

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, trece (13) de marzo de dos mil veintitrés (2023).-

Referencia REIVINDICATORIO DE INMUEBLE URBANO
Demandante MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY
Demandado DAMARIS DEL CARMEN GARCÍA VILLAMIZAR
Radicado 68001400300320180083701

A S U N T O

Procede el Despacho a proferir la sentencia que desate la segunda instancia con ocasión de la apelación interpuesta contra el fallo de fecha 6 de septiembre de 2022, proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga en el presente asunto.

A N T E C E D E N T E S

La demandante pretende que se declare que a ella pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble con folio inmobiliario 300-371697, que corresponde a la unidad privada o altílo Apartamento A-1, de la Calle 51A # 18-52, del Edificio Mantilla Real P.H. de Bucaramanga.

Los hechos que sustentan estas pretensiones los narró de la siguiente manera:

MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY compró a JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA el inmueble objeto de la demanda, por medio de escritura pública No. 04685 de 21 de diciembre del 2015 y, como viajaba a Estados Unidos, dejó como arrendador del bien al mismo vendedor y padre de sus hijos, JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA, quien era compañero permanente de DAMARIS DEL CARMEN GARCÍA VILLAMIZAR. Con el canon de arrendamiento, la señora CHAPARRO REY, pagaba las deudas que contraía a nombre de JAIRO ENRIQUE (+).

Al fallecer el señor MANTILLA SAAVEDRA, la demandante solicitó el inmueble a los arrendatarios, pero la señora DAMARIS DEL CARMEN tomó posesión del mismo y lo usufructuó desde el 30 de junio de 2018; la posesión que ejerce es ilegal y de mala fe, toda vez que se aprovechó de que MARÍA DEL PILAR estaba fuera del país, trabajando para obtener ingresos para pagar las deudas que el señor MANTILLA SAAVEDRA contraía a su nombre; desde entonces, la demandada ha ejercido posesión arbitraria y violenta, prohibiendo a la demandante el ingreso al predio, incluso con amenazas.

T R Á M I T E P R O C E S A L

Repartida la demanda, correspondió su conocimiento al Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga, quien luego de subsanada la admitió con auto del 24 de enero de 2019. La demandada se notificó personalmente el 9 de mayo de 2019 y contestó la demanda en término.

En su respuesta¹, DAMARIS DEL CARMEN aseguró que MARÍA DEL PILAR no pagó el precio de bien y que la posesión del mismo siempre estuvo en cabeza del causante y de ella misma – la demandada –; que actualmente es DAMARIS DEL CARMEN quien posee el inmueble de manera quieta, pública y pacífica en su propio nombre y del causante. El señor MANTILLA SAAVEDRA (+) compró los derechos

¹ Pág. 60 – 86, PDF01.

herenciales del inmueble y sobre este construyeron, junto con la demandada, el Edificio Mantilla Real P.H., sometido a propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 4210 del 5 de diciembre de 2013 de la Notaría 10 de Bucaramanga, que consta de varios apartamentos, entre ellos el reclamado en este proceso.

Si bien el causante simuló un contrato de compraventa con MARÍA DEL PILAR, ni él ni la demandada le entregaron la posesión, la que actualmente ejerce ésta para sí misma y para los herederos del *de cujus*. La señora CHAPARRO REY no dejó a JAIRO como arrendador porque a ella no se le había entregado la cosa y en cambio, él continuó ejerciendo la posesión junto con DAMARIS DEL CARMEN. El canon de arrendamiento nunca se entregó a la demandante, sino que, recibido por el causante, su hija o la demandada, se utilizaba para los gastos de la familia. La actora nunca tuvo que pagar deudas del señor MANTILLA SAAVEDRA (+) porque carece de solvencia monetaria y las obligaciones eran pagadas por el causante o su compañera permanente, aquí demandada.

La posesión que ejerce hoy DAMARIS DEL CARMEN es de buena fe e inició cuando se adquirieron los derechos herenciales vinculados en el inmueble, transformado a propiedad horizontal, esto es, desde el 29 de junio de 2012. Entre los actos de posesión se cuenta el de recibir los cánones de arrendamiento y solicitar la desocupación del inmueble, con el *de cujus*.

