

## SENTENCIA ANTICIPADA

<b>PROCESO</b>	<b>VERBAL DE SIMULACION</b>
<b>DEMANDANTE</b>	ANA MARIA FIGUEROA
<b>DEMANDADO</b>	INES CARREÑO FIGUEROA EDGAR ARIEL MARIN
<b>RADICADO</b>	680014003018-2019-00471-00

### JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, ocho (8) de febrero dos mil veintiuno (2021)

Por reparto correspondió a este Juzgado demanda verbal de simulación presentada a través de apoderado por la señora **ANA MARIA FIGUEROA**, contra **INES CARREÑO FIGUEROA y EDGAR ARIEL MARIN**.

Sería el caso proceder a instalar la Audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, conforme se dispuso en auto del 30 de noviembre del 2020; pero considera este Despacho con base en los principios rectores de Celeridad y Eficacia de la Administración de Justicia, que cuando no hay pruebas por practicar de forma inmediata se debe dar aplicación al numeral 2 del inciso 3° del artículo 278 que nos habla de la Sentencia Anticipada, que es la que en adelante nos concierne.

Lo anterior, ha sido reiterado por la Corte Suprema de Justicia, que citando la propia Jurisprudencia de la Sala en sentencia No. 11001-02-03-000-2016-01173-00 con M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo dispuso lo siguiente:

*“De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderante oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada a viva vos, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuro cuando la serie no ha superado la fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane”*

Por todo lo anterior este despacho preferirá Sentencia anticipada, pues al no encontrarse más pruebas por practicar, con dicha decisión se materializan principios tales como Celeridad y Eficacia de la Administración de Justicia.

### CRÓNICA DEL PROCESO

- La demanda fue presentada el 13 de junio de 2019 y repartida a este despacho el 16 de julio de 2019.
- Mediante auto del 25 de julio de 2019 se inadmitió la demanda, otorgándole el termino de subsanación de la misma.
- Se subsano la demanda dentro del término conferido; sin embargo el despacho dispuso mediante auto calendado a 20 de agosto de 2020 rechazar la misma.
- El demandante recurre el anterior auto, el cual fue resuelto desfavorablemente el dos (2) de septiembre de 2019 interponiendo el recurso de apelación.

- El día 14 de noviembre de 2019, y en acatamiento de lo dispuesto por el superior se admitió la demanda dándole el trámite del proceso verbal sumario de simulación la cual fue corregida posteriormente mediante auto calendado a diez de febrero de 2020, dándosele el trámite de Proceso Verbal de Simulación.
- Se notificaron los demandados personalmente el día 11 de febrero de 2020 quienes dieron contestación manifestándose sobre los hechos y proponiendo excepciones sobre dos pretensiones subsidiarias.
- El día 30 de noviembre de 2020 se decretaron las pruebas a practicar y se fijó fecha de audiencia.

## HECHOS

La señora ANA MARIA FIGUEROA, conforme al certificado de libertad del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 300-260654 era la propietaria del bien inmueble ubicado en la Carrera 20 # 6 - 48 Lote 2 del Barrio Los Comuneros de Municipio de Bucaramanga, otorgado mediante la escritura pública N° 4928 de 08 de octubre de 1998 otorgada en la Notaría Séptima de Bucaramanga.

Posteriormente, mediante actos aparentemente fraudulentos, los demandados indujeron a la señora ANA MARIA FIGUEROA a suscribir la escritura pública N° 8886 del 20 de noviembre de 2013 de la Notaría Séptima de Bucaramanga, mediante la cual transfirió la nuda propiedad del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 300-260654, a los señores INES CARREÑO y EDGAR ARIEL MARIN, en ocasión a una compraventa celebrada por las partes, reservándose la señora ANA MARIA FIGUEROA el derecho de usufructo.

Se señala en los hechos de la demanda, que dentro del documentos en mención se fijó como precio de bien inmueble objeto del negocio jurídico y la escritura pública N° 8886 del 20 de noviembre de 2013, la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL DE PESOS M/CTE (\$34.400.000.00), valor que no correspondía a la realidad, puesto que el valor real del bien superaba los (\$170.000.000.00); sin embargo el valor pactado nunca fue entregado a la señora ANA MARIA, señalando de igual manera que ninguno de los demandados tenía capacidad del pago de la suma de dinero.

Posteriormente, a través de engaños la señora ANA MARIA FIGUEROA, INES CARREÑO y EDGAR ARIEL MARIN, suscribieron la escritura pública N° 2891 del 21 de mayo de 2014 en la Notaría Séptima de Bucaramanga, en la cual la demandante renunció al derecho del usufructo sobre el bien inmueble.

Igualmente indica que la entrega del bien inmueble a los supuestos propietarios nunca se ha efectuado, y los mismos no ejercen la posesión del bien, toda vez que no habitan en este.

