

RADICACIÓN No. 68001-31-03-003-2020-00101-00

PROCESO DECLARATIVO DE SIMULACIÓN

SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA

DEMANDANTES: RAMIRO y GUSTAVO DUEÑEZ ROJAS

DEMANDADOS: JAIME, LUIS MARIA, SANDRA MILENA, HERNANDO, JOSE MIGUEL, JAIRO, ALFONSO y CECILIA DUEÑEZ ROJAS; y, OTROS



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, catorce (14) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

&&& &&& &&& &&& &&&

Procede este Despacho a proferir sentencia de primera instancia, dentro de la presente causa declarativa en acción de simulación, promovida por los hermanos RAMIRO y GUSTAVO DUEÑEZ ROJAS contra JAIME, LUIS MARIA, SANDRA MILENA, HERNANDO, JOSE MIGUEL, JAIRO, ALFONSO y CECILIA DUEÑEZ ROJAS; MARLON SUAREZ DUEÑEZ y LUIS MIGUEL MATEUS REYES en representación de ELCIDA DUEÑEZ ROJAS (Q.E.P.D.); los HEREDEROS INDETERMINADOS de ELCIDA DUEÑEZ ROJAS (Q.E.P.D.) y de CECILIA ROJAS de DUEÑEZ (Q.E.P.D.).

Esta sentencia se profiere con base en el artículo 230 superior, toda vez que luego de un último control de legalidad, se constató el cumplimiento de las formas propias del debido proceso y la reunión de todos los presupuestos necesarios para este pronunciamiento de fondo.

PRETENSIONES

De acuerdo con lo acontecido en la audiencia Inicial cumplida el 03 de mayo de 2023 –desistimiento de las pretensiones relativas a la LESION ENORME–, lo querido por los actores de manera PRINCIPAL es:

- La declaratoria a su favor de la SIMULACIÓN ABSOLUTA del contrato de venta de la nuda propiedad de un inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 300-89249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, contenido en la Escritura Pública No. 1172 del 27 de abril de 2010 de la Notaría Décima de Bucaramanga.

De manera SUBSIDIARIA:

- La declaratoria a su favor de la SIMULACIÓN RELATIVA respecto del mismo contrato.

Y en uno u otro caso, con la consecuente cancelación de la mencionada escritura y de las que se llegaren a generar con posterioridad a ese acto simulado, junto con la condena en costas.

HECHOS RELEVANTES

1° Los señores ALFONSO DUEÑEZ SANABRIA (Q.E.P.D.) y CECILIA ROJAS DE DUEÑEZ (Q.E.P.D.) formaron un hogar en el que procrearon a: RAMIRO, ELCIDA (Q.E.P.D.), JAIRO, ALFONSO, CECILIA, GUSTAVO, LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS.¹

2° El 27 de noviembre de 1980 falleció el señor ALFONSO DUEÑEZ SANABRIA.²

3° Mediante Escritura Pública No. 2.397 del 28 de julio de 1982 de la Notaría Tercera (3ª) de Bucaramanga, se protocolizó la sucesión del causante ALFONSO DUEÑEZ SANABRIA, tramitada ante el Juzgado Primero (1º) Civil del Circuito de Bucaramanga, cuya sentencia data del 19 de noviembre de 1981, sucesorio en el que su conyugue CECILIA ROJAS de DUEÑEZ recibió por concepto de gananciales el bien inmueble casa de habitación distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 300-89249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ubicado en la calle 30 No. 22-24 del barrio Antonio Santos de la misma capital.³

4° A través de la Escritura Pública 1172 del 27 de abril de 2010 de la Notaría Décima (10ª) de Bucaramanga, la señora CECILIA ROJAS de DUEÑEZ vendió la nuda propiedad –reservándose de manera vitalicia el usufructo–, del inmueble que le fue adjudicado en el sucesorio referido en el hecho inmediatamente anterior, a sus hijos LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS, por la cantidad de CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$48'250.000,00.).⁴

5° El 17 de septiembre de 2015 falleció la señora ELCIDA DUEÑEZ ROJAS, hija de ALFONSO DUEÑEZ SANABRIA (Q.E.P.D.) y CECILIA ROJAS de DUEÑEZ (Q.E.P.D.), y a su vez madre de los demandados LUIS MIGUEL MATEUS DUEÑEZ y MARLON SUAREZ DUEÑEZ.⁵

6° El 11 de enero de 2020 falleció la señora CECILIA ROJAS de DUEÑEZ, consolidándose la propiedad plena del inmueble objeto de la pretensión simulatoria, en cabeza de los demandados LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS.⁶

ADMISION, INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO Y DEMAS TRÁMITES

La admisión de la demanda lo fue el 02 de septiembre de 2020 y de ella se notificó en debida forma la parte pasiva.

JAIRO, ALFONSO, CECILIA, LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS, contestaron la demanda, oponiéndose a la pretensiones y proponiendo como excepciones de fondo **1ª)**

¹ Registros civiles de nacimiento obrantes como anexos a la demanda -archivo digital 003, folios 12 a 35-; interrogatorios y testimonios.

