

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2021).

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

REFERENCIA: VERBAL DE SIMULACIÓN
DEMANDANTES: AMPARO JAIME CARREÑO y CARLOS
EDUARDO JAIME CARREÑO
DEMANDADA: MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO
RADICADO: 68001400301320190028701

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir la sentencia que desate la SEGUNDA INSTANCIA con ocasión del fallo de fecha veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinte (2020) proferido por el JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

Los señores AMPARO JAIME CARREÑO y CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO presentan demanda VERBAL DE SIMULACIÓN dirigida contra MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, solicitando se hagan las siguientes declaraciones:

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERA: Que se declare que existió SIMULACIÓN ABSOLUTA del contrato de compraventa y de reserva del derecho de usufructo respeto del inmueble ubicado en la Calle 19 No. 25-17 de la ciudad de Bucaramanga, acto o venta contenida en la escritura pública No. 2036 del 24 de junio de 2014 protocolizada en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga (anotación No. 009), registrada en el folio de matrícula inmobiliaria no. 300-43355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEGUNDA: Que se ordene la cancelación de la escritura pública No. 2036 del 24 de junio de 2014 protocolizada en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga y consecuentemente el acto de consolidación de la nuda propiedad correspondiente a la escritura pública 2605 del 23 de agosto de 2016 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga y el registro de los mismos actos ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga con respecto al inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-43355.

TERCERO: Que se condene a la demandada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, como poseedora de mala fe a la restitución del bien inmueble enajenado y al pago de frutos civiles, de conformidad con el artículo 82 numeral 7° del C.G.P. y que bajo la gravedad de juramento se pueden estimar con respecto al pago del canon de arrendamiento a un valor de \$800.000 al momento que la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO legaliza el derecho de dominio y toma posesión del inmueble, o sea desde el mes de agosto de 2016, así como las costas del proceso.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA: Declarar la NULIDAD ABSOLUTA de la compraventa de la nuda propiedad y en virtud de esta, se ordene la integración del derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en la Calle 1 No. 25-17 de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-43355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bucaramanga y que se encuentra en cabeza de la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO.

SEGUNDA: Declarar la NULIDAD ABSOLUTA de la compraventa de la nuda propiedad y reserva de usufructo por falta de capacidad mental, capacidad de obrar y la falta de idoneidad de la vendedora señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D.) para ejercer personalmente sus derechos y actos jurídicos.

TERCERA: Declarar que existió fraude y/o mala fe por parte de la demandada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, por cuanto sustrajo o excluyó el inmueble que hacía parte de la universalidad de bienes, ese derecho patrimonial que posterior al fallecimiento de la propietaria señora LUCILA CARREÑO MANTILLA correspondía heredar por derecho propio y de acuerdo a los órdenes sucesorales vigentes a los demandantes CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO Y AMPARO JAIME CARREÑO.

Como fundamento de sus pretensiones, la parte demandante señaló los **HECHOS** que a continuación se sintetizan:

- Que la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D.), era la madre de los demandantes CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO, AMPARO JAIME CARREÑO y la demandada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO.
- Que la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA falleció el 02 de agosto de 2016, en la ciudad de Bucaramanga, lugar de su último domicilio y quien se identificó en vida con la cédula de ciudadanía No. 27.946.487.
- Por Escritura Pública No. 2036 del 24 de junio de 2014 protocolizada en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, madre de la demandada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, dijo vender la nuda propiedad de un inmueble o casa de habitación ubicada en la calle 19 No. 25-17 de la ciudad de Bucaramanga,

distinguida con la matrícula inmobiliaria No. 300-43355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y que se identifica con los siguientes linderos: Por el NORTE con propiedades de Francisco Moreno; por el SUR con la calle 19, por el ORIENTE con propiedades de Guillermo Lizcano y por el OCCIDENTE con propiedades de José Ignacio Navas Serrano. Que mide siete (7) metros de frente por diez (10) metros de fondo, a favor de su hija señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, quien manifiesta comprar el derecho o nuda propiedad por un valor de \$29.000.000, según lo consagrado en el mencionado acto escriturario.

- Posteriormente, mediante escritura pública No. 2605 del 23 de agosto de 2016 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, procedió a consolidar la propiedad respecto de la reserva del usufructo.
- Que el mencionado contrato de compraventa fue simulado, porque de una parte la compradora no pago el precio, o se la suma de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS (\$29.000.000) y de otra, se pretendió encubrir una donación sin mediar insinuación.
- Según la historia clínica en consulta o valoración especializada a la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D.), realizada el 2013/12/07 a cargo del médico psiquiatra reseña las siguientes observaciones: *“paciente quien consulta el día de hoy por cuadro de alucinaciones auditivas de voces que le hablan y le dicen que la van a matar y ve espíritus por lo cual consulta”*.
- Señala que haciendo énfasis en las condiciones de salud reseñadas en la historia clínica y conceptos médicos en consulta del 19/12/2015 la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA presenta “paciente femenina de 79 años quien consulta por clínica de varios meses de evolución de insomnio de conciliación por hiporexia de tendencia a agresividad refiere que presenta alucinaciones auditivas no ideas de muerte no refiere otra sintomatología trae reporte de TAC de 3/09/15 que muestra leves atróficos corticales supratentoriales y micoangiopatía crónica de origen hipertensivo y/o ateroesclerótico leve dilación del sistema ventricular fundamentalmente compensatoria ...paciente refiere que fue valorada por psiquiatría en donde consideran probable demencia iniciaron manejo con amitriptilina y levomepromazina pero refiere acudiente que paciente permanecía somnolienta por lo que no administró más medicación...”. Lo anterior deja entrever que la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D.), era una paciente con dificultades de salud con diagnóstico psiquiátrico y referencia a demencia senil con dificultades mentales, tratamiento con medicina psiquiátrica.
- Que dando continuidad a lo relevante en la historia clínica, en consulta del 18/04/2016 respecto de la enfermedad actual: “paciente con cuadro de demencia senil e hipotiroidismo en

manejo farmacológico...quien acude para control de esta refiere terminación de medicación alteración de sintomatología vecina refiere la paciente ha tenido parestesias de manos alteración del sueño inquietud motora...”

