bancarias que para el mes de marzo de 2006 -época en que se suscribió la escritura de compraventa- reporta la cuenta corriente bancaria en la que la demandada vendedora aparece como su titular en el Banco de Occidente.

De esta manera concluye que el solo vínculo de parentesco entre vendedor y comprador no es suficiente para la prosperidad de la declaración de simulación que se persigue, puesto que insiste en que es necesaria la convergencia de otros indicios contingentes que lleven a esa certeza, y para el caso bajo examen, no se acreditó que en el acto de compraventa sus contratantes no les asistiera una intención real y seria de negociación, ocultando con el acto su verdadera intención de distraer un bien del haber social a fin de desconocer los derechos que al demandante le pudieren corresponder por gananciales en una eventual liquidación de la sociedad conyugal.

En cuanto a la pretensión de rescisión por lesión enorme la cual sufre el vendedor cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, indicó que la prueba idónea para acreditar el valor del bien lo es la prueba pericial, y sobre el punto consideró que existen 2 dictámenes periciales, el último de ellos decretado a fin de resolver sobre la objeción presentada al primero de ellos, los que son disímiles en cuanto a la suma que indican como valor comercial del inmueble -del cual se persigue la rescisión de su venta-, para la época de la venta en el año 2006.

En razón a ello consideró el juzgado que debía apoyarse en el primero de los dictámenes periciales practicados, sin embargo procedió a efectuar unos cálculos sobre las sumas allí tenidas en cuenta, para concluir que el predio objeto de debate tenía un valor para la época de su venta en el año 2006 de \$160.802.571,72, por lo cual considera que no se presenta el fenómeno de la lesión enorme, teniendo en cuenta que el valor real de venta del inmueble lo fue \$100.000.000, no resultando tal precio lesivo para la vendedora por no ser inferior a la mitad del justo precio.

EL RECURSO

Inconforme con la decisión de primer grado, el demandante HERNANDO QUINTERO CASTRO, a través de su apoderado, presentó recurso de apelación de apelación contra la misma, indicando que quedaron en evidencia dentro de la actuación procesal, una serie de indicios que llevan a concretar la existencia de un acto simulatorio contenido en la escritura pública 0170 del 03 de marzo de 2006.

Refiere que según la jurisprudencia del alto tribunal, no se encuentra permitido exigir prueba documental para la acreditación de la simulación o algún otro medio de prueba en particular, puesto

que opera la libertad probatorio para demostrarla, sirviendo para tales efectos, la prueba indiciaria, y que para el caso el juez de instancia “no le dio valor probatorio al hecho que tuvo la demandada a mermar el haber de la sociedad conyugal antes de iniciar la demanda de separación de bienes haciendo una venta simulada a su hermano, quien es una persona de confianza, y que el valor pagado es inferior al avalúo comercial del inmueble para la época que se realizó la compraventa”.

Finalmente dice que el acto fue simulado “porque el móvil de la venta no es claro y existe una relación parental por hermandad entre los negociantes, estas condiciones por si solas constituyen indicios suficientes para tumbar o dejar sin efecto un acuerdo de voluntades pues no fue celebrado como manda la ley”, en razón a lo cual solicita que se revoque la sentencia decretada en primera instancia.

TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Allegadas las presentes diligencias a esta instancia, se procedió a admitir el recurso, y posteriormente se corrió traslado para sustentarlo, término durante el cual el apelante se pronuncia indicando que el juzgado realizó una apreciación errada del material probatorio que obra dentro del proceso e insiste en manifestar que para la prosperidad de la simulación no es dable exigir prueba documental para su acreditación, u otro medio de prueba en particular, sino que opera la libertad probatoria para demostrarla y especialmente sirve de cara a este cometido, la prueba indiciaria.

Por otra parte, manifiesta que no se demostró el pago de los \$100.000.000 pactados como valor de la compraventa del inmueble, sumado a que el valor determinado por el perito como valor comercial del mismo lo era para la época del negocio que se pretende declarar simulado, la suma de \$233.812.674, por lo que, en relación al precio

justo, trae a colación sentencia referida al fenómeno jurídico de la lesión enorme. Aunado a ello insiste que la transferencia del bien que se persigue, fue realizada por JOSEFA LEONOR a su hermano JOSE ANTONIO, 20 días antes de presentar la demanda de separación de bienes, además de continuar la vendedora con la posesión material del mismo.