Resalta la parte actora, que nunca hubo intención de vender el bien inmueble objeto de la compraventa celebrada y en consecuencia la demandante siguió ejerciendo con ánimo de señora y dueña sobre el mismo, recibiendo el pago del arriendo del segundo piso, pagando los servicios públicos, impuestos y mantenimiento del mismo.

En ocasión a lo anterior, se han realizado actuaciones judiciales y policivas en contra de los aquí demandados para proteger el derecho de la señora ANA MARIA FIGUEROA.

Lo anterior como sustento de las siguientes

## **PRETENSIONES**

### **A) PRINCIPALES:**

1. Que se declaren absolutamente simulados los contratos de compraventa de nuda Propiedad y de renuncia al usufructo contenidos en las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 20 # 6-48 Lote 2 del Barrio Los Comuneros de Municipio de Bucaramanga, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654.
2. Que se ordene la cancelación de las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga.
3. Que se ordene la cancelación de las anotaciones 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654, librando el oficio correspondiente al Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
4. Que como consecuencia de la declaración de simulación, se ordene restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido los contratos simulados y se tomen las demás medidas que para tal efecto sean pertinentes.
5. Que se condene a los demandados al pago de costas, gastos y agencias en derecho correspondientes.

### **B) SUSIDIARIAS:**

1. Que se declaren relativamente simulados los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo contenidos en las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 20 # 6 -48 Lote 2 del Barrio Los Comuneros de Municipio de Bucaramanga, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654.
2. Que se ordene la cancelación de las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga.
3. Que se ordene la cancelación de las anotaciones 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654, librando el oficio correspondiente al Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

4. Que como consecuencia de la declaración de simulación, se ordene restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido los contratos simulados y se tomen las demás medidas que para tal efecto sean pertinentes.
5. Que se condene a los demandados al pago de costas, gastos y agencias en derecho correspondientes.

### **C) SUBSIDIARIAS**

1. Que se declaren absolutamente nulos por falta de los requisitos esenciales, los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo contenidos en las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 20 # 6 - 48 Lote 2 del Barrio Los Comuneros de Municipio de Bucaramanga, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654.
2. Que se ordene la cancelación de las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga.
3. Que se ordene la cancelación de las anotaciones 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654, librando el oficio correspondiente al Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
4. Que como consecuencia de la declaración de simulación, se ordene restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido los contratos simulados y se tomen las demás medidas que para tal efecto sean pertinentes.
5. Que se condene a los demandados al pago de costas, gastos y agencias en derecho correspondientes.

### **D) SUBSIDIARIAS**

1. Que se declaren relativamente nulos por error, fuerza y/o dolo, los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo contenidos en las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 20 # 6 - 48 Lote 2 del Barrio Los Comuneros de Municipio de Bucaramanga, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654.
2. Que se ordene la cancelación de las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga.

3. Que se ordene la cancelación de las anotaciones 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654, librando el oficio correspondiente al Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
4. Que como consecuencia de la declaración de simulación, se ordene restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido los contratos simulados y se tomen las demás medidas que para tal efecto sean pertinentes.
5. Que se condene a los demandados al pago de costas, gastos y agencias en derecho correspondientes.

#### **E) SUBSIDIARIAS**

1. Que se declare la existencia de lesión enorme, en los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo contenidos en las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 20 # 6 - 48 Lote 2 del Barrio Los Comuneros de Municipio de Bucaramanga, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654.
2. Que se ordene la cancelación de las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga.
3. Que se ordene la cancelación de las anotaciones 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654, librando el oficio correspondiente al Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
4. Que como consecuencia de la declaración de simulación, se ordene restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido los contratos simulados y se tomen las demás medidas que para tal efecto sean pertinentes.
5. Que se condene a los demandados al pago de costas, gastos y agencias en derecho correspondientes.

#### **F) SUBSIDIARIAS**

1. Que se declare la inexistencia de los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo contenidos en las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 20 # 6 - 48 Lote 2 del Barrio Los Comuneros de Municipio de Bucaramanga, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654.
2. Que se ordene la cancelación de las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga.

3. Que se ordene la cancelación de las anotaciones 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654, librando el oficio correspondiente al Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
4. Que como consecuencia de la declaración de simulación, se ordene restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido los contratos simulados y se tomen las demás medidas que para tal efecto sean pertinentes.
5. Que se condene a los demandados al pago de costas, gastos y agencias en derecho correspondientes.