- Refiere que la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA en su calidad de vendedora del bien inmueble objeto de la simulación para la época del negocio jurídico o que se llevó a cabo la celebración del contrato de compraventa se encontraba enferma, ya que el diagnóstico médico en la historia clínica consulta 11/07/2016 aduce: “paciente femenina de 80 años con antecedente de demencia senil, hipotiroidismo, con clínica de varios años de evolución de disminución de agudeza visual con predominio de ojo izquierdo...además refiere la acompañante que ha presentado disminución en la ingesta de alimentos, con hiporexia...”
- Resalta, que durante el tiempo que la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA asistió a consultas y controles médicos, siempre se hizo relevante que nunca fue acompañada de un familiar sino de personas allegadas por vecindad, los demandantes porque su residencia y domicilio se encontraba fuera de la ciudad de Bucaramanga y la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, quien reside en la ciudad de Bucaramanga, no se percató de hacer el acompañamiento a su señora madre y menos estar pendiente del cuidado personal de su progenitora, a lo cual si acudió con el mejor interés a realizar los trámites notariales referentes que conllevaron a la escritura pública donde se encuentra involucrado el inmueble objeto del contrato de compraventa y donde la hija de la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, termina figurando como propietaria del inmueble, a sabiendas de la existencia de sus otros dos hermanos AMPARO JAIME CARREÑO y CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO.
- Que lo anterior, implica que la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, al momento de realizar el contrato de compraventa no se encontraba en plena capacidad mental y de comprensión respecto del negocio jurídico realizado a favor de su hija o la demandada señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, más aún cuando se trata de una persona que padecía demencia senil, por tanto el acto o contrato adolece de nulidad absoluta, ya que la vendedora no tenía las facultades de comprender y menos de disponer de sus bienes como fue el inmueble o casa de habitación en donde vivió durante muchos años.
- Manifiesta que la subsistencia personal de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA provenía de los cánones de arrendamiento que recibía de un inmueble o local comercial ubicado en la carrera 16 No. 19-51 de la ciudad de Bucaramanga, y que fue entregado por su propietaria a la inmobiliaria Caicedo y Torres Cía. Ltda., para su administración.

- Señala que el precio consignado en la compraventa es inferior a la mitad del justo precio comercial que el inmueble tenía al momento del negocio jurídico.

TRÁMITE PROCESAL

Una vez repartida la presente acción, correspondió conocer de la misma al **JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, quien procedió a admitirla, luego de subsanada, mediante proveído del 05 de junio de 2019, allí mismo se ordenó notificar y correr el respectivo traslado a la parte demandada y la inscripción de la demanda sobre el inmueble objeto de la litis.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Una vez notificada la demandada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, a través de apoderado judicial, procedió a contestar la demanda manifestando que se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

Respecto a los hechos, señala que es bien sabido que en el comercio no se coloca en la escritura el valor real de la venta y esto era costumbre para la época de los hechos, además la venta era solo de la nuda propiedad, ya que el usufructo se lo reservó la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA hasta su muerte el día 02 de agosto de 2016, tal como se pactó entre las partes.

Que la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO respetó el negocio realizado con su señora madre y propietaria del inmueble en mención, ya que ella podría haber iniciado el proceso de venta de la cosa común para tener su parte y no lo hizo, cosa que los demandantes no conocían el negocio porque no tenían contacto con ella.

Aduce que la señora AMPARO JAIME CARREÑO se ausentó del país hace más de treinta y cinco (35) años más o menos, durante ese tiempo solo vino dos veces y si se comunicó con su señora madre unas cinco veces fue mucho, y solo llegó a Colombia con ocasión del fallecimiento de ésta. Por su parte, CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO, se alejó de su madre por más de 10 años y se fue de la ciudad y nunca se preocupó por su bienestar, ya que en este tiempo la visitó 2 veces y tampoco se comunicaba con ella vía telefónica o celular.

Refiere que los señores AMPARO y CARLOS JAIME CARREÑO no pueden aseverar que el negocio se realizó por la suma de \$29.000.000 ya que ellos nunca se preocuparon por su madre y tampoco sabían de los negocios de ella, ya que no la visitaban ni llamaban y solo aparecieron después de su muerte, la única persona que estaba 100% en contacto de su mamá era su hija mayor MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO.

Indica que el inmueble estaba a nombre de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, pero este inmueble lo había comprado y pagado en su totalidad el señor LUIS ENRIQUE LISCANO, pareja

sentimental de la madre de los demandantes y la demanda, ya que era una persona pudiente, siendo éste quien le propuso la venta al señor JOSE MIGUEL MONTAÑA, esposo de la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, en la suma de ciento veinte millones de pesos, pero para no cancelar tantos impuestos el valor sería por el predial del inmueble, esto es, veintinueve millones de pesos.

Señala que el inmueble se vendió con las siguientes condiciones: la primera, que el usufructo seguiría a nombre de LUCILA CARREÑO MANTILLA hasta su muerte y así se cumplió, y segunda, que la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO contrata a la señora ANGELA MANTILLA (vecina) para que vaya todas las mañanas y las noches para estar pendiente de los medicamentos, salud y alimentación de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA.

Afirma que los dineros del inmueble se le cancelaron a LUIS ENRIQUE LIZCANO, pareja de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, en varios pagos, sesenta millones de pesos (\$60.000.000) en el mes de febrero, treinta millones de pesos (\$30.000.000) en el mes de abril y un último pago de treinta millones de pesos (\$30.000.000) el día en que se realizaron las escrituras el 24 de junio de 2014.

Manifiesta que la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA por sus nervios, su angustia y su edad, visitaba al médico pero no tenía demencia senil porque no lo dice la historia clínica y el día que se firmó la escritura pública, el señor notario está confirmando que quien se acerca a su despacho es una persona normal, aunque no se plasme así en la escritura sí da con su firma aval que es una persona normal y que no notó a una persona discapacitada para firmar.

Formula la excepción que denomina **MALA FE DE LOS DEMANDANTES:**

Sostiene la pasiva que el inmueble fue adquirido con dineros de la pareja sentimental de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D.) por más de 55 años, señor LUIS ENRIQUE LIZCANO (Q.E.P.D.) y que fue la persona que durante toda la vida la sostuvo económicamente a ella y sus hijos hasta que vivieron con ella, siendo éste el único sostén de la casa, el que compró el inmueble en mención y el ubicado en la carrera 16 No. 19-51 de donde el generó un arriendo para cuando falleciera.