² Registro civil de defunción obrante como anexo a la demanda -archivo digital 003, folios 13-; interrogatorios y testimonios.

³ Anotación 6ª del folio inmobiliario 300-89249 y Escritura Pública protocolaria de la sucesión, obrantes como anexos a la demanda -archivo digital 003, folios 43 a 60-; interrogatorios y testimonios.

⁴ Anotaciones 7ª y 8ª del folio inmobiliario y Escritura Pública contentiva de la compraventa, obrantes como anexos a la demanda -archivo digital 003, folios 43 y 61 a 67-; interrogatorios y testimonios.

⁵ Registros civiles de nacimiento y de defunción obrantes como anexos a la demanda -archivo digital 003, folios 35 a 42-; interrogatorios y testimonios.

⁶ Registro civil de defunción y Escritura Pública 1172 del 27 de abril de 2010 de la Notaría 10ª de Bucaramanga, obrantes como anexos a la demanda -archivo digital 003, folios 11 y 61 a 67-; interrogatorios y testimonios.

“INEXISTENCIA DE SIMULACIÓN EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEMANDADO”; 2ª) “AUSENCIA TOTAL DE LOS ELEMENTOS AXIOLÓGICOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME”; 3ª) “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN RECISORIA POR LESIÓN ENORME”; y, 4ª) LA ecuménica o general –artículo 282 del C. G. del P..

De otro lado, los señores LUIS MIGUEL MATEUS DUEÑEZ y MARLON SUAREZ DUEÑEZ, a quienes se les tuvo notificados por conducta concluyente,⁷ no contestaron ni propusieron excepciones; contrario a ello, el Curador Ad-Litem de los herederos indeterminados de CECILIA ROJAS de DUEÑEZ se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de fondo: 1ª) Genérica; 2ª) “PRESCRIPCIÓN”; 3ª “COMPENSACIÓN”; y, 4ª “NULIDAD RELATIVA”;⁸ mientras que el también representante judicial oficioso de los herederos indeterminados de ELCIDA DUEÑEZ ROJAS, al contestar también se opuso a las pretensiones, proponiendo como excepciones de fondo: 1ª) “PRESCRIPCIÓN”; y, 2ª) La genérica.⁹

CONSIDERACIONES

La acción de simulación se estructura a partir del artículo 1766 de nuestro estatuto civil, cuyo texto 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.”

El estudio que por vía de doctrina y jurisprudencia se ha hecho en relación con esta norma y en si con la figura jurídica, ha determinado que para su configuración es necesaria la existencia entre quienes celebran el negocio, de un “acuerdo” sobre esa simulación, es decir, el ponerse de acuerdo para crear una “ilusión”; a lo que se le debe sumar un fin deliberado dirigido a producir el engaño a terceros, independientemente que esa intención tenga o no como propósito el daño o fraude.

Y, para que finalmente se dé la simulación, debe existir también una disconformidad intencional entre las partes, y ello es entendible y lógico porque ellas no desean el contrato que muestran al público, pues este es uno meramente ilusorio que disimula su real y oculta voluntad, bien de no celebrar contrato alguno o de celebrar uno diferente con estipulaciones distintas del pregonado, o con persona distinta de la que se hace figurar.

Sobre el tema, la honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en SC 1971 -2022 de fecha 12 de diciembre de 2022 Radicación No. 73319-31-03-001-2018-000106-01, donde actuó como Magistrado Ponente el doctor LUIS ALONSO RICO PUERTA, indicó:

“La acción de simulación –también llamada acción de prevalencia– tiene por propósito develar la verdadera intención de las partes de un contrato, oculta de manera concertada tras un negocio jurídico aparente. En ese sentido, debe existir una discordancia entre el contenido del contrato que podría percibir un observador externo –razonable e imparcial–, y lo que acordaron los

⁷ Expediente Digital archivo número 0065

⁸ Expediente Digital archivo número 0035

⁹ Expediente Digital archivo número 0050

estipulantes de forma privada, antinomia que debe ser el resultado de una voluntad recíproca y consciente, orientada a distorsionar la naturaleza.

(...)

Similarmente, para esta Corporación el instituto de la simulación de contratos ‘(...) comprende una situación anómala en la que las partes, de consuno, aparentan una declaración de voluntad indeseada (...). **Si hay un contenido negocial escondido tras el velo del que se exhibe al público, la simulación se dice relativa. Pero si no hay vínculo contractual de ninguna especie y por lo tanto el único acto en realidad celebrado consiste en el convenio de las partes para dar vida a una apariencia que engañe públicamente demostrando ante terceros la existencia de un negocio que las partes nunca se propusieron ajustar, la simulación se califica de absoluta.**’ (otras referencias: CSJ SC, 19 jun. 2000) (CSJ SC3598-2020, 28 sep.). (Resalto del Despacho)

En suma, la simulación podría entenderse como un vicio del contenido del contrato, de disposición de intereses, dado que las partes construyen sus estipulaciones de tal manera que finjen lo que realmente quieren, pues parte del contenido es visible, mientras que la otra parte es oculta –para los terceros–.