En este orden de ideas, refiere que existen indicios suficientes que demuestran que la escritura atacada es simulada, ya que se vendió el bien antes de presentarse la demanda de separación de bienes, la venta se realizó entre hermanos, el precio por debajo del valor real de la cosa, no se aportó constancias de las transacciones realizadas a fin de probar el pago, no obstante en que en los interrogatorios recaudados se indicó por parte de JOSEFA “que su hermano fue el mejor postor cancelándosela con el dinero a la mano y con cheques, situación diferente que en la contestación de la demanda se aportaron fue unos títulos valores (letra de cambio), como pago, al igual manifiesta que vendió el inmueble por el abandono por más de tres año, situación diferente a la planteada por el demandante siempre cumplió con los deberes de padre y esposo ...”, por todo lo cual solicita se revoque la decisión de primera instancia y se acceda a sus pretensiones.

Para su estudio entra la Sala a resolverla, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que, reexaminada la actuación cumplida durante la primera instancia, no observa el Tribunal que se hubiese trasgredido alguna ritualidad que conlleve nulidad de la actuación y que, además, deba declararse de oficio. Por otra parte, se hallan reunidos los presupuestos procesales necesarios para proferir sentencia de mérito, a lo cual procede el Tribunal, como

quiera que los litigantes son personas naturales y jurídicas, por consiguiente, con capacidad para ser parte, estuvieron debidamente representados, la demanda no tiene un obstáculo formal que impida el fallo de fondo y el asunto se tramitó ante el juez competente para dirimirlo.

El problema jurídico a definir por esta Sala consiste en determinar si es acertada o no la decisión de primera instancia, en cuanto desestimó las pretensiones de la demanda, o por el contrario se hallan demostrados los requisitos necesarios para acceder a la declaratoria de simulación absoluta de la escritura pública No. 0170 del 03 de marzo de 2006, a través de la cual JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ transfiere la propiedad de un bien inmueble a JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ, o en su defecto, para declarar la rescisión por lesión enorme de dicho instrumento público.

La tesis que se sostendrá en aras de solucionar ese problema jurídico, es la de acierto en la decisión contenida en la sentencia de primera instancia, puesto se ha comprobado que la parte demandante no logró durante el debate probatorio, demostrar la convergencia de indicios suficientes como para tener la certeza de que el contrato que se ataca, fue debidamente simulado por los allí intervinientes. A su vez es claro que el aquí demandante, no cuenta con legitimación en la causa por activa para alegar la lesión enorme de dicho acto negocial, por encontrarse limitada dicha pretensión única y exclusivamente para aquellas partes intervinientes en el negocio jurídico del cual se ataca por lesión.

Pues bien, el artículo 1766 del Código Civil, que consagra el Instituto Jurídico de la Simulación, dispone:

“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”.

Conforme a lo anterior, con la acción de simulación se pretende destruir la mera apariencia de un acto para que se haga luz, sobre lo que en realidad quisieron las partes. Para demostrar el aserto en el cual se funda la acción de Simulación, existe libertad probatoria a efectos de determinar mediante indicios, si se han dado los presupuestos para considerar procedente la acción de simulación.

Sobre la simulación absoluta y relativa, nuestra alta Corporación ha dicho:

“Sabido es que el fenómeno simulatorio en materia contractual por regla general emerge cuando las partes crean un acto aparente que no corresponde al real, presentándose dos modalidades: la “absoluta”, que se configura cuando el acuerdo está orientado a crear la apariencia de un negocio jurídico que no es verídico, porque entre ellas se ha descartado todo efecto negocial, y la “relativa”, que surge en el evento de que los contratantes hayan tenido por objetivo ocultar, bajo una falsa declaración pública, un negocio genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, bien en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes.”⁷