Refiere que los demandantes no han manifestado al despacho que el inmueble no es el que estaba cuando la señora madre vivía, es uno totalmente nuevo, el anterior era de tapia pisada y con los años se deterioró y fue una de las causas de su venta y ahora quieren los demandantes de mala fe un inmueble de mayor valor y ganarse de unos dineros que son del trabajo de la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO y su esposo JOSE MIGUEL MONTAÑA que son personas trabajadoras y pudientes, que con trabajo han obtenido un capital que ahora sus cuñados quieren usufructuar.

Aduce que en este caso existe mala fe pues los demandantes esperaron un tiempo prudencial para presentar una demanda cuando

supieron que el inmueble era totalmente nuevo y que ellos podrían bajo la tutela de una demanda de simulación apropiarse de algo que no les pertenece.

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

Por secretaría se corrió traslado de las excepciones de mérito, término dentro del cual la parte actora se pronuncia en los siguientes términos:

Afirma que los demandantes actuaron dentro de los parámetros de ley, pues como está probado dentro del proceso, son hermanos de la demandada e hijos de la señora LUCILA CARRENO MANTILLA y que en vista que al momento de la sucesión y liquidación de herencia de su señora madre, el inmueble ubicado en la calle 25 No. 24-15 había sido transferido a la señora MARTHA EGENIA JAIME CARREÑO y que por ello no ingresaba a los activos de la masa herencial, decidieron luego de asesorarse, iniciar el proceso que nos ocupa.

Refiere que el proceso se inicia a fin de que se declare la simulación del negocio jurídico de venta de la nuda propiedad respecto del inmueble, sin que exista un interés de obtener un aprovechamiento de lo que actualmente se encuentra valorado comercialmente o de que se haya realizado construcción alguna sobre el mismo, ya que son conscientes de que la casa materna anteriormente era una construcción más antigua y lo que se pretende es que el inmueble regrese a su anterior propietario ya que es parte de la masa herencial a favor de todos los herederos y al ser sustraído por el negocio jurídico de la compraventa, menguo el patrimonio de los demandantes e incrementó el de uno de los herederos, esto es de la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO.

Resalta que analizado a fondo el documento o contrato de obra civil aportado con la contestación de la demanda, mediante el cual se consagra la realización de una obra o construcción de vivienda por un valor de CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS suscrito entre JOSE MIGUEL MONTAÑA cónyuge de la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO y el señor EDGAR ALFONSO SANABRIA PINZON, en calidad de contratista, se puede entrever que no se identifica el inmueble sobre el cual recae la obra a realiza, no se especifica el objeto como requisito *sine qua non*, primordial para la legalidad del contrato y se firma el documento a los 8 días del mes de marzo de 2017 y posteriormente es autenticado por el señor EDGAR ALFONSO SANABRIA PINZON el día 12 de julio de 2019, para hacer parecer que el notario dio fe del documento pero en fecha posterior a la fecha en que supuestamente se realizó y más aún resalta la entrega de un capital equivalente a \$95.200.000 correspondiente al 50% del valor a la obra.

Añade que contrario a lo argumentado por el apoderado de la demandada respecto a que los demandantes obraron de mala fe por no haber manifestado al despacho que el inmueble no es el que estaba cuando la señora madre vivía y que es un inmueble totalmente nuevo, ya que el anterior era de construcción antigua, es de manifestar que ninguno de los demandantes residen o habitan en la ciudad de Bucaramanga, CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO desde hace 20 años estableció su domicilio familiar y laboral en el municipio de Aguazul (Casanare) y AMPARO JAIME CARREÑO hace 30 años se

estableció en una localidad cercana a Caracas (Venezuela), por tanto estuvieron ajenos a lo que su hermana MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO hiciera con respecto al inmueble o que el mismo estuviera habitado por ella y su familia.

Señala que los demandantes pusieron en movimiento el aparato jurisdiccional, instaurando la acción declarativa de simulación a fin de que mediante sentencia judicial se les otorgue el derecho alegado dentro de las pretensiones reseñadas en la respectiva demanda y de conformidad a las pruebas aportadas para que sean valoradas de acuerdo a la sana crítica, por tanto, considerada que no es procedente despachar favorablemente la excepción de mala fe, propuesta en la contestación de la demanda.

AUDIENCIA INICIAL ARTÍCULO 372 C.G.P.

El día 11 de marzo de 2020 se llevó a cabo la audiencia inicial dentro de la cual se agotaron las etapas de conciliación, fijación del litigio, saneamiento del proceso, interrogatorio de las partes y se decretaron pruebas.

AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO ARTÍCULO 373 C.G.P.

El 23 de septiembre de 2020 se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, dentro de la cual se evacuaron las pruebas, se recibieron las alegaciones finales y se profirió el fallo de primera instancia en los siguientes términos:

PRIMERO: DENEGAR todas y cada una de las pretensiones tanto principales como subsidiarias deprecadas por EDUARDO JAIME CARREÑO Y AMPARO JAIME CARREÑO a través de apoderado dentro del proceso ordinario radicado con el No. 2019-287 contra MARTHA EUGENIA JAIMES CARREÑO por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo. SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Tásense. TERCERO. FIJAR la suma de \$1.500.000 como agencias en derecho a favor de la parte demandada y a cargo de la parte demandante CONDENAR en costa a la parte demandante. Tásense CUARTO: LEVANTAR las medidas que pesan sobre el inmueble objeto del litigio una vez quede en firme el presente fallo.

Dentro de la mentada diligencia el apoderado de la parte actora interpone recurso de apelación en contra de la decisión de primera instancia.

REPAROS CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Considera el apoderado de la parte actora que para legalizar la apariencia del negocio jurídico, realizado entre la madre señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D) y su hija MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, se dispuso en la contestación de demanda que el pago no lo realizó la demandada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO sino su cónyuge JOSE MIGUEL MONTAÑA, quien tiene excelente capacidad económica, según declaración de renta, siendo la persona indicada para justificar el precio que no pago la demandada señora MARTHA

EUGENIA JAIME CARREÑO, lo que se configura la existencia de una simulación absoluta, per se, de suyo y ante sí, envuelve la inexistencia del negocio jurídico aparente.

Sostiene que los contratos cuestionados son absolutamente simulados, en perjuicio de los herederos y favoreciendo solo al contradictor, como se demuestra con los indicios de consanguinidad, solvencia del enajenante, valor irrisorio de los bienes y el que no se hiciera efectivo, falta de capacidad económica del adquirente, retención de la posesión, ausencia de promesa de venta, el modelo de las escrituras y el otorgamiento de todas en la misma Notaría.