### **CONTESTACIÓN**

Los demandados, INES CARREÑO FIGUEROA y EDGAR ARIEL MARIN, a través de apoderado judicial, contestaron la demanda refiriéndose a los hechos en los siguientes términos:

Manifiesta que los actos realizados por la señora ANA MARIA FIGUEROA, se ejecutaron conforme a la voluntad de la misma, quien decidió transferir el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 300-260654 a los señores INES CARREÑO y EDGAR ARIEL MARIN, en ocasión que su cónyuge había realizado actos similares con sus otros hijos. Por lo anterior se firmó la escritura de venta del bien en mención en el cual la señora Ana María se reservaba el usufructo N° 8886 de 20 de noviembre de 2013.

Sobre el valor consignado en la escritura señalan que efectivamente fue el que se pactó por las partes, enfatizando que desconocían el valor real comercial y que en dicha época la gente acostumbraba a realizarlo por el valor catastral.

Indican los demandados que es cierto que no realizaron el pago de lo acordado a la señora Ana María, debido a que esta última se negó a recibirlo y su voluntad era dejarles el inmueble como una especie de herencia, negando que hayan realizado actos fraudulentos a su madre para obtener la propiedad.

También, exponen que la señora demandada tenía un crédito aprobado por parte del Fondo Nacional del ahorro, pero que fue su madre la que se negó a recibir el dinero que se había pactado en la escritura, por motivos personales.

Frente a la ausencia de ánimo de venta por parte de la señora ANA MARIA a sus dos hijos, advierten que es cierto; sin embargo la demandante lo que pretendía era transferir la propiedad a los demandados aun sabiendo que no se iba a pagar precio alguno por el acto jurídico.

Ahora bien, también dejan de presente que ellos han realizado el pago de los impuestos del bien y en relación con los frutos civiles que percibe la señora ANA MARIA de los contratos, no es cierto que los demandados los cobren, toda vez que dicho acto se está realizando por un hijo de la señora diferente a los aquí señalados.

Concluyen su intervención, manifestando que en ningún momento ocultaron la verdad a sus hermanos sobre los actos realizados sobre el bien inmueble y tampoco realizaron actos policivos o jurídicos para despojar a su madre.

En atención a las pretensiones principales y subsidiarias propuestas por la parte demandante, los señores INES CARREÑO FIGUEROA y EDGAR ARIEL MARIN se pronuncian sobre cada una de ellas en los siguientes términos:

En lo concerniente a la pretensión principal, enuncian que no se oponen a la declaratoria de simulación absoluta de los contratos de compraventa de nuda Propiedad y de renuncia al usufructo contenidos en las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, dado que eran conscientes y tenían pleno conocimiento que el inmueble era de la señora Ana María y que solo accedieron a lo pedido por su madre.

Sin embargo, expresamente se opone en cada una de las pretensiones principales y subsidiarias a la condena en costas, en ocasión al amparo de pobreza que se le fue reconocido por el despacho.

Acerca de las primeras pretensiones subsidiarias, en caso de ser estudiada por el juzgador, ratifican que no se oponen a la declaratoria de simulación relativa de los contratos celebrados, por el mismo razonamiento descrito para la principal.

Dicha postura de no objeción es iterada en las pretensiones subsidiarias siguientes, que pretende la declaratoria nulidad absoluta por falta de los requisitos esenciales, los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo objeto de este litigio, con la misma consideración enunciada en la principal.

Por otro lado, en estudio de las terceras pretensiones subsidiarias, advierte la parte demanda que en caso de que el juez considere pertinente su examen de declaratoria de nulidad relativa por error, fuerza y/o dolo, los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo, se opone proponiendo como excepción la **INEXISTENCIA DE NULIDAD RELATIVA POR HABERSE SANEADO POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, indicando que la nulidad relativa del artículo 1750 del Código Civil establece una prescripción de cuatro (4) años para su declaratoria, y en este evento habría fenecido el termino, puesto que las escrituras se suscribieron en los años 2013 y 2014.

A continuación, puntualizan que si el despacho considera conducente analizar las cuartas pretensiones subsidiarias, concerniente a la declaratoria de existencia de lesión enorme, en los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo, objeta la misma planteando como excepción la **PRESCRIPCION Y CADUCIDAD** de la acción por **LESIÓN ENORME**, Conforme a lo contemplado en el artículo 1750 del Código Civil establece una prescripción de cuatro (4) años para su declaratoria, puesto que las escrituras se suscribieron en los años 2013 y 2014 y el termino ya había expirado.

En último lugar, frente a las últimas pretensiones subsidiarias, sobre la inexistencia de los contratos de compraventa de nuda propiedad y de renuncia al usufructo, reiteran la no objeción de las mismas.

#### **TRASLADO DE LAS CONTESTACIONES DE LA DEMANDA**

Indica que tal y como consta en el expediente, que resulta probado que los señores INES CARREÑO FIGUEROA y EDGAR ARIEL MARIN, no tenían la intención de cancelar el valor consignado en la escritura de contrato de compraventa celebrada entre estos últimos y la señora ANA MARIA FIGUEROA, de igual manera se advierte según lo señalado por la

parte demandante que no existía la intención de vender, donar o regalar el bien objeto del negocio jurídico a los demandados.