Ahora bien, dentro del presente proceso se persigue la declaratoria de simulación absoluta respecto a la Escritura Pública No. 0170 del 03 de marzo de 2006, expedida por la Notaría Tercera del Círculo de Valledupar, por medio de la cual JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ le transfirió a título de compraventa al señor JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ la propiedad de la casa ubicada en la Calle 16^a No. 13-41, barrio Loperena de la ciudad de Valledupar,

⁷ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de casación civil, Sentencia del 4 de agosto de 2010, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.

identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 19014562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.⁸

Como interés jurídico en dicho negocio, exhibe el demandante que ese bien hacía parte de la sociedad conyugal que tuvo con la vendedora del mismo, por lo que previo a revisar cualquier otro aspecto del problema jurídico, se entrará a verificar este requisito.

Se observa de las copias remitidas por del Juzgado Tercero de Familia de Valledupar, que allí se adelantó el proceso de separación de bienes y liquidación de la sociedad conyugal radicado 2006-00357 entre HERNANDO QUINTERO CASTRO y JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ, del cual fueron allegadas a este, ciertas piezas procesales, referidas a la diligencia de inventarios y avalúos junto con la sentencia aprobatoria de la partición la cual se dio el 10 de agosto de 2010⁹. De igual manera es un hecho aceptado por las partes que las mismas contrajeron nupcias el 24 de febrero de 1973, y que convivieron hasta el año 2005, primero de los hechos que igualmente encuentra soporte en el registro de matrimonio allegado¹⁰. Aunado a ello es un hecho probado que el inmueble del cual se pretende declarar la simulación de su venta, fue adquirido inicialmente por JOSEFA LEONOR mediante escritura No. 1565 del 06 de noviembre de 1990¹¹.

Refiriéndose al interés jurídico del cónyuge para demandar la declaratoria de actos simulatorios sobre bienes que se repunte hacían parte de la sociedad conyugal de la cual eran parte, la Corte Suprema de Justicia expresó lo siguiente:

“En esa ocasión, señaló la Corte acerca del interés jurídico de uno de los cónyuges para demandar la declaración de simulación de un contrato celebrado

⁸ Ver Folio 16-18; 19 -20 anotación 11 del Folio de Matrícula. C.1

⁹ Fl. 33-54. C. excepción previa.

¹⁰ Fl. 27. C. 1

¹¹ Fl. 14-15. C.1

por el otro respecto de bienes integrantes de la sociedad conyugal, que “una vez disuelta la sociedad conyugal los cónyuges están legitimados para demandar la simulación de los actos celebrados por el otro. El interés jurídico es patente en ese caso porque disuelta la sociedad por cualquiera de las causas legales, se actualiza el derecho de cada uno de los cónyuges sobre los bienes sociales para la determinación de los gananciales que a cada uno correspondan. Pero antes de esa disolución puede existir ya el interés jurídico en uno de los cónyuges para demandar la simulación de un contrato celebrado por el otro sobre bienes adquiridos por éste a título oneroso durante el matrimonio cuando la demanda de simulación es posterior a la existencia de un juicio de separación de bienes, o de divorcio, o de nulidad del matrimonio, los cuales al tener éxito, conllevan la disolución de la sociedad conyugal’ (G. J. CLXV 211), caso en el cual se exige que ‘una de tales demandas definitivas de la disolución de dicha sociedad se haya notificado al otro cónyuge, antes de la presentación de la demanda de simulación (Sentencia de Casación Civil de 15 de septiembre de 1993); por supuesto que en eventos como los señalados, asoma con carácter definido una amenaza grave, cierta y actual a los derechos del demandante, toda vez que, sin lugar a dudas, la preservación del negocio simulado acarrea una mengua a sus derechos” (cas. civ. Sentencia 091 de 30 de octubre de 1998, Exp. N° 4920).”¹²

Ahora, de acuerdo a la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No 190-14562 se tiene que la señora JOSEFA ANTONIO MAYA MARTINEZ adquirió la propiedad del inmueble en cuestión, mediante compraventa efectuada el 06 de noviembre de 1990, a partir de lo cual se podría indicar que en principio, dicho predio entraría a formar parte de la sociedad conyugal que tenía para ese entonces con el aquí demandante, por lo que es dable afirmar que a este último le asiste interés jurídico para demandar la simulación absoluta de la Escritura Pública No. 0170 del 03 de marzo de 2006,

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 13 de octubre de 2011 Referencia: Expediente 20001-3103-003-2007-00100-01, M.P. William Namén Vargas

motivo por el cual se pasará a estudiar si en efecto se configura dicho fenómeno jurídico.