De manera que la sentencia se debe enfilar hacia el extraer de ese negocio jurídico en aras de sacar a la luz pública, el pacto oculto. La idea es llevar al conocimiento de los terceros y la sociedad en general la realidad completa del negocio. Alcanzado ese objetivo, debe analizarse tanto eso oculto como lo aparente, de manera integrada, coordinada y concordante, para así interpretar el negocio jurídico realmente celebrado, de suerte que se pueda definir sobre la existencia o no de disposición de intereses que apuntaría a la declaratoria de una simulación absoluta; o, relativa si esa disposición apuntó a otro negocio, bajo otros elementos esenciales; o, parcial si apenas afectó a una de sus cláusulas; o, de vínculo de sujeto negocial si se usó una persona como contratante fingido.¹⁰

Demarcado así el derrotero a seguir, debemos definir el siguiente,

PROBLEMA JURÍDICO
¿EL contrato de venta de la Nuda Propiedad con reserva vitalicia de usufructo contenido en la Escritura Pública No. 01172 del 27 de abril de 2010 de la Notaría Décima (10ª) del Circulo de Bucaramanga, fue un acto simulado? Y de ser así, ¿lo fue absoluto o relativo?

Descendiendo al caso bajo tutela hemos de recordar que los hermanos actores alegan que el contrato de venta atacado, esto es, el de la Nuda Propiedad con reserva vitalicia de usufructo contenido en la Escritura Pública 01172 del 27 de abril de 2010 de la Notaría Décima (10ª) de Bucaramanga, que recae sobre el bien inmueble casa de habitación ubicada en la calle 30 No. 22-24 del barrio Antonia Santos de Bucaramanga, es simulado, por cuanto su señora madre CECILIA ROJAS de DUEÑEZ (Q.E.P.D.) no tuvo la intención de vender, y que contrario a ello fue convencida por su hijo JOSE MIGUEL DUEÑEZ ROJAS de generar ese negocio oculto; del que, al ser conocido por sus hermanos JAIME, LUIS MARIA, HERNANDO y SANDRA MILENA, se hicieron partícipes también bajo la denominación de compradores.

¹⁰ Sentencia de fecha 3 de octubre de 2023, Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga M.P. Dr. ANTONIO BOHÓRQUEZ ORDUZ rad. 68001-31-03-002-2020-00103-01

De cara a sus pretensiones, la parte actora planteó la existencia de la simulación a partir de los siguientes indicios:

- 1º El parentesco existente entre los extremos contractuales (madre e hijos).
- 2º La avanzada edad de la vendedora, además que no sabía leer ni escribir.
- 3º La transferencia del único bien de propiedad de la vendedora bajo la figura de la venta de la nuda propiedad con reserva de usufructo.
- 4º El precio irrisorio pactado en la compraventa, el que nunca fue cancelado.
- 5º La causa simulandi, consistente en favorecer a los hijos menores.
- 6º Y, la falta de capacidad económicos de los adquirientes.

Bien, al escudriñar el Acervo Probatorio debemos extraer en primer lugar el propio documento contentivo del contrato objeto del ataque, para analizarlo de manera coordinada con las demás pruebas que militan en el expediente, como son los interrogatorios rendidos por los demandados GUSTAVO, RAMIRO, LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIRO, ALFONSO, CECILIA, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS, de lo que se concluye sin dubitación alguna la existencia de una **SIMULACION RELATIVA** –alegada en la pretensión subsidiaria–, obteniendo el problema jurídico aquí planteado una respuesta **POSITIVA**. Veamos:

En el contexto en que se celebró el referido contrato de compraventa de nuda propiedad con reserva vitalicia de usufructo, se evidencian varios **indicios** que permiten concluir la existencia de un negocio jurídico simulado de manera RELATIVA, como lo son:

1º La familiaridad de los negociantes, pues la vendedora es madre de los compradores, de acuerdo con lo certificado a través de los respectivos registros civiles de nacimiento, e incluso de lo dicho en los interrogatorios y testimonios vertidos, además de las piezas procesales que dan cuenta del sucesorio del causante ALFONSO DUEÑEZ SANABRIA, esposo y padre respectivamente.

2º La falta de representatividad en el patrimonio de la vendedora del precio recibido por la venta, pues jamás pudieron los compradores acreditar el monto exacto de la compraventa, ni la forma como hicieron ingresar esos dineros al patrimonio de aquella, su señora madre, CECILIA ROJAS de DUEÑEZ.

3º La ausencia de acreditación de capacidad económica suficiente de los compradores. Ninguno hizo referencia al origen de los dineros con que cancelaron esa nuda propiedad adquirida; contrario sensu, tanto en interrogatorios –de los mismos compradores incluso–, como de algunos testigos, se hizo referencia a las dificultades económicas que ostentaban, y que precisamente por esa circunstancia fue que su señora madre los quiso auxiliar con ese negocio. ¿Acaso la intención era donarles?

4º La ausencia de acreditación del origen del precio aparentemente pagado, pues no se allegó ni atestiguó la manera como se determinó el precio de la compraventa.