En ese sentido, solicita se tenga en cuenta lo manifestado por los demandados en atención al allanamiento de las pretensiones de la demanda, al expresamente señalar en el ejercicio del derecho de defensa, que efectivamente la escritura de compraventa del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 300-260654, no se suscribió con la intención de realizar los actos propios del negocio jurídico. Al no pagarse el precio pactado por parte de los señores INES CARREÑO FIGUEROA y EDGAR ARIEL MARIN, ni la transferencia de la propiedad real del bien, puesto que la señora ANA MARIA FIGUEROA, seguía ejerciendo como señora y dueña y recibiendo el usufructo del mismo.

Frente a las excepciones, se pronuncian declarando que se atienden a las consideraciones del despacho.

### **CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:**

La actuación se ha surtido dentro de las previsiones legales para este tipo de proceso, siendo un proceso Verbal, que en razón al artículo 278 inciso tercero numeral 2, en su último inciso al no existir más pruebas por practicar o allegarse al expediente se procederá a emitir sentencia escrita, todas vez que se consideran que las pruebas allegadas al expediente son suficiente para proferir el fallo respectivo.

### **CONSIDERACIONES**

#### **COMPRAVENTA**

La compraventa, es una manifestación de la autonomía de la voluntad privada de las partes que lo celebran, dicho negocio jurídico está encaminado a establecer obligaciones mediante las cuales una persona con capacidad de obligarse da una cosa y la otra a pagarla en dinero (precio), tal como lo determina el artículo 1849 de Código Civil Colombiano.

Es imprescindible, dentro del negocio jurídico de compraventa conforme a las normas civiles que lo regulan y la voluntad de las partes señalado en el párrafo anterior, que concurren los elementos esenciales, tales como la cosa y precio, la capacidad de los contratantes, y que verse sobre un objeto y causa lícita.

Frente al contrato de venta el artículo 1857 de la misma codificación ha indicado que su perfeccionamiento depende inicialmente de que las partes acuerden de común acuerdo el precio y la cosa; sin embargo, ha señalado expresamente unas excepciones dentro de las cuales se encuentra la venta de bienes raíces que se reputan perfectas ante la ley hasta tanto no se otorgue la escritura pública. Se puede inferir que, la compraventa como acto jurídico no necesita de más requisitos y cumplimiento de presupuestos para su validez que los señalados, sin requerimiento de actos preparatorios para su ejecución.

La legislación le ha dado un gran valor a los negocios jurídicos celebrados entre las partes en ocasión a la manifestación de la voluntad de las mismas; sin embargo no desconoce que dichos contratos puedan versar incumplimientos por los sujetos comprometidos bien sea bilateral o unilateral, otorgándole la facultad al contratante

cumplido hacer uso de la condición resolutoria de los contratos bilaterales contemplada en el artículo 1546, y declarando una obligación clara, expresa y exigible representada en una sentencia judicial como título ejecutivo, la cual ha desarrollada recientemente la Corte Suprema De Justicia exponiendo lo siguiente:

*“Cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.”<sup>1</sup>*

Por otro lado, dentro de los contratos de compraventa se puede invocar la figura de la lesión enorme como un vicio del negocio jurídico celebrado, siempre y cuando se configuren los presupuestos indicados por la Corte Suprema de Justicia sentencia de casación SC10291 del 18 de Julio de 2017:

*“ i) que la misma recaiga sobre un bien inmueble, ii) que la diferencia entre el justo precio al momento del contrato sea enorme, es decir, que el precio pagado por el bien inmueble sea menos del doble o más de la mitad, iii) que el negocio jurídico no sea aleatorio, iv) que no se haya renunciado a la acción rescisoria, v) que el bien objeto del negocio jurídico no se hubiese perdido en poder del comprador y vi) que la acción de rescisión se ejerza dentro del término legal de cuatro años.”*

Se vislumbra en el inciso final que, se ha establecido un término de cuatro años para ejercer la acción de rescisión del contrato de compraventa que ha sido desarrollado en el artículo 1750 del Código Civil.