Refiere que en la demanda se habla sobre la enfermedad (demencia senil) y edad avanzada del vendedor, que para las fechas de las transferencias se demostró una «afectación en su salud física y/o mental que perturbara o aminorara sus aptitudes cognitivas y de comprensión de los actos que ejecutaba».

Indica que no existe prueba del pago, se configura la existencia del parentesco entre las partes, se recurrió a un tercero cónyuge de la compradora para establecer la realidad del negocio, que nunca existió fue aparente a la realidad jurídica, y por último la sociedad conyugal nace a la vida jurídica cuando se liquida, lo aducen los cánones de las normas jurídicas y la jurisprudencia.

Con base en todo lo anterior, solicita revocar la sentencia y a contrario sensu se declare la simulación absoluta o en su defecto la nulidad de las escrituras públicas que obran en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-43355 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bucaramanga, actos donde intervienen la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA y su hija MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, compraventa nuda propiedad y protocolización usufructo.

TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Repartida la demanda en segunda instancia correspondió su conocimiento este despacho judicial, que a través de auto calendado el día 8 de octubre de 2020, dispuso su admisión y se concedió el término de cinco (5) días siguientes para sustentar el recurso, so pena de declararlo desierto, por el medio tecnológico dispuesto por el juzgado para tal fin, esto es, al buzón electrónico.

La parte demandante, aprovechó la oportunidad procesal para indicar que su inconformidad radica primordialmente en que según el negocio jurídico, quien supuestamente, pagó el precio fue la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, y dentro del proceso se acerca la declaración del señor JOSE MIGUEL MONTAÑA, cónyuge de la compradora y yerno de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D) quien manifiesta ser la persona que pago el precio, que además realizó el negocio con un tercero señor LUIS ENRIQUE LIZCANO (Q.E.P.D) también fallecido, porque supuestamente el inmueble era de él, no obstante, el certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria número 300-43355 de la O.R.I.P de Bucaramanga, objeto de la Litis, dice todo lo contrario, pues el derecho de dominio pleno o la propiedad radica solo en cabeza de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D) madre de la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO.

Resalta que en la compraventa de la NUDA PROPIEDAD y posterior legalización del USUFRUCTO luego del fallecimiento de la VENDEDORA señora LUCILA CARREÑO MANTILLA no existió pago alguno como elemento importante del negocio jurídico, y a contrario sensu, se pretende por parte de la demandada, hacer ver la existencia de un contrato de compraventa válido a la luz del derecho, con la avenencia de su cónyuge señor JOSE MIGUEL MONTAÑA, teniendo en cuenta la capacidad económica del mismo, como se colige de su declaración de renta y de sus ingresos como consecuencia de los negocios del cual es propietario, pero ello no significa en derecho que es la persona llamada a suplir el pago del inmueble y que nunca hizo la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, más aun a sabiendas que no tenía la capacidad económica, pues solo depende de su cónyuge.

Aduce que en vida de la causante se otorgaron los instrumentos atacados, mutando aparentemente y sin contraprestación alguna la titularidad de derecho de dominio, con el propósito de que las cosas no se incluyeran en la sucesión de la madre. Tan es así que conservó el derecho de usufructo del inmueble, sin que el supuesto adquirente los llegara a poseer, o sea, la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, solo tomó posesión del inmueble después del fallecimiento de su señora madre.

Sostiene que tanto la vendedora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D) y su hija MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en una simple apariencia, simulando el pago con una persona que no pudo probar el mismo, solo por la existencia de una capacidad económica, y que también podría hacerse en cualquier negocio jurídico, aún más cuando no se encuentran con vida la vendedora y menos aún el señor LUIS ENRIQUE LIZCANO (Q.E.P.D) que manifiesten al despacho haber realizado el negocio o compraventa y recibir el dinero o valor que aduce el señor JOSE MIGUEL MONTAÑA.

Añade que los contratos cuestionados son absolutamente simulados, en perjuicio de los herederos AMPARO JAIME CARREÑO y CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO y hermanos de la beneficiada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, ya que dicho inmueble fue excluido del patrimonio de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, como se demuestra con los indicios de consanguinidad, valor irrisorio del bien inmueble y que no se hiciera efectivo, falta de capacidad económica del adquirente, retención de la posesión, ausencia de contrato promesa de compraventa.

Aduce que el *a-quo* no valoró ni le dio importancia a la afectación física y mental que perturbaba o aminoraba las facultades cognitivas y de comprensión de los actos que realizaba la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA (Q.E.P.D), quien padecía de demencia senil, advirtiendo que las notarías se limitan a recibir la documentación a través de sus empleados y proceder a la protocolización de dichos negocios jurídicos, como son las compraventas, y sin que medie intervención alguna del titular de la notaría para verificar la capacidad mental y la libre voluntad para firmar dichos actos. Quedando en entredicho la guarda de la

buena fe notarial, a sabiendas que son los funcionarios encargados de ejercer dicha función.

Considera que en el fallo que desestimó las pretensiones de la demanda se cometieron notorios errores fácticos, más cuando se toma como indicio el pago de la compraventa de la nuda propiedad, realizado por el cónyuge de la compradora señor JOSE MIGUEL MONTAÑA, cuando no existe plena prueba que lo demuestre, no existió promesa de compraventa de por medio, no existe un comprobante de pago que figure los valores pagados a favor del señor LUIS ENRIQUE LIZCANO (Q.E.P.D.) y otro error fáctico, en que incurrió el juez de primera instancia, se relaciona con el hecho de vincular el inmueble a la sociedad conyugal, a fin de justificar el pago y que el señor JOSE MIGUEL MONTAÑA, en su calidad de cónyuge podía dentro de su capacidad económica y financiera, pagar el inmueble y traspasarlo a nombre de su cónyuge MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, cuando en realidad no obra prueba de haberse realizado pago alguno, lo único que existe la declaración de la testigo arrimada al proceso por parte de la demandante, que solo deja entrever inseguridad, y vacilación respecto de que el señor JOSE MIGUEL MONTAÑA sí había pagado.