En este punto es de anotar que más bien los propios hijos **compradores** fueron enfáticos en expresar que cancelaron el dinero en proporción a la cuota que les correspondía, es decir, que cada uno aportó la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000,00.); pero, ello NO pasó del mero dicho, ya que NO acreditaron por ningún medio la realización efectiva del pago, NI que para la fecha de celebración del negocio contaban con la capacidad económica suficiente para asumirlo; además, que nunca dieron cuenta de la representatividad que dicho dinero tuvo en el patrimonio de su progenitora, pues solo afirmaron –mero dicho– el entregarlo y que ella –su señora madre– se lo confió a su hijo mayor y aquí demandante, RAMIRO DUEÑEZ ROJAS, porque era el encargado de manejar toda la parte económica de ella; no obstante, éste último en su interrogatorio negó rotundamente tal afirmación, la referida a que su señora madre le hiciera entrega de esos dineros.

5° La vendedora, de acuerdo con el dicho de las partes y testigos, **NUNCA** dejó de poseer y disponer del bien, por el contrario, lo hizo hasta el día de su deceso. Tan cierto es que otros de sus hijos –hermanos de los compradores– siguieron disponiendo del inmueble como desde un principio se los permitió su señora madre, tal como sucedió con el actor RAMIRO DUEÑEZ ROJAS.

Aquí debemos considerar que las reglas de la experiencia sugieren como habitual en una compraventa, que el vendedor se desprenda de la posesión del bien a cambio del dinero que recibe por el mismo en calidad de venta, el que a su vez obedece al valor activo en el mercado; por ende, un proceder contrario sugiere el disfraz de una determinada declaración de voluntad, tal como aquí sucedió.

La Corte Suprema de Justicia mediante sentencia SC 111197-2015 del 25 de agosto de 2015, sostuvo:

“(…)Se establecen por **indicios** de la simulación, el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exigido, (...), el precio no entregado de presente (*pretium confesus*), el lugar sospechoso del negocio (*locus*), la documentación sospechosa (*provisio*), la no justificación dada al precio recibido (*inversión*), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz (...)” (resalto fuera de texto)

6° Precio irrisorio de la venta. Es cierto que se trató solo de la nuda propiedad con reserva vitalicia de usufructo; pero, también es cierto que fallecida la persona que a su favor hizo esa reserva –vendedora–, la propiedad quedó plena en los compradores; luego el precio NO puede ser tan desproporcionado.

Si miramos igualmente el avalúo comercial allegado como anexo a la demanda, la realidad es que esa desproporción quedó plenamente acreditada.

Si bien se solicitó por la parte contraria –demandada– la comparecencia del perito, además de aportar otro dictamen para ejercer la contradicción, la realidad es que tanto ese experticio como el experto, lograron sustentar mediante la exposición de conocimiento y experiencia el trabajo realizado. Contrario a ello, la parte demandada NO trajo a su perito, aquel que elaboró el dictamen que aportaron, cuya declaración solicitaron los demandantes; por ende, al no presentarse en el juicio sin explicación propia ni justificación por parte de los mismos demandados, se abrió paso a su desatención como

prueba, según lo reglado en el artículo 228 del C. G. del P., quedando sin valor alguno.

7° La edad. Tampoco puede perderse de vista que la vendedora, señora CECILIA ROJAS de DUEÑEZ quien se reservó de por vida el usufructo, contaba para la época de la venta simulada (27 de abril de 2010) con una edad que puede considerarse avanzada, dado que promediaba los 80 años, y ello dice mucho de la intención con que a esa edad decide vender en un precio irrisorio a unos hijos que ostentan de una situación económica difícil.

En efecto, pese a que no se trajo su registro civil de nacimiento y que el de su deceso no advierte la edad, ella sí aparece en los **registros civiles de nacimiento** de algunos de sus hijos –aquí partes demandante y demandada–, tales como RAMIRO, JAIRO, ALFONSO y CECILIA DUEÑEZ ROJAS –sin necesidad de mirar más–, pues inscrito quedó en cada uno de ellos que para el nacimiento del primero ocurrido el 19 de noviembre de 1947 ella contaba con 15 años de edad; que para el alumbramiento del segundo ocurrido el 13 de diciembre de 1951 gozaba de 22 años de edad; que para el nacimiento del tercero acaecido el 16 de noviembre de 1953 contaba con 24 años de edad; y, que para el nacimiento de la cuarta ocurrido el 04 de agosto de 1955 tenía 25 años de edad.

8° La intención de la venta. Se logró establecer en juicio el hecho que motivo a la vendedora a transferir la nuda propiedad a sus hijos menores, pues casi que al unísono lo fue el quererlos favorecerlos económicamente debido a las dificultades financieras con que contaban; contraria a la de los demás hijos –mayores– que gozaban de una mejor solvencia. Podemos entender esa intención como la natural, propia de una madre preocupada, quien ante el avance de los años quiere ver a todos sus hijos con cierta estabilidad económica que le confiera tranquilidad.