*El plazo para pedir la rescisión durara cuatro años.*

*Este cuatrienio se contará, en el caso de violencia, desde el día en que ésta hubiere cesado; en el caso de error o de dolo, **desde el día de la celebración del acto o contrato.***

*Cuando la nulidad proviene de una incapacidad legal, se contará el cuatrienio desde el día en que haya cesado esta incapacidad.*

*A las personas jurídicas que por asimilación a los menores tengan derecho para pedir la declaración de nulidad, se les duplicará el cuatrienio y se contará desde la fecha del contrato.*

*Todo lo cual se entiende en los casos en que las leyes especiales no hubieren designado otro plazo.*

Es importante resaltar que la legislación le ha dado un gran valor a los negocios jurídicos celebrados entre las partes en ocasión a la manifestación de la voluntad de las mismas;

---

<sup>1</sup> Sentencia Sala de Casación Civil Corte Suprema de justicia , SC1662-2019 del 5 de julio de 2019 , radicado 11001-31-03-031-1991-05099-01, Magistrado Ponente ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

sin embargo no desconoce que sobre estos puedan versar incumplimientos o actos que contravienen la realidad del negocio celebrado por los sujetos comprometidos bien sea bilateral o unilateral, conllevando a ejecutar por parte de los actores acciones jurídicas sobre el acto jurídico celebrado.

## SIMULACIÓN

La simulación, consiste en una figura que se usa como maniobra entre las partes que lo celebran para ocultar un contrato o un negocio jurídico real, que contiene una doble manifestación la primera publica, en el sentido que, es aquel que se hace visible y la segunda oculta o real que es encubierta por la primera, conllevando a que se realicen posibles prácticas fraudulentas, frente a terceros.

Cabe destacar que, la simulación de contratos se configura cuando la voluntad interna de las partes y la manifestación externa no concuerda, resultando la parte probatoria y los efectos generados por el acto jurídico, elementos esenciales para que se pueda disponer si se trata de una simulación absoluta o relativa. Por tal motivo, es la acción de simulación la acción que tiene como fin impugnar un negocio jurídico aparentemente válido, que puede tener unos efectos lesivos para una de las partes o terceros, siendo responsabilidad del juez en el estudio de la demanda, contestación y pruebas allegadas durante el litigio, declarar la simulación y en consecuencia la inexistencia o nulidad del contrato celebrado.

Ha señalado la Corte Suprema de justicia recientemente en sala de casación civil en sentencia **SC-25822020**, Magistrado ponente **AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO** que los requisitos para la configuración de la simulación son los siguientes:

- I. **La divulgación de un querer aparente que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno:** la simulación puede presentarse bien sea porque la apariencia «no existe absolutamente» o porque «es distinta de la que aparece exteriormente, lo que da lugar a la clasificación entre el acto «absolutamente simulado o simulado relativamente.
- II. **Un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular:** es necesario que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan la diferencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues, de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.
- III. **La afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros:** es menester que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan de la divergencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.

Por lo anterior, se entiende como simulación absoluta, aquella mediante la cual no existe un negocio jurídico real, sino que las partes fingen un convenio, que no produce efectos ni altera las situaciones patrimoniales de los mismos, por otro lado la simulación relativa precisa disfrazar la realidad de un negocio jurídico que efectivamente es celebrado por otro aparentemente real que pretende esconder un acto jurídico real y dista del celebrado. Lo anterior ha sido sustentado por la Corte Suprema de Justicia señalando lo siguiente:

*«La primera tiene lugar cuando el acuerdo de las partes se orienta a crear la apariencia de algo inexistente, por la ausencia de negocio; y la segunda, cuando se oculta, bajo la falsa declaración pública, un contrato genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, en cuanto a su naturaleza, condiciones particulares o respecto de la identidad de sus agentes.*

*Lo dicho significa que la simulación absoluta envuelve la inexistencia del acto jurídico exteriorizado, mientras que la relativa presupone la realidad de un negocio dispositivo diferente al figurado. Por lo mismo, como es apenas lógico, un juicio sobre la validez es posible respecto de los negocios existentes, cuestión que traducida a la primera especie de simulación, no es factible, precisamente, porque el acto jurídico aparente es inexistente.»<sup>2</sup>*

La parte con el interés jurídico de ejercer la acción de simulación, tendrá el termino de 10 años conforme a lo señalado en el artículo 2536 del Código Civil, en lo referente a las acciones ordinarias, y uno de los grandes interrogantes para la práctica jurídica era establecer el punto de partida del conteo del tiempo para interponer la acción señalándose que “ en concordancia con los precedentes de esta Corporación, que es más acorde con la justicia considerar, *que mientras esté vigente el pacto simulatorio entre las partes, no puede empezar a correr la prescripción y, por consiguiente, la exigibilidad que demarca el hito para ese efecto, conforme al art. 2535 del C.C., solo puede surgir desde el momento en que una de las partes, o sus herederos, desconoce el pacto.*”<sup>3</sup>

Así mismo, ha indicado dicha Corporación en sentencia SC837-2019, Magistrado ponente OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, el papel que tienen las escrituras públicas como medios de prueba del perfeccionamiento de los pactos de voluntades de las partes en la celebración de negocios jurídicos, siendo contrario en algunas ocasiones el querer interno de los sujetos negociales y el acto jurídico aparentemente real celebrado.