Se dice por parte del demandante que el negocio jurídico celebrado entre comprador y vendedora sobre el inmueble mencionado, fue absolutamente simulado en un intento por parte de la señora JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ de extraer el bien del patrimonio de la sociedad conyugal, y tiene como explicación de ello que no se efectuó realmente el pago del inmueble, además de haberse pactado un valor ínfimo y muy por debajo de su valor real, asimismo, que el negocio se realizó entre hermanos sin la intención real de vender y de comprar, y que la posesión del predio continuó en quien dijo actuar como vendedora.

Así entonces, se entrará a definir si en efecto se presenta la simulación absoluta del aludido instrumento público, es decir, se analizará si en efecto fue fingido y si las partes no tuvieron la intención de celebrar acuerdo alguno, conforme a los trazos hechos por la Corte Suprema de Justicia sobre el tipo de simulación alegado.

“5. Teniendo en cuenta que se alegó la “simulación absoluta” del plurimencionado “contrato de compraventa”, para la prosperidad de la pretensión, el actor tiene la carga de demostrar esencialmente que ese negocio jurídico es aparente, en virtud de no haber tenido las partes la intención de celebrarlo ni de ajustar ningún otro acuerdo negocial.”¹³

*De esta manera, sea cual fuere la clase de simulación, para hablar de esta figura, algunos autores han enseñado que tiene tres elementos o notas características: **(i)** la divergencia entre la voluntad real y su manifestación pública; **(ii)** el concierto simulatorio entre los*

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de casación civil, Sentencia del 2 de agosto de 2013, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda, Ref.: exp. 13001-3103-005-2003-00168-01.

participes, y (iii) el propósito cumplido por estos de engañar a terceros¹⁴.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la doctrina han definido que los indicios reveladores del fenómeno de la simulación son: el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio y luego en el litigio, el precio exiguo, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, el móvil para simular, los intentos de arreglo amistoso, el tiempo sospechoso del negocio, la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, etc., entre otros.

Ahora bien, analizado el expediente, se encuentran como pruebas documentales presentadas por la parte demandante junto con su demanda¹⁵, la escritura pública que pretende declarar simulada, así como aquella que le antecedió, el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble en cuestión, copia de la demanda de separación de bienes interpuesta por la demandada JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ en contra de HERNANDO QUINTERO CASTRO, registro de matrimonio de dichas partes, y el recibo de la liquidación del impuesto del predio.

Por otra parte se cuenta con la diligencia de interrogatorio efectuado a JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ, quien al preguntarle cómo se llevó a cabo el negocio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-14562, contestó que “la venta la hice a través de varios cheques me la pago girados por JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ a nombre de JOSEFA MAYA los cuales fueron consignados en mi cuenta del banco de occidente en las mismas

¹⁴ OSPINA FERNANDEZ, Guillermo. “TEORIA GENERAL DEL CONTRATO Y DEL NEGOCIO JURIDICO” 5ª Edición; editorial TEMIS S.A. Bogotá, 1998, Pág. 114

¹⁵ Fl. 14-35. C. 1

fechas en que se efectuó el negocio”, allegando en la misma diligencia prueba de su decir, y en cuanto al precio de la venta arguyó que lo fue la suma de \$100.000.000; en relación a la entrega de la posesión del predio al comprador, manifiesta haberlo hecho en el mes de marzo y abril de 2006. Al indagársele con qué fin vendió la vivienda objeto del litigio contestó “Después de más de tres años de haber abandonado el hogar el señor HERNANDO QUINTERO y en cuya cabeza y bajo su administración tenía los bienes de la sociedad conyugal que producían el dinero como era arriendo agrícola, ganadería lechería, venta de lotes etc. Yo no vi ninguna intención de él de cubrir con los compromisos económicos que dejó en el hogar, pues el actuó de mala fe porque él era quien recibía los dineros, los administraba y a mi casa nunca envió ningún centavo para nada yo no trabajo por mi edad quede desamparada económicamente entonces yo tenía compromisos y gastos inclusive con este inmueble había un embargo que yo tenía que resolver pagos de impuestos, pagos de servicios públicos, sostenimiento de una casa con que lo iba a hacer, me toco recurrir a la venta porque no tenía otras entradas, además la administración de ese inmueble la tengo yo desde cuando tenía 7 años como aparece en el certificado de tradición y libertad que aportó la adquirí en el año 59 como regalo de mi madre y después me toco venderla.”¹⁶.