Miremos en este sentido los interrogatorios y testimonios:

- **ALFONSO DUEÑAS ROJAS:** “(...) mi mamá nos estuvo comentando que tenía deseo de vender a mis hermanos menores y darles la escritura de la casa porque nosotros los mayores teníamos básicamente como sobrevivir.”
- **RAMIRO DUEÑEZ ROJAS** “(...) Yo no supe, supe cuando ella me convido a la Notaría, a hacer la diligencia, igual yo la acompañe estuve presente cuando se celebró la compraventa en la Notaría (...) solamente, ella, hubo un regalo a esto señores, no hubo ningún famoso dinero, un regalo porque ella su voluntad era quererle regalar la casa, yo no le comenté no le dije nada a ella, quede sorprendido.”
- Testimonio de **BEATRIZ JAIMES ARENAS**, quien afirmó que la demanda SANDRA DUEÑEZ ROJAS –compradora–, le dijo que su mamá quiso favorecerlos porque estaban muy “jodidos”.
- **YAQUELIN BETANCUR de VARGAS**, al respecto indicó: “Hace trece años doña CECILIA me comentaba que quería venderle a los hijos menores ya que los mayores estaban más organizados, entonces yo les dije todos están de acuerdo y ya dijo si todos están de acuerdo.”
- **GRACIELA CASTELLANOS DUARTE**, Sostuvo “Ella (CECILIA ROJAS de DUEÑEZ) comentado que le preocupa que ellos los menores no pudieran comprar una casa y después me dijo que le había vendido a los muchachos.”

De lo anterior reiteramos, que lo buscado con la acción de simulación es develar la realidad oculta tras una apariencia. Esa discordancia entre la voluntad y su exteriorización implica que, para los contratantes –sabedores de lo fingido–, la declaración no está orientada a producir efectos reales (simulación absoluta), o simplemente disfraza un acuerdo subyacente con el ropaje de una tipología o configuración negocial distinta (simulación relativa).

En este caso, hemos concluido que los contratantes acudieron a la **SIMULACIÓN RELATIVA**, ya que el negocio que aparentemente fue serio (compraventa de la nuda propiedad con reserva vitalicia de usufructo) es en sí ficticio, y es un velo para ocultar uno distinto, que lo fue el de **DONACIÓN**.

Este hallazgo conlleva una negativa frente a la pretensión principal relativa a la simulación absoluta, para en su lugar declarar prospera la subsidiaria consistente en la **SIMULACIÓN RELATIVA** del contrato de compraventa objeto de estudio.

Todo lo considerado y concluido nos permite en este momento advertir que NO habrá lugar a acceder a las excepciones de fondo propuesta por los demandados JAIRO, ALFONSO, CECILIA, LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS, denominada “INEXISTENCIA DE SIMULACIÓN EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEMANDADO”. Las demás no serán objeto de estudio ya que las apuntalaron a aniquilar la pretensión de LESIÓN ENORME, la que fue desistida en la audiencia Inicial.

De otro lado, tampoco están llamadas a prosperar las excepciones de “PRESCRIPCIÓN”, “COMPENSACIÓN” y “NULIDAD RELATIVA” propuestas por los Curadores Ad-Litem de los herederos indeterminados de CECILIA ROJAS de DUEÑEZ y de ELCIDA DUEÑEZ ROJAS, por carecer de fundamento jurídico y fáctico. Tan solo fueron enunciadas. Ahora, en gracia de discusión **NINGUNA** tiene vocación de prosperidad.

Si miramos la propuesta prescriptiva de uno de los representantes judiciales oficiosos tenemos que tan solo fue enunciada, esto es, de la misma no se puede colegir si hace referencia a la extintiva o adquisitiva. Respecto del otro vocero judicial oficioso, la enunció y brevemente argumento que su propuesta es la extintiva por el transcurso de más de diez (10) años.

Pues bien, es cierto que la acción de simulación prescribe en ese tiempo (10 años), pero también es cierto que jurisprudencialmente se estableció de vieja data que para aquellos terceros que NO son parte del contrato, pero que resultan afectados por el mismo, ese término se les vuelve exigible a partir del nacimiento de su **interés jurídico tutelado**,¹¹ que en el caso concreto nació para los dos hermanos demandantes en el momento mismo del fallecimiento de su progenitora –la vendedora–, esto es, el 11 de enero de 2020. Antes de dicho deceso no gozaban de legitimación para demandar y por lo mismo no podía correr en su contra término extintivo alguno, solo a partir de dicha fecha empezó el conteo; por consiguiente, cuando accionaron NI SIQUIERA había transcurrido un (1) año.

En efecto, mientras la señora CECILIA ROJAS de DUEÑEZ estuvo con vida, sólo ella y sus hijos compradores estaban legitimada para demandar la simulación de su propio contrato. A su deceso, sus herederos adquirieron

¹¹ Corte Suprema de Justicia SC21801-2017-15

esa legitimación, pues antes de ello NO se pueden catalogar como herederos; germinando así su interés subjetivo, serio, concreto y actual para procurar la declaratoria de simulación del contrato donde su fallecida madre fue parte.

Finalmente, NO se encontraron razones NI pruebas que permitan declarar alguna excepción de oficio; esto, para atender las distintas propuestas hechas tanto por los demandados determinados como por los indeterminados, con base en el artículo 282 del C. G. del P..