*“[I]as escrituras públicas que se otorgan para perfeccionar acuerdos de voluntad, en principio, son medios de prueba de las obligaciones que de ellas emanan, sin embargo, no siempre su contenido es fiel reflejo del querer de las partes involucradas, ya sea por el propósito de distorsionar la realidad de lo concertado o cuando se hace aparecer como cierto un acto jurídico que en puridad no sucedió.*

*La Corte a partir del artículo 1766 del Código Civil, desarrolló la teoría de la «simulación de los contratos» en virtud de la cual, quien se vea seriamente lesionado con el negocio aparente, tiene acción para que salga a la luz su genuino alcance, con el fin de que desaparezca la fachada que impide hacer efectivos los derechos del afectado, siendo un medio tendiente a que se revele la esencia de lo que resulta ajeno a la realidad, ya sea por mera suposición o por desfiguración y prevalezca la verdad.”*

---

<sup>2</sup> Sala civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia 25290310012007-00179-01 del 18 de diciembre de 2012, magistrada ponente Margarita Cabello

<sup>3</sup> Sala civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de casación SC-218012017, diciembre 15 de 2017.

En tal sentido, la legitimación por activa para ejercer la acción de simulación recae sobre el acreedor o cualquier persona quien demuestre un interés jurídico, viéndose perjudicado por el acto simulado celebrado, con el fin de que se declare la simulación y prevalezca la voluntad real de las partes en la realización del acto jurídico.

*“Como regla general puede decirse que todo aquel que resulte perjudicado por un acto simulado, tiene acción para hacer que prevalezca la voluntad real sobre la declarada, como medio para impedir el menoscabo económico que de otra manera sufriría. Es, pues, el perjuicio el elemento que otorga la legitimidad para ejercitar la acción simulatoria, de manera que el interés jurídico, que es el que permite accionar, está enderezado a evitar o reparar un daño patrimonial”.<sup>4</sup>*

Por último, la jurisprudencia no ha dejado a un lado ni ha desamparado al tercero que haya actuado de buena fe, y quien en desconocimiento de la realidad jurídica del negocio inicialmente celebrado, ha adquirido el bien, resultando injusto que recaiga sobre este los efectos de la declaratoria del acto simulado que era secreto para el, sin tener en cuenta su participación de buena fe en un acto posterior. De ahí que, la acción de simulación no puede afectar a dicho sujeto, en el siguiente evento:

*“De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.*

*La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.*

*Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible.”<sup>5</sup>*

### **CONCLUSIONES:**

Ahora bien, analizadas las pruebas presentes en el presente proceso, y bajo la claridad que otorga el régimen legal aplicable, tenemos que:

---

<sup>4</sup> Suescún Melo, Jorge (2003). Derecho Privado - Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo, tomo II. Segunda edición, pág. 339. Ed. Legis.

<sup>5</sup> Sentencia Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil del 5 de agosto de 2013, rad. 2004-00103-01

En primera medida se advierte que, el negocio jurídico de compraventa celebrado entre la señora ANA MARIA FIGUEROA, INES CARREÑO FIGUEROA y EDGAR ARIEL MARIN, obrante en la escritura publica N° 8886 del 20 de noviembre de 2013 de la Notaria Séptima de Bucaramanga, mediante la cual se transfirió la nuda propiedad del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 300-260654, efectivamente correspondió a un acto simulado de compraventa sobre el inmueble en donde aparentemente se pretendía realizar una donación gratuita, sin embargo dicho acto jurídico no se logró probar.

A simple vista, en el estudio de la compraventa se evidencia que la misma aparentemente cumplía con los requisitos legales para nacer y generar efectos jurídicos entre las partes; sin embargo, dicho negocio nunca correspondió a la verdad y lo pretendido por estas mismas, siendo entonces un mero instrumento jurídico de ocultamiento de la realidad.

Dicha afirmación encuentra sustento principalmente en las manifestaciones realizadas por los demandados INÉS CARREÑO y EDGAR MARÍN, quienes expresamente enuncian sin lugar a equívocos que no realizaron el pago de lo acordado a la señora Ana María, debido a que esta última se negó a recibirlo y quería dejarles el inmueble como una especie de herencia, es decir que supuestamente realizaron las partes una maniobra para ocultar un negocio jurídico real.

De hecho, en la contestación de la demanda, frente al hecho del usufructo del bien inmueble sobre el cual la señora Ana María renunció mediante escritura pública 2891 de 21 de mayo de 2014 al derecho real en mención, puntualizan que no reciben ningún emolumento proveniente del mismo, puesto que es de su madre y quien se encarga de cobrarlo es un hermano de los demandados que no entrega cuentas a la demandante.