Respecto al no pago del precio, la contradictora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, en aras de justificar la veracidad de la declaración consignada en el numeral o cláusula quinta de la escritura, a más de no precisar en su interrogatorio cuando se convino el negocio ni como se pagaría tampoco detalló el monto de los pagos sufragados por el tercero señor JOSE MIGUEL MONTAÑA, las fechas y forma en que se realizaron, tampoco arrimó recibos o comprobante alguno, movimientos bancarios u otras pruebas para ratificar sus aseveraciones, pero resultan sospechosas las facilidades, con que el señor JOSE MIGUEL MONTAÑA relata la forma de pago del bien, y que fuera efectuada a un tercero de quien hoy es fallecido, no especifica el lugar de entrega de los dineros, así como la falta de liquidez de la compradora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO, pues si bien no se demostró tener un patrimonio, no se probó ni alegó que haya vendido algún activo para atender o cumplir con esa obligación.

Indica que otra inferencia concierne a la ausencia de necesidad de la enajenación, dada la solvencia económica de la vendedora, ya que tenía otros bienes.

Por ende, ante la ausencia de pruebas y la ausencia de medios de convicción que demuestren la realidad del negocio jurídico, solicita REVOCAR la sentencia proferida por el Juez *a-quo* y se declaren las pretensiones solicitadas en la demanda.

De la sustentación se corrió traslado secretarial conforme lo dispone el parágrafo del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, no obstante, la parte demandada guardó silencio.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar sí de acuerdo a las pruebas recaudadas se puede determinar que fue simulado el contrato de compraventa de la nuda propiedad del inmueble ubicado en la Calle 19 No. 25-17 de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300-43355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, contenido en la Escritura Pública No. 2036 del 24 de junio de 2014 extendida en la Notaría Décima del Círculo De Bucaramanga, estableciéndose en ese orden si la sentencia de primera instancia debe revocarse o por el contrario confirmarse.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

No se observa causal alguna que invalide lo actuado y además se hallan reunidos los presupuestos procesales para fallar como en Derecho corresponde teniendo en cuenta que de conformidad con el art. 328 del C.G.P.: *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló se hubiere adherido al recurso, el superior resolverá son limitaciones (...) sin perder de vista lo dispuesto en el inciso tercero del art. 282 ibídem: “Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, podrá abstenerse de examinar las restantes. En este caso, si el superior considera infundada aquella excepción, resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.”*

PRESUPUESTOS NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES

DE LA SIMULACIÓN

Frente a la pretensión de simulación demandada como principal, ha de decirse, que la voluntad constituye uno de los elementos esenciales de la existencia del negocio jurídico, el cual se traduce en la declaración del querer obligarse a dar, hacer, o abstenerse de hacer, siendo lo usual que la voluntad interna coincida con lo pronunciado por las partes en el acto de creación. Sin embargo, sucede que en ciertas ocasiones, esa voluntad declarada no coincide con la realidad del querer de los contratantes, propiciando, en consecuencia, que se manifieste una totalmente distinta a la que persiguen en el fondo los contratantes, surgiendo entonces la discrepancia entre lo querido y lo manifestado, de todo lo cual a la postre, se desprende necesariamente el deseo por desentrañar la verdadera voluntad de los sujetos intervinientes, aquello que constituye el sustrato que legitima la acción de simulación, para por esta vía desentrañar el negocio que era oculto, propendiendo por aflorarle y una vez este yace expuesto, sopesarlo en su justa dimensión.

La figura de simulación encuentra su desarrollo como institución jurídica, en el artículo 1766 del Código Civil, normativa concordada con el artículo 254 del CGP, que prevé: *“CONTRAESCRITURAS. Los documentos privados hechos por los contratantes para alterar lo pactado en otro documento no producirán efecto contra terceros. Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas cuando no se haya tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura y en la copia en cuya virtud ha obrado el tercero.”*

Y si bien los citados artículos no ofrecen una definición exacta de dicha figura, no obstante han servido de punto de partida para la construcción de una acepción de ella, entendiéndola como el concierto entre dos o más personas para fingir ante terceros una convención que no habrá de producir efectos jurídicos -simulación absoluta-, o que unos distintos de los percibidos -simulación relativa-, o que permite ocultar a una o ambas partes intervinientes en ella, esta última posibilidad como variación de la simulación relativa por interpuesta persona.

Dicho de otra manera, tanto la Jurisprudencia como la doctrina han sido coincidentes en diferenciar al menos dos categorías de simulación, como son la absoluta y la relativa, consistiendo la primera, en la celebración ficticia de un negocio pero con apariencia real, empero, inexistente en la práctica, ya que no hay transferencia de derechos o de bienes y tampoco surgen obligaciones recíprocas, es decir, se está frente a un negocio totalmente simulado, como en el caso de las compraventas de confianza, como cuando se vende un bien inmueble sin que se pague ningún precio, previo acuerdo privado de los contratantes para que luego las cosas vuelvan al estado inicial o ya para transferir el bien a un tercero que el vendedor simulante indique. Por su parte, en la simulación relativa, las partes celebran en efecto un contrato, pero no es el que declaran en las escrituras, tal sería el caso de una donación que se disfraza de compraventa, solo que en este caso hay transferencia de derechos y por supuesto surgen obligaciones recíprocas, pero no las que nacerían del negocio realmente querido.

Sin embargo, frente al tema la Corte Suprema de Justicia ha dicho que *“en rigor, el acuerdo simulatorio, no se explica bajo la óptica de una divergencia consciente entre voluntad interna y declarada, de una contraposición entre un pacto privado interno y un pacto público externo, de dos contratos opuestos e incompatibles, ni de una declaración y contradecación (lettre et contre-lettre), como tampoco de una disparidad entre la función típica del acto aparente y la concreta del acto público o de ambos.”* Y citando su propia jurisprudencia ha referido que de antaño la Corte, dentro de una construcción doctrinaria más acorde con la realidad y el verdadero alcance de la figura en cuestión, con acierto precisó el entendimiento prístino de la estructura negocial simulatoria, en perspectiva exacta, indicando que en *“la simulación, las partes contratantes, o quien emite una declaración y aquél que la recibe, imbuidas en un mismo propósito, acuden a un procedimiento, anómalo pero tolerado por el derecho, mediante el cual su dicho público se enerva con su dicho privado, creándose así un contraste evidente, no entre dos negocios diversos, pero conexos, sino entre dos aspectos de una misma conducta, constitutivos de un solo compuesto negocial, pasos integrantes necesarios de un iter dispositivo*

único aunque complejo. Esto es que las partes desean crear una situación exterior, que solamente se explica en razón de otra oculta, única valedera para entre ellas; fases que no pueden ser entendidas sino en su interrelación, funcionalmente como hitos de un mismo designio. En fin, lejos de haber una dualidad contractual, lo cierto es que se trata de una entidad negocial única, de doble manifestación: la pública y la reservada, igualmente queridas y ciertas, cuyas consecuencias discrepan, según los intereses y las disposiciones en juego, con arreglo a los principios generales del derecho; o sea un antagonismo, no entre dos negocios, sino entre dos expresiones de uno solo, que se conjugan y complementan, que es en lo que radica la mencionada anomalía” (cas. mayo 16/1968, acta No. 17, mayo 14/1968).¹

La jurisprudencia 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.