Al interrogarse al otro demandado JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ respecto a la manera como se realizó el negocio jurídico de la compra del inmueble señaló “una negociación normal, fue como hace más o menos 7 u 8 años, ella tenía unas necesidades económicas a raíz de la separación de su marido me dijo que la iba a vender y yo le dije que se lo compraba al precio real del mercado y más aún me interesaba la compra porque el lote esquinero es de mi propiedad”.; y en cuanto al precio de la venta señala que lo fue la

¹⁶ FI. 215-216. C. 1

suma de \$100.000.000 y que el pago lo hizo a través de varios cheques.

Ahora bien, al verificar los documentos allegados por los pasivos¹⁷ se observan los comprobantes de egresos No. 13114 de marzo 03 de 2006, No. 13220 de marzo 27 de 2006 y No. 13358 del 25 de abril de 2006; el primero de ellos se indica un valor total de \$50.000.000 N. cheque 1921, y el otro por la suma de \$25.000.000 y el tercero la suma de \$25.0000 N. cheque 5090; en todos ellos se indica como beneficiaria a JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ y como concepto se lee en cada uno, “PRIMER AVANCE POR COMPRA DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 16A No. 13-41 DE PROPIEDAD DE LA ANTERIOR. VALOR COMPRA \$100.000.000”, el siguiente refiere “CANCELAMOS 2DO AVANCE A COMPRA DE INMUEBLE SEGÚN LETRA DE VCTO” y finalmente se lee en el último de ellos “SE RECOGE LA ULTIMA LETRA POR COMPRA DE TERRENO”. De igual manera se allegan dos letras de cambio, una de ellas poco legible, pero en las cuales se alcanza a extraer como datos consignados, que fueron elaboradas el 03 de marzo de 2006, a través de las cuales JOSE ANTONIO MAYA se comprometía a pagar a JOSEFA MAYA, la suma de \$25.000.000 en cada una de ellas, cuya fecha de vencimiento lo era el 03 de abril y 03 de mayo de 2006.

Dicho documental se relaciona con la allegada por la demandada JOSEFINA LEONOR en su interrogatorio, consistente en el extracto de cuenta del banco de occidente, indicándose en el documento que se trata del extracto de marzo 31 de 2006 de la cuenta corriente de dicha titular, en donde se observa como depósitos las sumas de \$50.000.000 y \$25.000.000 que tuvieron lugar los días 03 y 27 de dicho mes¹⁸.

¹⁷ F. 142-147. C. 1

¹⁸ Fl. 218-220. C. 1

Por otra parte, se cuenta con la misiva firmada por JOSE ANTONIO MAYA dirigida a la empresa ARRENDAVENTAS LTDA, que fue recibida el 20 de marzo de 2006, en la que se indica que “Por medio de la presente autorizo a ustedes, como propietario que soy del inmueble ubicado en la Calle 16 A N. 13-41 en Valledupar, a entregar al señor CESAR A. MAYA M ..., el valor del arriendo correspondiente a dicho inmueble. (..)”¹⁹, documento que se concatena con la respuesta brindada por dicha inmobiliaria al juzgado en donde comunica que “nos permitimos certificarle que los pagos por concepto de arriendos, correspondientes al inmueble identificado con la Matrícula No. 19014562, se realizan al señor CESAR MAYA, ..., por autorización escrita de su propietario señor JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ, ...”²⁰

De las pruebas documentales obrantes dentro del proceso, las cuales valga aclarar nunca fueron tachadas o reprochado su contenido por la parte demandante, es claro afirmar que destruyeron por completo los indicios sobre los cuales se soportó la demanda de simulación, puesto que demostraron la capacidad económica del adquirente del predio y el pago que hizo del valor de la compraventa, y contrario a lo afirmado por el demandante, demostraron que JOSEFA LEONOR entregó la posesión del inmueble al comprador.