Propuso las excepciones de fondo:

i) LA ACTORA NUNCA HA TENIDO LA POSESIÓN DE INMUEBLE, LUEGO, NO PUEDE PERDER LO QUE NO HA TENIDO, que sustenta en la aludida simulación del contrato de compraventa por la falta de entrega y alude a actos de posesión ejercidos por ella y junto con quien fuera su compañero permanente, como construir el edificio, arrendar el inmueble a terceros, solicitar la desocupación y luego, ocuparlo por ella misma;

ii) NEGOCIO DE COMPRAVENTA SIMULADO, cimentada en el hecho de la presunta simulación del contrato de compraventa que, consciente de ello, celebró el obituario con la demandante, con quien el 22 de diciembre de 2004 había liquidado una sociedad patrimonial de hecho, así como de otras compraventas a través de las cuales JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA transfirió algunos de sus bienes a la demandante y sus hijos, y a su hermano MARIO. La señora MARÍA DEL PILAR – *agrega* –, le entregó al causante un poder especial a CARMEN FELISA CHAPARRO REY, para firmar la escritura pública de compraventa del inmueble, pero por el estado de salud del señor MANTILLA SAAVEDRA, esa obligación de la demandante no se pudo gestionar para que el altillo retornara al causante. Asegura que el precio de la reputada venta es vil y no corresponde con el valor real del altillo, a más de que no se pagó.

iii) RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA POR LESIÓN ENORME. Luego de narrar los hechos previos a la aludida simulación de la compraventa, asegura que el precio pactado en ella por el inmueble, para diciembre de 2015, es vil y con ello el vendedor sufrió lesión enorme, pues es inferior a la mitad del justo precio, dado que para esa data estaba avaluado en \$85.188.730 y el contrato se suscribió por \$25.000.000.

iv) PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA A FAVOR DE LA DEMANDANTE. La posesión ejercida por DAMARIS DEL CARMEN sobre el altillo apartamento A1 de la calle 51 # 18-52 fue conjunta con JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA desde el 29 de junio de 2012 cuando se adquirieron los derechos herenciales sobre el bien de la calle 51A # 18-52 de Bucaramanga, hasta la muerte de este y, luego de ello, ella continuó sola. Con ello, se cumple el término de cinco (5) años para que la demandada adquiera por prescripción el bien objeto de la litis.

Al recorrer el traslado de los medios exceptivos², la apoderada actora manifestó que en el caso *sub judice* se cumplen los requisitos legales para que prospere la reivindicación, y niega los actos de posesión que dice haber ejercido la demandada

² Pág. 407 a 412, PDF01.

antes del deceso del señor JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA, quien administraba el inmueble y le entregaba a MARÍA DEL PILAR el valor de los cánones de arrendamiento, sumado a que nunca abandonó la relación amorosa con la demandante. A la fecha, quien figura como titular del bien es MARÍA DEL PILAR, y ella está pagando las deudas que asumió para comprarlo; JAIRO ENRIQUE nunca le reclamó por vía judicial para deshacer la compraventa, pues lo administraba y con su producido, MARÍA DEL PILAR pagaba impuestos, arreglos, deudas y demás.

Del poder otorgado a MARÍA FELISA CHAPARRO REY, dice que lo fue para que ella buscara un comprador; explicó que el precio pactado en la compraventa fue el del avalúo catastral, e insiste en que el negocio fue real. En cuanto a la rescisión por lesión enorme, asegura que no tiene vocación de prosperidad porque JAIRO ENRIQUE nunca reclamó esta pretensión por vía judicial y no se cumplen los requisitos previstos para esa clase de acción. En lo que refiere a la excepción de prescripción, dice que la posesión de la pasiva es de mala fe y no cumple con el requisito temporal, a más de que no ejerció actos de posesión antes del 30 de mayo del 2018.

LA SENTENCIA

En el fallo proferido en audiencia del 6 de septiembre de 2022, el *a quo* declaró no probadas las excepciones propuestas y concedió las pretensiones de la demanda, ordenando la reivindicación del bien a favor de la demandante. Fincó su decisión en que el folio inmobiliario da cuenta de que MARÍA DEL PILAR es titular del derecho real de dominio por aparecer una equis (X) al lado derecho de su nombre en las anotaciones 1 y 2 del folio inmobiliario (*pág. 49, PDF01*). Sostuvo además, que la excepción de simulación no era posible proponerla en este trámite y que no es bienvenido exponer testimonios sobre ese asunto en el proceso reivindicatorio; en su lugar, la demandada debió adelantar aparte el proceso de simulación.

En cuanto a la posesión, aseguró que DAMARIS apenas la obtuvo luego del deceso de su compañero permanente JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA, quien figuró como titular del derecho de dominio, pero fue voluntad de este, que MARÍA DEL PILAR lo fuera desde cuando se suscribió la Escritura Pública No. 4685 del 21 de diciembre de 2015.