La prueba de la simulación, como lo tiene concebido la doctrina y la jurisprudencia es libre, y por regla general es la prueba indiciaria la que decide la suerte del contrato, tales como injerencias indiciarias basadas en testimonios o en medios probatorios de cualquier otro tipo, de los cuales se funda el fallador para tener certeza sobre la falta de seriedad del negocio celebrado.

De lo anterior emerge que quien invoca la acción de simulación debe tener no solo la legitimidad para hacerlo, sino probar a cabalidad los hechos en los cuales fundamenta la acción, por lo que puede decirse sin temor a equívocos que la carga de la prueba recae en el actor, pues de lo contrario, el documento objeto de reproche producirá efectos en virtud de la presunción de legalidad que lo acompaña. Si entonces, alguien aspira a restarle la eficacia a un negocio, o que se asegure algo distinto a las apariencias externas, está obligado a acreditar el hecho anormal de la discordancia existente entre la voluntad interna y su declaración, es decir la carga de la prueba (*onus probandi*) pesa sobre quien alega la simulación, quien debe en el caso de la simulación absoluta, establecer la radical falsedad del negocio en apariencia existente.

Agrupando las anteriores consideraciones, y según lo ha decantado la jurisprudencia y la doctrina, se necesitan cumplir tres exigencias para la prosperidad de la acción de simulación, ellos son: (i) que se demuestre la existencia del contrato ficto; (ii) que el demandante tenga derecho para proponer la acción; (iii) y que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción.

¹ CSJ Sala C. Civil, Exp. No. 41001310300419980036301, MP William Namen, 30/07/2008

Así, el ejercicio de la acción de simulación se centra en la exigencia de un interés que se vea amenazado ante la apariencia, que lo mueve a removerla y suprimir sus secuelas dañosas, siempre y cuando sean titulares los interesados de derechos subjetivos u ostenten determinadas posiciones jurídicas merecedoras de protección.

Frente al primero de los presupuestos memorados, esto es la existencia del contrato ficto, ha de precisarse como presupuesto normativo o premisa jurídica, lo que prevé el Art. 1500 del Código Civil: "... el contrato es... *solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil...*"

Con apoyo en dicha norma, se ha decantado con rigor jurídico que cuando el negocio jurídico celebrado implica la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles, como solemnidad se exige para su perfección la suscripción de una escritura pública, la cual en atención a lo previsto por el Art. 1760 *ibídem*, no podrá suplirse por otra prueba atendiendo igualmente la naturaleza del negocio referido; y se miraran como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo. Lo descrito en precedencia tiene pleno respaldo en el Art. 1857 de la misma codificación civil, que establece que las ventas de los bienes raíces no se reputaran perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

CASO CONCRETO

Descendiendo al caso en concreto, tenemos que se encuentra demostrada la existencia del contrato que se moteja simulado, como quiera que milita dentro del expediente Escritura Pública No. 2036 del 24 de junio de 2014 extendida en la Notaría Décima del Círculo De Bucaramanga, la cual contiene la compraventa de la nuda propiedad del inmueble ubicado en la Calle 19 No. 25-17 de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300-43355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Alega la parte demandante que es simulado el negocio en mención pues no existió pago de precio, la compradora no tenía capacidad económica para comprar y la vendedora no tenía necesidad de vender, además no se encontraba ésta en plena capacidad mental y de comprensión respecto del negocio jurídico realizado a favor de su hija MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO.

Por su parte, la demandada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO formula como medio defensivo el denominado MALA FE DE LOS DEMANDANTES, el cual fundamenta en que los actores buscan un beneficio económico al pretender un inmueble que no es el mismo al que conocieron cuando estaba en vida la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, sino uno totalmente nuevo y ahora quieren adueñarse de algo que no les pertenece.

En ese orden de ideas, procederá el despacho a analizar si existen pruebas o indicios que permitan determinar que el acto escriturario demandado fue simulado como lo pretenden los demandantes, quienes

fundan sus pretensiones en el hecho de que no existió pago del precio por parte de la compradora, en el precio exiguo de la compraventa y en el estado de salud mental de la vendedora.

Como primera medida, respecto de la capacidad de la vendedora LUCILA CARREÑO MANTILLA, debe decirse que acierta el *a quo* respecto a que no existe prueba que desvirtúe la presunción de capacidad de la misma, pues no se allega dictamen médico alguno del cual puede extraerse que la señora CARREÑO MANTILLA se encontrara disminuida en sus facultades mentales, y que ello permitiera a su vez, inferir que no se encontraba en capacidad de celebrar el negocio de compraventa.

Además de ello, no existe para la fecha de celebración del negocio jurídico que se alega simulado, evidencia clínica que acredite una perturbación que disminuya la capacidad o autodeterminación de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, pues revisada la Historia Clínica allegada al plenario se puede extraer que solo para el año 2015 se empieza a hacer mención de una posible patología de demencia senil, la cual se encuentra plenamente diagnosticada para el año 2016.

En ese orden, no existe prueba alguna que desvirtúe la capacidad establecida en el artículo 1503 del Código Civil: *Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces-*.

Respecto al pago del precio, la escritura pública No. 2036 de junio 14 de 2014, en su cláusula cuarta señala: *“Que el precio de esta venta por la suma de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.00 MCTE), que la vendedora declara haber recibido en dinero en efectivo a su entera satisfacción de manos de la compradora”*.

No obstante, lo contenido en dicho clausulado quedó desvirtuado en el debate probatorio, pues en el interrogatorio rendido por la demandada MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO y en la declaración testimonial de JOSE MIGUEL MONTAÑA, se dejó plenamente esclarecido que el pago no fue realizado por la compradora ni el dinero fue recibido por la presunta vendedora LUCILA CARREÑO MANTILLA, sino que existió realmente una negociación entre el señor MONTAÑA, esposo de la demandada y el señor LUIS LIZCANO, a quien señalan como verdadero propietario del bien objeto del presente proceso.