Por otra parte no hay prueba de ningún indicio que lleve a concluir a este despacho que en efecto hubo un trato, complot o confabulación entre las partes que celebraron el negocio de compraventa que se pretende declarar simulado en esta lid, pues por el contrario las partes alegan una intención real de vender y comprar, puesto que por su parte la demandada quien fue en anterior oportunidad la cónyuge del señor QUINTERO CASTRO, alegó una causa razonable que la llevó a realizar la venta, sin que su versión

¹⁹ Fl. 150. C. 1

²⁰ Fl. 210. C. 1

fuera controvertida por algún medio por la parte demandante, ya que ésta se limitó a aseverar que HERNANDO QUINTERO CASTRO siempre cumplió económicamente con la carga del hogar que tenía con la demandada incluso luego de la separación de cuerpos, quedando su decir en el campo de las simples afirmaciones sin asidero probatorio alguno, por lo cual es dable indicar que no se probó por el demandante el móvil para simular.

De igual manera se observa que no obstante insistir el recurrente en el hecho que la venta del bien se dio con 20 días de anticipación a la radicación de la demanda de separación de bienes y disolución de la sociedad conyugal entre JOSEFA y HERNANDO, lo cierto es que el mismo demandante afirma en su hecho tercero que la mencionada demanda se interpuso el 12 de septiembre de 2006 y según se reporta en la escritura que pretende declarar simulada junto con la información que obra inserta el folio de matrícula correspondiente, la venta se realizó el 03 de marzo de 2006, esto es, seis meses atrás del inicio de dicha acción judicial, por lo que tampoco se logró demostrar como indicio, el tiempo sospechoso del negocio que se ataca.

Bajo la anterior cuerda argumentativa y en gracia de discusión de pensarse que el precio real del inmueble para la fecha de la venta lo fuera la suma de \$233.812.674 como lo indicó el segundo de los dictámenes allegados al proceso, sumado al hecho del parentesco entre las partes involucradas en el negocio, dichos indicios por sí sólo no llevan a probar que el contrato fue simulado, pues tal como lo pregonan el art. 167 del CGP., incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Precisamente sobre el punto la Corte Suprema de Justicia, expuso:

“Bien sabido es que, cuando la simulación interviene en los negocios jurídicos, sus efectos tendrán consideración

posible ante el Derecho en la medida en que la existencia de dicho fenómeno se pruebe a cabalidad. En caso contrario, el acto en cuestión se reputará existente como verdadero y producirá la plenitud de sus consecuencias por virtud de una presunción de legitimidad que lo acompaña...

“...la carga de la prueba pesa por principio sobre una misma persona, o lo que es igual, la simulación cualquiera que sea su alcance, tanto la absoluta como la relativa, debe justificarla quien la alega, bastando en el primer caso con establecer la radical falsedad del negocio en apariencia existente, mientras que el segundo será preciso aducir la prueba que haga patente el contenido del negocio en realidad celebrado...”²¹

Definido lo anterior se hace necesario aclarar que si bien es cierto el demandante hace alusión en la demanda y en la sustentación del recurso, a la rescisión por lesión enorme, la cual entre mezcla indistintamente con la acción de simulación, ha de aclararse que dichos fenómenos jurídicos son disímiles entre sí, al punto que cada uno se ha de estudiar su legitimación en la causa por activa desde ópticas diferentes.

De esta manera es necesario explicar que la rescisión por lesión enorme es un instrumento contemplado en la ley con el objeto de dotar a las partes de un contrato de tipo oneroso, de una herramienta o medio de defensa capaz de mantener las condiciones de equidad que debe conservar la convención, evitando cargas excesivas en cabeza de los contratantes. El caso particular de la compraventa está regulado por el capítulo XIII del título XXIII del libro IV del Código Civil, siendo de especial relevancia los artículos 1946 y 1947:

“Artículo 1946. *El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.*

Artículo 1947. *El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.*

²¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, sentencia de abril 19 de 1993, expediente 3599.