Aunado a lo anterior, y sin lugar a dudas manifestaron que de igual forma eran conscientes que su señora madre era la propietaria del inmueble y que si accedieron a celebrar los negocios jurídicos demandados fue a pedido de esta misma, tal como se evidencia en el pronunciamiento hecho frente a las pretensiones de la demanda.

De manera que, le asiste al juez en el estudio del presente proceso, identificar los presupuestos de la simulación y diferenciar entre la nulidad absoluta o relativa del negocio jurídico.

Aunando los anteriores requisitos descritos por la Corte Suprema de Justicia, y frente, a **la divulgación de un querer aparente que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno**, en este escenario las partes tanto demandante como demanda, se allanan expresamente a que el negocio jurídico de compraventa celebrado, se realizó sin la intención y voluntad de las mismas de celebrar el negocio jurídico para dar cumplimiento a la naturaleza del mismo, si bien el acto jurídico celebrado ocasiono alteraciones en el patrimonio de los sujetos, en la realidad la posesión siempre permaneció el cabeza de la señora Ana María, lo mismo sucede con la escritura que renuncia al derecho real de usufructo de la demandante, en la cual se evidencia ausencia del ánimo y que a pesar de celebrado permaneció en cabeza de la misma.

En ese orden de ideas, y en referencia al segundo requisito de **Un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular**, es claro conforme a lo reseñado en la demanda

y la contestación de la misma, que los intervinientes conocían de antemano que dicho negocio jurídico no correspondía a la realidad y que se realizó como una maniobra que altero el patrimonio de las partes sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 300-260654, sin intención aparente de dar cumplimiento a los presupuestos y cláusulas establecidas en la escritura de compraventa, ni de la renuncia parcial o absoluta del usufructo sobre el bien.

En atención al tercer requisito, **La afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros**, es evidente que el acto simulado conlleva a la afectación del derecho real de dominio y disposición del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 300-260654, de la señora Ana María Figueroa, que se encuentra limitada por el negocio simulado.

En consecuencia, la simulación se predica en estricto sentido en desenmascarar una declaración aparentemente real pero, que oculta el verdadero ánimo de las partes en la ejecución de un acto jurídico. Por su parte la simulación absoluta es aquella mediante la cual no existe un negocio jurídico real, sino que las partes fingen un convenio, que no produce efectos ni altera las situaciones patrimoniales efectiva de los mismos, por otro lado la simulación relativa precisa disfrazar la realidad de un negocio jurídico que efectivamente es celebrado por otro aparentemente real, que pretende esconder un acto jurídico cierto y dista del celebrado.

Para el caso en concreto, podríamos decir que el negocio jurídico celebrado entre las partes que consistía en la compraventa del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 300-260654 obrante en la escritura pública N° 8886 del 20 de noviembre de 2013 de la Notaria Séptima de Bucaramanga, mediante la cual se transfirió aparentemente la nuda propiedad del inmueble, el cual conforme a las normas civiles que rigen este tipo de negocio jurídico, cumplía con los presupuestos para su validez.

Sin embargo, el negocio aparentemente celebrado carecía del animus de vender y comprar por parte de las partes, puesto que si bien a través de la escritura pública se transfirió la propiedad del bien, se perfecciono el contrato de compraventa con la y se realizó la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, nunca se materializo la entrega de forma efectiva la posesión del mismo por la vendedora y contrario a la naturaleza del mismo los compradores no pagaron el precio establecido en la escritura pública.

En vista de lo anterior, y desestimada la voluntad de los sujetos negociales, tampoco sobresale el ánimo de la parte demandante en la celebración de la escritura pública No. 2891 de 21 de mayo de 2014, de la Notaria Séptima de Bucaramanga en relación con la compraventa, mediante el cual la señora ANA MARIA FIGUEROA, renuncia al derecho al usufructo que se había reservado sobre bien inmueble objeto del negocio, así que, permite concluir al despacho la ausencia de ánimo obligacional entre las partes y la cesión de derechos reales y patrimoniales.

Y es ahora en ejercicio de la acción de simulación que la demandante pretende declarar la simulación del vínculo negocial entre las partes argumentando que fue sometida a actos fraudulentos por parte de los demandados, los cuales no se encuentran probados. Es de resaltar que como se dijo en líneas anteriores, la parte actora se encuentra legitimada por activa para ejercer la acción de simulación puesto que esta recae sobre el acreedor o cualquier persona quien demuestre un interés jurídico,

viéndose perjudicado por el acto simulado celebrado, con el fin de que se declare la simulación y prevalezca la voluntad real de las partes en la realización del acto jurídico.

En este evento, es indudable que ninguna de las partes de la escritura de compraventa tenía la intención de trasladar la propiedad del bien inmueble ni la otra parte del pago del valor señalado en la mentada escritura pública, así como se encuentra claramente demostrado que tampoco asistía el propósito de la demandante de renunciar a su derecho real al usufructo sobre el bien inmueble, del cual nunca se desprendió.