En efecto, manifiesta la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO: *“mi mamá, don Luis y José Miguel, ellos fueron los que hicieron el negocio de la casa, cuando volvimos acá que fue en febrero, José Miguel le trajo a don Luis 60.000.000 de pesos, en febrero, en abril le dio 30.000.000 de pesos a don Luis Enrique Lizcano y el 24 de junio le dio los otros 30.000.000 de pesos, luego ahí nos fuimos don Luis, mi mamá, José Miguel y yo, nos fuimos a la notaría y allá mandamos a hacer la escritura, antes de que terminara la escritura el Notario mando a ir a mi mamá a hablar con él (...)nos pasaron a un salón grande nos leyeron todo y mi mamá firmó y firme yo, eso fue todo(...)el dinero lo dio mi marido porque es que yo no trabajo, no tengo capacidad de comprar negocios de nada (...) en efectivo, cheque no, él es autónomo porque él tiene sus negocios, tiene una estación de servicio, fuera de eso tiene*

sus mulas, tiene sus otros negocios, él puede demostrar cómo fue que pagó la plata (...) Mi esposo José Miguel Montaña le dio la plata a don Luis Enrique Lizcano, entre ellos fue el negocio (...) Mi mamá también estaba plenamente de sus facultades, no tenía nada que diga que estuvo mal, ella sufría era de nervios, de ansiedad y sufría de la tiroides, eso era, pero mi mamá estaba muy bien cuando se realizó la escritura (...) mi padrastro estaba en una situación difícil, por eso fue que habló José Miguel y don Luis (...) eso fue de palabra porque don Luis era una persona muy recta, él fue mi padrastro desde que tenía seis años, fue el que me crio, hasta le dio a mis hijos. El usufructo fue porque llegaron a un acuerdo con don Luis de que había que proteger a mi mamá (...)

Por su parte, JOSE MIGUEL MONTAÑA indicó: *“Don Luis venía sufriendo una situación delicada de carácter monetario debido a unos malos negocios, entonces él me había dicho en tiempo anterior por ahí para los lados de diciembre antes del 2013(...) que de pronto querían vender la casa y yo le dije yo no tengo plata tanta ahorita pero podemos llegar a algún acuerdo y puedo comprar (...) llegamos a un acuerdo y para el mes de febrero le levante sesenta millones de pesos, el negocio fue por ciento veinte millones de pesos el precio de la casa, yo le levante los sesenta para febrero y quedamos que para abril de pronto si era posible le conseguía otros treinta entonces yo le cumplí con ese negocio y en abril le conseguí los treinta y para la escritura quedamos que fue para cuando yo le pude levantar la plata que fue para junio para el 24 de junio más exactamente, levante los otros treinta millones de pesos y ellos procedieron a hacerle la escritura de un acuerdo desde el comienzo del negocio quedamos que ella se reservaba los usufructos de la casa mientras ella viviera y entonces nosotros estuvimos lógico de acuerdo con eso...salimos para la notaría para la escritura fue el 24 de junio de 2014, en ese año este año estaba muy lucida...de donde yo saque la plata ahí están los soportes de mi declaración de renta y demás entradas de las empresas que me pagaban(...)en todo negocio hoy en día de finca raíz y todo eso, usted nunca va a declarar por cuanto lo compra o por lo que lo vende sino siempre es por lo que dice el gobierno por el impuesto predial para no pagar tanto impuesto”.*

Con fundamento en lo anterior se puede evidenciar que lo contenido en la cláusula cuarta de la escritura pública 2036 de junio 14 de 2014, es contrario a la realidad del negocio jurídico, lo cual de entrada permite concluir que el negocio allí contenido es absolutamente simulado, pues las partes negociantes, compradora y vendedora no corresponden a quienes realmente pagaron y recibieron el precio del inmueble, además el precio tampoco corresponde al real, pues reiteran en sus declaraciones que el valor es de ciento veinte millones de pesos y no de veintinueve millones de pesos, como lo refiere el acto escriturario.

Ahora bien, en caso de que se aceptara que realmente existió un real negocio jurídico de compraventa entre LUIS ENRIQUE LIZCANO y JOSE MIGUEL MONTAÑA, respecto del inmueble objeto de controversia y si bien se demuestra en términos generales la capacidad económica de este último, lo cierto es que tampoco se allega prueba del pago del precio realizado por éste, sea a favor del señor LIZCANO o la señora LUCILA CARREÑO, esto es, comprobantes de transacción, recibos, consignaciones u otro soporte que de cuenta de dicho pago.

Referente a este punto, la testigo ANGELA IVETH MANTILLA ARENAS manifiesta *“yo lo que se del negocio de la casa es muy poco (...) en una ocasión creo que fue por junio, exactamente la fecha el día exacto no lo recuerdo, pero sé que fue en junio me acuerdo por mi cumpleaños, que yo llegue con el almuerzo de doña Lucilita y estaban ahí en el comedor Don Luis, doña Lucila, Don Miguel y Doña Martha (...) cuando oí que le dijo don Miguel, alcance a oír eso, Don Luis aquí ya concluye la venta de la casa, entonces ya le pago lo que estaba pendiente y me fui porque como estaban reunidos ahí y era reunión de familia pues (...) ahí tenían papeles Y tenían como plata, la realidad no escatime mucho porque yo entre fue así, como estaban reunidos me daba pena meterme en una reunión que no era mía, oí cuando dijo don Miguel bueno don Luis aquí ya concluye la venta de la casa aquí esta lo que yo le quede debiendo, el saldo que le quede debiendo.”*

De la anteriormente citada declaración tampoco puede extraerse fehacientemente la existencia ni del negocio realizado entre las partes, ni mucho menos del pago, pues como ella misma lo manifiesta solo entró y salió de la casa al ver que estaban reunidos en el comedor y aunque dice haber oído ciertas manifestaciones en relación a un supuesto negocio, lo cierto es que no aporta ninguna información concreta respecto a los pormenores de la negociación.

De otra parte, yerra el *a-quo* al señalar que se encuentra acreditada la existencia de una sociedad de hecho “sin efectos patrimoniales” entre LUIS ENRIQUE LIZCANO y LUCILA CARREÑO MANTILLA, pues contrario a ello, los testigos y las partes en sus respectivas declaraciones dan cuenta que éstos nunca convivieron juntos, pues solo se realizaban visitas, que aunque eran recurrentes, no permiten concluir que existía una comunidad de vida permanente y singular, máxime cuando al unísono manifiestan que el señor LIZCANO tenía un hogar.