Paralelamente a lo anterior es IMPERIOSO advertir que el registro de audio y/o video allegado como documento **NO FUE TENIDO EN CUENTA** como prueba por este Despacho, por lo mismo **NO FUE VALORADO NI ESTUDIADO**, debido a que NO se acreditó la manera como se obtuvo, y por ende, se desconoce su autenticidad, integralidad, confiabilidad, inalterabilidad, rastreabilidad y recuperabilidad.

Establecido lo anterior, necesario ahora es traer a colación el artículo 1458 de nuestro estatuto sustantivo civil, modificado por el artículo 1° del Decreto 1712 de 1989, dado que el negocio oculto y/o realmente acordado entre las partes aquí enfrentadas fue una DONACIÓN. Su texto dice:

“Corresponde al notario autorizar mediante escritura pública las donaciones cuyo valor excedan la suma de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, siempre que donante y donatario sean plenamente capaces, lo soliciten de común acuerdo y no se contravenga ninguna disposición legal.

Las donaciones cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, no requieren insinuación.”

Nuestra Corte Suprema de Justicia a través de su Sala de Casación Civil, mediante sentencias como la del 19 de marzo de 2019, radicado 2007-00618-02 advirtió

“la satisfacción del condicionamiento de la insinuación consagrado en el artículo 1458 del Código Civil, modificado por el artículo 1° del Decreto 1712 de 1989, para los eventos allí previstos, constituye una especial carga, que de omitirse, le resta eficacia a ese acto jurídico en lo que supere los 50 salarios mínimos legales mensuales, precisamente porque en esas condiciones se estaría pretermitiendo un requisito necesario para que el acto surta plenos efectos, falencia sancionada con nulidad, a la luz del artículo 1740 del Código Civil” (subraya fuera de texto)

Esa falta de eficacia se traduce en nulidad sustancial, y lo es por carencia de autorización (insinuación); pero, como lo dijo la alta Corporación en cita, sólo opera en tanto la donación exceda esos 50 S.M.L.M.V., pues no puede exigirse la insinuación sobre cantidades inferiores por expresa prohibición legal (artículos 1458 en concordancia con el 1740 del C.C.).

A voces del artículo 1740 del C.C.,

“Es nulo todo acto o contrato al que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.”

Lo anterior implica que el contrato real, aquí sacado a la luz pública, esto es, el de la DONACION, es totalmente válido, pero solo hasta la mencionada

suma (50 S.M.L.M.V.), ya que sumas inferiores a esa NO requieren de insinuación y/o autorización.

Resorte obligado, de acuerdo con el sendero que venimos recorriendo, es que a la par de la declaratoria de la simulación relativa del contrato de compraventa de la nuda propiedad con reserva vitalicia de usufructo contenido en la Escritura Públicas 1172 del 27 de abril de 2010 de la Notaría Décima de Bucaramanga, registrada en las anotaciones 7ª y 8ª del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-89249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma capital, **habrá que declararse la existencia y validez de esa DONACIÓN que realmente comporta, pero solo hasta la suma de CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (50 S.M.L.M.V.) para la época en que se realizó ese negocio jurídico, y NULA en lo que corresponda a lo que excede, si lo hubiere, ante la ausencia de la insinuación exigida por la ley.**

Para definir lo anterior debemos acudir al valor comercial del bien donado, de conformidad con lo reglado en el artículo 3º del Decreto 1712 de 1989, que dice:

“La escritura pública correspondiente, además de los requisitos que le son propios y de los exigidos por la ley, deberá contener la prueba fehaciente del valor comercial del bien, de la calidad de propietario del donante y de que éste conserva lo necesario para su congrua subsistencia.” (Resalto hecho por el Despacho)

Con base en dicho precepto escudriñamos nuevamente el acervo probatorio, del que resaltamos nuevamente el dictamen allegado por los demandantes, del que ya se dijo, cobró contundencia y por lo mismo permitió su valoración para los efectos que implica en esta sentencia.

Dicho trabajo fue elaborado con todos los requisitos de ley establecidos en los artículos 226 y siguientes del C. G. del P. y demás normas concordantes; además se acreditó plenamente y sin ambages la idoneidad de su autor; y, por si fuera poco, éste acudió al juicio ante el llamado que le hizo la parte contraria –demandados– con el propósito de controvertir dicha prueba.

En juicio el trabajo realizado por el experto cobró contundencia dadas las explicaciones impartidas sobre los métodos y fórmulas aplicadas, además de aquellos documentos y elementos de soporte, situación de la que sin duda se advierte, NO pudo ser desvirtuada por la parte demandada.

Contrario sensu, además del llamado que los demandados hicieron al mencionado perito, quisieron igualmente controvertir dicho dictamen aportando otro, el que para su infortunio perdió valor probatorio debido a la inasistencia injustificada de su autor al juicio, quien fue llamado a declarar para el ejercicio de contradicción por parte de los accionantes. El último aparte del inciso 1º del artículo 228 del C. G. del P., dice,

“(…). Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.” (resalto hecho por este Despacho)

Entonces, ante el acogimiento del avalúo aportado por los demandantes gozamos de claridad para la determinación del valor del inmueble objeto del contrato de donación descubierto, tanto para el momento de su valoración como para la época de celebración de la aparente compraventa. El primer

precio fue consolidado por el experto en la suma de SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$686.595.000,oo.), mientras que el segundo, es decir, aquel debidamente calculado para la época de la referida y aparente compraventa o real donación, que data del 27 de abril de 2010, fue determinado en CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$474'326.749,oo.).