Tratándose entonces de un asunto de carácter eminentemente patrimonial y personal, como puede verse en las normas transcritas, son las partes intervinientes en el contrato lesivo, las únicas legitimadas para alegar la lesión enorme, en la medida que son ellos quienes deberán soportar los efectos de cualquier decisión judicial que se adopte respecto de aquellos negocios, y así lo ha considerado la Corte Suprema de Justicia:

“Sobre la legitimación para incoar la acción rescisoria por lesión enorme, se ha dicho que es ésta una acción que tiene como finalidad el restablecimiento de la equidad, cuando quiera que una de las partes intervinientes en el negocio jurídico, haya quedado en posición considerablemente desigual respecto a las prestaciones que da y que recibe, desequilibrio que el artículo 1947 del Código Civil señala como suficiente para incoar la acción en la compraventa, cuando el precio que recibe el vendedor es inferior al justo precio de la cosa que vende; y el comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga.

Así las cosas, teniendo como objeto la acción de rescisión por lesión enorme el restablecimiento en lo posible del equilibrio contractual, son las partes intervinientes en el negocio jurídico en que se pregona la lesión, en términos generales, los legitimados para incoar la acción, vale decir, el comprador o el vendedor, según el extremo que haya sido la víctima.²²

Siendo así lo anterior, se concluye sin duda alguna que no concurre en cabeza del demandante HERNANDO QUINTERO CASTRO, la condición necesaria para solicitar la prosperidad de esta pretensión, pues sin necesidad de mayores esfuerzos se observa, que no formó parte del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 0170 del 3 de marzo de 2006, otorgada por la Notaría Tercera del Circuito de Valledupar, pues la acción en comento solo le compete a quienes en él concurrieron exclusivamente, esto es,

²² Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 5 de mayo de 1998. Ref.: Expediente No. 5025. M.P. Pedro Lafont Pianetta.

JOEFA LEONOR MAYA MARTINEZ -vendedora- y JOSE ANTONIO MAYA -comprador-.

Como consecuencia de todo lo anterior, habrá de confirmarse la sentencia recurrida de fecha 09 de septiembre de 2016, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, mediante la cual se desestimaron las pretensiones de la demanda; ante la improsperidad del recurso, se condenará en costas al demandante recurrente. En consecuencia, se fija como agencias en derecho la suma de _dos salarios mínimos legales, concepto que incluirá el juzgado de primera instancia que debe elaborar, conforme lo dispone el artículo 366 del Código General del Proceso.

*En consonancia con lo expuesto, la **SALA CIVIL, FAMILIA, LABORAL, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

RESUELVE

PRIMERO. - CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia proferida el 09 de septiembre de 2016 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar - Cesar, dentro del proceso iniciado por HERNANDO QUINTERO CASTRO en contra de JOSEFA LEONOR MAYA MARTINEZ y JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. - CONDENAR en costas a la parte recurrente HERNANDO QUINTERO CASTRO. En consecuencia, se fijan como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos legales vigentes, concepto que incluirá el juzgado de primera instancia en la

liquidación que debe elaborar, conforme a lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO. - *Devolver el expediente a la a quo para que proceda de conformidad.*

Esta decisión se adoptó en sala virtual de la fecha, en atención a la medida que el Consejo Superior de la Judicatura dispuso en Acuerdo PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, relativa al trabajo en casa, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, ante la presencia de la enfermedad denominada COVID-19.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



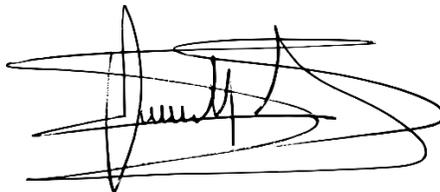
ALVARO LÓPEZ VALERA

Magistrado Ponente



JESUS ARMANDO ZAMORA SUAREZ

Magistrado



OSCAR MARINO HOYOS GONZALEZ

Magistrado