Sobre este punto la demandada MARTHA EUGENIA LIZCANO señaló: *“Don Luis iba y visitaba a mi mamá, porque él era mi padrastro y él tenía otro hogar, a mi mamá la visitaba desde por la mañana hasta medio día y por la tarde hasta las cuatro de la tarde la visitaba”.*

En el mismo sentido el demandante EDUARDO JAIME CARREÑO manifestó: *“él no vivía con ella digamos que mi mamá era como la segunda esposa que él tenía, él tenía su hogar también, pero fue prácticamente él que nos crio y nos ayudó a salir adelante y a mi mamá también...él no se quedaba en la casa, él estaba pendiente no en la misma circunstancia que antes que iba todos los días en la mañana en la tarde, pero ya según tengo entendido él dejó de ir constantemente pero iba cada ocho o cada diez días pero nunca dejo de estar pendiente de ella ”*

Adicional a ello, no existe prueba de que el verdadero dueño del inmueble haya sido el señor LUIS LIZCANO y no la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, pues lo cierto es que esta última era quien se registraba como titular del derecho de dominio del inmueble, sumado a que, como ya quedo decantado, tampoco puede acreditarse la existencia de una sociedad de hecho entre ella y el señor LUIS ENRIQUE LIZCANO.

Llama poderosamente la atención del despacho, además, el hecho de que se haya realizado únicamente la venta de la nuda propiedad y la reserva de usufructo vitalicio a favor de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA, sí supuestamente la venta se realizó entre los señores JOSE MIGUEL MONTAÑA y LUIS ENRIQUE LIZCANO, a quien señalan insistentemente como verdadero propietario.

Referente al medio exceptivo formulado por la pasiva, dígase tajantemente que no se logró demostrar que los señores AMPARO y CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO por el hecho de interponer la acción que nos ocupa, están incurriendo en mala fe, pues a pesar de que el inmueble haya sido remodelado sigue siendo el mismo bien y no uno “*totalmente distinto*”, además de ello no se allegó elemento o soporte probatorio alguno que dé sustento a sus afirmaciones en relación a que la parte actora “*quieren de mala fe un inmueble de una mayor valor y ganarse unos dineros que son del trabajo de la señora MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO y su esposo JOSE MIGUEL MONTAÑA*”, ello si en cuenta se tiene que los demandantes también son herederos de la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA y con la transferencia del bien vieron menoscabados sus derechos herenciales, resaltándose en este punto lo dispuesto en el artículo 769 del Código Civil el cual dispone: “*La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse.*”

En ese orden, con lo expuesto con anterioridad se logra desvirtuar la excepción de mérito denominada MALA FE DE LOS DEMANDANTES, en cuanto quedó suficientemente demostrado que el negocio jurídico consistente en la compraventa de la nuda propiedad con reserva de usufructo sobre el inmueble ubicado en la Calle 19 No. 25-17 de la ciudad de Bucaramanga, fue simulado.

En relación con la pretensión de reconocimiento de frutos civiles que por cánones de arrendamiento se persiguen, debe decirse que no se allegó al plenario soporte alguno de dichos contratos de arrendamiento, así como tampoco ninguna de las declaraciones hizo referencia a que el inmueble se haya dado en arrendamiento, en que fechas, quien era su arrendatario, el valor de los cánones y demás, que permitieran a este fallador determinar la existencia y cuantía de los frutos reclamados.

Así las cosas, conforme a lo expuesto habrá de revocarse la sentencia de primera instancia de fecha 23 de septiembre de 2020 proferida por el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga, y en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda, esto es, declarar absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2036 del 24 de junio de 2014 extendida en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga.

Como quiera que logra salir avante la pretensión principal de la demanda, no habrá lugar al estudio de la pretensión subsidiaria de nulidad absoluta.

DECISION

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Once Civil del Circuito de Bucaramanga**, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinte (2020) por el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga, dentro del presente proceso verbal de simulación radicado al Nro. 68001400301320190028701 adelantado por AMPARO JAIME CARREÑO y CARLOS EDUARDO JAIME CARREÑO contra MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO.

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLARAR NO PROBADA** la excepción denominada MALA FE DE LOS DEMANDANTES, formulada por la parte demandada.

TERCERO: DECLARAR ABSOLUTAMENTE SIMULADO el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. No. 2036 del 24 de junio de 2014 extendida en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, por medio de la cual la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA transfiere a MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO a título de compraventa la nuda propiedad el inmueble ubicado en la Calle 19 No. 25-17 de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

CUARTO: ORDENAR al señor o señora NOTARIO (A) DÉCIMO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA que cancele la Escritura Pública No 2036 del 24 de junio de 2014, en la que la señora LUCILA CARREÑO MANTILLA transfiere a MARTHA EUGENIA JAIME CARREÑO a título de compraventa la nuda propiedad del inmueble ubicado en la Calle 19 No. 25-17 identificado con matrícula inmobiliaria 300-43355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad. Así mismo se cancele la Escritura Pública No. 2605 del 23 de agosto de 2016 por medio de la cual se consolida el dominio pleno por muerte de la usufructuaria. **Ofíciense.**

QUINTO: ORDENAR al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA, cancelar la inscripción de la Escritura Pública No. 2036 del 24 de junio de 2014 y de la Escritura Pública No. 2605 del 23 de agosto de 2016 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, ambas de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, registradas en las anotaciones No. 09 y No. 12 del folio de matrícula inmobiliaria número 300-43355. **Ofíciense.**

SEXTO: ORDENAR al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA, cancelar en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-43355, los registros de transferencias de propiedad, gravámenes o limitaciones al dominio efectuados en forma posterior a la inscripción de la demanda. **Ofíciense.**

SÉPTIMO: CONDENAR en COSTAS de ambas instancias a la parte demandada y a favor de los demandantes. Tásense.

Se fijan como agencias en derecho **en esta instancia** el valor equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMMLV), de conformidad con Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

Liquidense por Secretaría del Juzgado de Primera Instancia de conformidad con el Art. 366 del C.G.P.

OCTAVO.- Por secretaría en oportunidad devuélvase el expediente digital al Juzgado de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 048 de 30 de junio de 2021

Firmado Por:

**LEONEL RICARDO GUARIN PLATA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA**

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:

**4776481f69ce3b76ac3eaaed78354b6725687a3f7c7f7d25ed679b622d
71a2ce**

Documento generado en 29/06/2021 02:20:00 p. m.

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