Precisado el valor, el de la época de celebración del negocio –abril del año 2010–, debemos traer a cuento el del salario mínimo legal mensual vigente para esa misma anualidad, que equivale a la suma de QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$515.000,oo.).

Al tomar ese salario mínimo vigente para el año 2010 y calcular el límite de la “insinuación” para efecto de la donación, es decir, multiplicarlo por 50, obtenemos como resultado la suma de **VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$25'750.000,oo.).**

Entonces, al apilar el anterior valor al contrato de donación que aquí se extrajo de lo oculto, tenemos como resultado que todo aquello que supere esos \$25'750.000,oo. respecto del valor del bien donado (\$474'326.749,oo.) **es NULO por falta de insinuación;** lo que equivale a decir que la donación es válida solo hasta esa suma.

Conclusión es que la donación que se hizo a favor de los demandados y hermanos entre sí, señores LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS, por parte de su señora madre CECILIA ROJAS de DUEÑEZ, **subsistirá** pero hasta la suma de VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$25'750.000,oo.), lo que equivale al 5,42874718% del 100% del derecho de dominio sobre el bien, o lo que es lo mismo, al 1,08574944% respecto del mismo 100% pero en relación con cada uno de los cinco referidos demandados; para consecuentemente declararla **inválida** en lo que excede, esto es, en la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$448'576.749,oo.) que corresponde al 94,5712528% del **derecho de dominio** del mencionado inmueble, que habrá de restituirse por LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS a la sucesión de su señora madre, CECILIA ROJAS de DUEÑEZ.

A voces del artículo 824 del C.C., reitera este Despacho lo acabado de resaltar, es decir, la restitución que se debe hacer al referido sucesorio en el porcentaje y proporción ya indicada, es del derecho de dominio pleno, NO de la nuda propiedad, pues el fallecimiento de la vendedora –usufructuaria– permitió que la propiedad plena se consolidara en los demandados, señores LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS.

Del resorte de todo lo anterior serían las restituciones mutuas, tal como lo exige el artículo 1746 del C.C.; pero en este evento **NO** habrá lugar a ello por cuanto los demandantes no solicitaron frutos dejados de percibir, mejoras u otros emolumentos por conceptos similares, y además de ellos TAMPOCO estimaron razonadamente esos perjuicios y/o indemnizaciones conforme a lo reglado en el artículo 206 del C. G. del P., y mucho menos se trajeron pruebas al respecto.

Como la sentencia saldrá a favor de la parte actora, la condena en costa será a cargo de todos los demandados determinados y a favor de los demandantes. Se fijará como Agencias en Derecho la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000,00.).

Dilucidado el fondo de este asunto, es de suma importancia hacer la siguiente ponderación:

De tiempo considerable este proceso se encuentra en etapa de instrucción y juzgamiento, e incluso de alegaciones finales debidamente cumplida, estando pendiente el fallo, pues la audiencia para su proferimiento se removió por razones de tipo administrativo.

La fecha programada lo fue el 07 de diciembre de 2023; pero no se pudo llevar a cabo debido a la complejidad del asunto y la congestión judicial de este Despacho.

Adicional a lo anterior ha de recordarse que los términos fueron suspendidos del 14 al 20 de septiembre de 2023, conforme a lo establecido por el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo PCSJA23-12089 del 13 de septiembre. Este Acuerdo generó la incertidumbre en punto a si las audiencias debían desarrollarse o no, pues se generaron disparidad de posiciones. En lo que compete a este Despacho, se interpretó en el sentido que la suspensión cobijaba el desarrollo de audiencias, pues las razones que expuso el emisor del Acuerdo eran que NO se podía garantizar el derecho de defensa, la prestación del servicio de justicia ni las garantías procesales. Ello implicó el no hacerlas para buscar su reprogramación, evitando así alguna irregularidad que pudiera conducir a una causal de nulidad.

Esa reprogramación generó congestión y caos en nuestra agenda de dirigencias, pues tuvimos la necesidad de remover algunas que aún no se habían cumplido para incluir otras.

Finalmente, mediante la Circular PCSJC23-C1 del 15 de septiembre de 2023, la presidencia del Consejo Superior de la Judicatura absolvió toda duda, advirtiendo que NO se entendían las audiencias inmersas en la suspensión de términos; no obstante, las distintas remociones ya se habían realizado.

Al revisar el cronograma **NO** existe una fecha cercana para cumplir con la audiencia, dada las demás que están fijadas y las que se han reprogramado; por lo que este Juzgado considera que NO puede someterse a las partes a más afectación respecto del derecho que tienen a una garantía de pronta y cumplida impartición de justicia, máxime cuando –se repite– las alegaciones finales están cumplidas, lo que cataloga a este caso en excepcional.