Basado la anterior afirmación en el allanamiento expreso realizado por los demandados en la contestación de la demanda, en la cual indican en el numeral 12 de la contestación, que es cierto que no existía por parte de la señora ANA MARIA el ánimo de vender el inmueble, puesto que enfatizan que para que exista venta debe pagarse un precio (que no fue realizado por los demandados conforme a lo señalado en el numeral 7 de la contestación), según porque se pretendía entregarlo en herencia; pero dicha aseveración, fue desvirtuada repetidamente por la demandante. Así mismo, no se oponen a la pretensión de la declaratoria de simulación absoluta.

Por ende la compraventa celebrada, contenida en la escritura pública N° 8886 del 20 de noviembre de 2013 de la Notaria Séptima de Bucaramanga, y la renuncia al derecho real contenida en la escritura pública N° 2891 del 21 de mayo de 2014, fueron actos simulados, que conllevaron a altera las situaciones patrimoniales de los sujetos procesales, sin la voluntad de hacerlo ni en ocultamiento de otro negocio real.

Por último, el despacho por economía procesal y sustracción de la materia, no se pronunciara frente a las demás pretensiones presentadas por la parte demandante y las excepciones planteadas por la parte demandada referentes a la INEXISTENCIA DE NULIDAD RELATIVA POR HABERSE SANEADO POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA y PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD de la acción por LESIÓN ENORME, al configurarse la pretensión principal de simulación absoluta del acto de compraventa pública N° 8886 del 20 de noviembre de 2013 de la Notaria Séptima de Bucaramanga y la renuncia al derecho real de usufructo sobre el bien objeto de la compraventa la escritura pública N° 2891 del 21 de mayo de 2014 de la misma notaria.

Frente a la petición de no condenar en costas a la parte demandada realizada por el apoderado de la parte demandada con el sustento que los señores INES CARREÑO y EDGAR MARIN están cobijados por el amparo de pobreza conforme al auto calendarado a 11 de agosto de 2020, se procederá a dar aplicación a lo contemplado en el artículo 154 del Código General del proceso, en el cual se señala expresamente que *" el amparado por pobre no estará obligado a prestar cauciones procesales ni a pagar expensas, honorarios de auxiliares de la justicia u otros gastos de la actuación, y **no será condenado en costas.**"*

Sin más consideraciones, el **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA PRETENSION DE SIMULACIÓN ABSOLUTA** del contrato de compraventa de nuda Propiedad y de renuncia al usufructo contenidos en las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y 2891 de 21 de mayo de 2014, ambas otorgadas la Notaria Séptima de Bucaramanga, respecto del inmueble ubicado

en la Carrera 20 # 6-48 Lote 2 del Barrio Los Comuneros de Municipio de Bucaramanga, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la declaración de simulación absoluta **DECLARAR LA INEXISTENCIA** de la compraventa celebrada entre **ANA MARIA FIGUEROA, INES CARREÑO y EDGAR ARIEL MARIN**, obrante en las escritura pública 8886 de 20 de noviembre de 2013 y en consecuencia la renuncia del derecho al usufructo suscrita en la escritura pública No. 2891 de 21 de mayo de 2014, de la Notaria Séptima de Bucaramanga.

**TERCERO: CANCELAR** las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y en consecuencia la escritura pública No. 2891 de 21 de mayo de 2014, de la Notaria Séptima de Bucaramanga. Líbrese por secretaria el oficio correspondiente

**CUARTO: ORDENAR** la cancelación de las anotaciones 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria número 300-260654 por lo expuesto en la parte motiva. Líbrese por secretaria el oficio correspondiente.

**QUINTO: ORDENAR** restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido los contratos simulados de las escrituras públicas 8886 de 20 de noviembre de 2013 y en consecuencia la escritura pública No. 2891 de 21 de mayo de 2014.

**SEXTO: ABSTENERSE** de condenar en costas a los demandados, ni liquidar agencias en derecho por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEPTIMO: ORDENAR** el archivo del proceso una vez esta providencia se encuentre en firme.

  
VÍCTOR ANÍBAL BARBOZA PLATA  
JUEZ

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

El Auto fechado el día 8 de febrero de 2021 se notifica a las partes por anotación en el Estado fijado hoy 9 de febrero de 2021 las 08:00 AM

  
MERCY KARIME LUNA GUERRERO  
Secretaria

**Firmado Por:**

**VICTOR ANIBAL BARBOZA PLATA**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 018 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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:

**41f48e794c2e6a8706364ea6254b2974f075ba97421fbd401ef89374f914fe89**

Documento generado en 08/02/2021 03:51:57 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**