Así las cosas, con fundamento en el 3^{er} inciso de la regla 5^a del artículo 373 del C. G. del P., este Despacho con el propósito de NO dilatar más el proferimiento de la sentencia en primera instancia, dispone el hacerlo de manera escrita para ser notificada por anotación en los Estados Electrónicos, a lo que se le debe sumar que por conducto de la Secretaría se envíe un correo electrónico a los apoderados de las partes, enterándolos de la forma en que se notificará.

De lo aquí decidido infórmese a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de expuesto, el JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de fondo propuestas por la parte demandada, incluidas las propuestas por los voceros judiciales oficiosos de los herederos indeterminados, dentro de la presente causa declarativa promovida por los hermanos RAMIRO y GUSTAVO DUEÑEZ ROJAS contra JAIME, LUIS MARIA, SANDRA MILENA, HERNANDO, JOSE MIGUEL, JAIRO, ALFONSO y CECILIA DUEÑEZ ROJAS; MARLON SUAREZ DUEÑEZ y LUIS MIGUEL MATEUS REYES en representación de ELCIDA DUEÑEZ ROJAS (Q.E.P.D.); los HEREDEROS INDETERMINADOS de ELCIDA DUEÑEZ ROJAS (Q.E.P.D.) y de CECILIA ROJAS de DUEÑEZ (Q.E.P.D.) para en su lugar **DECLARAR** la **SIMULACIÓN RELATIVA** del contrato de compraventa de la Nuda Propiedad contenido en la Escritura Pública No. 1172 del 27 de abril de 2010 de la Notaria Décima (10ª) del Circulo de Bucaramanga, que recae sobre el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número 300-89249 ubicado en la calle 30 No. 22-24 del barrio Antonia Santos del municipio de Bucaramanga, celebrado entre la señora CECILIA ROJAS de DUEÑEZ (Q.E.P.D.) en calidad de vendedora y sus hijos LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS en calidad de compradores, para en su lugar **DECLARAR** la **EXISTENCIA** y **VALIDEZ** del contrato de **DONACION** que realmente comporta, pero hasta su equivalente en cuantía de CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (50 S.M.M.L.V.) del año dos mil diez (2010), para a su vez **DECLARARLO NULO** en lo que de dicho valor o equivalente excede. En consecuencia, los demandados donatarios LUIS MARIA, JOSE MIGUEL, JAIME, HERNANDO y SANDRA MILENA DUEÑEZ ROJAS conservarán la propiedad cada uno, en una cuota parte equivalente al 1,08574944% del inmueble citado para un total entre los cinco del 5,42874718%, y a su vez deben **RESTITUIR** la cuota parte equivalente al 94,5712528% del mismo bien, al acervo hereditario de CECILIA ROJAS de DUEÑEZ, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación PARCIAL del contrato contenido en la Escritura Pública No. 01172 del 27 de abril de 2010 de la Notaria Décima (10ª) del Circulo de Bucaramanga en cuanto al 94,5712528% de propiedad, el cual queda a favor del acervo hereditario de la causante CECILIA ROJAS de DUEÑEZ, para consecuentemente tomar nota al margen de la señalada escritura. **INSCRIBASE** lo aquí resuelto en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-89249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que se tome nota de los porcentajes de propiedad antes referidos.

LIBRESE el OFICIO respectivo.

TERCERO: ORDENAR que se registre esta sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y en el protocolo de la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Bucaramanga, para los trámites a que haya lugar.

LIBRESNSE los OFICIOS respectivos.

CUARTO: CANCELAR la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en el auto admisorio que data del 02 de septiembre de 2020.

LIBRESE el OFICIO respectivo a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

QUINTO: CONDENAR en costas a todos los demandados determinados a favor de los demandantes, para cuyo efecto se fijan como Agencias en derecho la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000,00.).

TÁSENSE y LIQUÍDENSE por conducto de la Secretaría.

SEXTO: NOTIFICAR esta sentencia a las partes a través de los Estados Electrónicos. **ENVIESE** un correo electrónico a los voceros judiciales informado sobre la forma en que será notificado este fallo.

SEPTIMO: INFORMAR por conducto de la Secretaría de este Juzgado a la Sala Administrativa, que en este asunto la sentencia se ha proferido por escrito.

OCTAVO: ARCHIVAR el expediente una vez quede en firme esta sentencia.

REGISTRESE, NOTIFIQUESE y CUMPLASE.

NESTOR RAUL REYES ORTIZ

JUEZ

**JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

La anterior Sentencia, de fecha 14 de diciembre de 2023, se notifica a las partes por anotación en el cuadro de ESTADOS ELECTRONICOS No. 0189 de hoy 15 de diciembre de 2023.

LAURA CATALINA AYALA PLATA

SECRETARIA

Firmado Por:

Nestor Raul Reyes Ortiz

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003 Escritural
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: **794ab1e3af984d665c3fef5fa3aa4ed4eace4b4a0a8741b54df41fce98359e66**

Documento generado en 15/12/2023 09:15:20 AM

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