De los testimonios, dijo que no ofrecen nada nuevo o diferente de lo que obra en la Escritura Pública referida y, la demandada, para que pueda reputarse poseedora, debió rechazar el dominio no sólo de MARÍA DEL PILAR, sino de JAIRO ENRIQUE, sumado a que fue apenas en 2017 que ella se enteró de la compraventa a favor de la actora y nada hizo para repelerla. Además, no se ha consolidado el tiempo previsto por el legislador para que la demandada pueda hacerse a la titularidad del bien por prescripción adquisitiva de dominio, contado desde el 30 de junio de 2018.

EL RECURSO

Es de anotar que la parte demandada aquí recurrente, centró sus reparos en el hecho de que la demandante es titular de dominio incompleto según el certificado de tradición, que el juzgador de primera vara no analizó críticamente los interrogatorios de parte ni los testimonios traídos por las partes, en conjunto con las demás pruebas aportadas; además, a juicio de la apelante, DAMARIS sí podía proponer la excepción de simulación de contrato y esta, junto con la lesión enorme, están demostradas en el proceso. Admitida la alzada, sustentó el recurso en el término de ley.

Descorrido el traslado de la sustentación del recurso en segunda instancia, la apoderada actora afirmó que no existen los elementos constitutivos de posesión a favor de la demandante, que el bien ni siquiera fue incluido en el sucesorio de MANTILLA SAAVEDRA porque la demandada sabía que no hacía parte de su patrimonio, que la demandante sí ha pagado gastos del inmueble e impuestos, que no hay duda de las actividades de MARÍA DEL PILAR para poder pagar la compra del apartamento, y que la excepción de simulación no debió proponerse en el cartulario.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a esta instancia determinar si el fallo recurrido debe ser confirmado o por el contrario revocado, teniendo en cuenta los argumentos expuestos por el apelante.

CONSIDERACIONES

Con miras a resolver el recurso de alzada formulado por la parte demandada, oportuno resulta precisar que el análisis del fallo impugnado se realizará conforme a los temas puntuales precisados y concretados al momento de indicar los reparos concretos en la audiencia:

- i) La titularidad de dominio incompleto en cabeza de la demandante,
- ii) La posibilidad de proponer la excepción de simulación y,
- iii) La falta de análisis crítico y conjunto de los interrogatorios, testimonios y pruebas documentales,
- iv) Las excepciones de simulación y lesión enorme están probadas en el trámite.

Es preciso recordar en este punto, frente al contenido de la apelación, lo dicho por la Corte Constitucional:

«Particularmente, si la decisión inicial es correcta, la apelación no debe convertirse en el instrumento a través del cual se pretenda probar suerte ante el juez superior, sino que solo debería acudir a ella en aquellos supuestos en los que existan elementos sólidos que den cuenta de que el juzgador de primera instancia incurrió en una equivocación. Eso explica por qué se exige que la apelación deba ser sustentada. Porque para controvertir una decisión judicial y provocar la intervención del superior, con lo que eso implica en términos de desgaste del aparato judicial, y en merma de la seguridad jurídica, es preciso mostrar razones serias que generen en el fallador una cierta duda sobre el asunto recurrido, o, al menos, que se planteen de manera clara y argumentada las razones de la discrepancia»³.

i) De la titularidad de dominio incompleto en cabeza de la demandante

La apelante sostiene que MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY no es titular del derecho real de dominio, sino titular del dominio incompleto, porque así aparece registrado en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 300-371697 (pág. 49 – 50, PDF01).

Esta afirmación no es cierta, porque en las anotaciones que hacen las oficinas de registro de instrumentos públicos se indica claramente que, al referirse a las personas que intervienen en cada acto jurídico registrado, se señalará con una equis (X) a aquella que sea titular del derecho real de dominio, y con una i mayúscula (I) a quien sea titular del dominio incompleto.

En la anotación No. 1, se registró la constitución del reglamento de propiedad horizontal, y en la identificación de las personas que intervienen en el acto, se señaló que lo fue únicamente JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA, CC# 91210388, y a su derecha se registró una equis (X), que significa que él era el titular del derecho real de dominio.

En la anotación No. 2, se registró la compraventa DE: JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA, A: MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY CC# 63305037, señalándose allí que es ahora ella la titular del derecho real de dominio, pues a su derecha está la equis (X). Esta interpretación encuentra sustento además en el hecho de que, en la anotación No. 3 sobre la inscripción de esta demanda, se indica que quien la promueve es MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY, y a su derecha se encuentra también la equis (X), y la demandada es DAMARIS DEL CARMEN GARCÍA VILLAMIZAR, quien no tiene ninguna señalización que indique que sea titular de dominio completo o incompleto.

³ Sentencia SU-418 de 2019, M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.

Esto quiere decir que MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY sí aparece registrada en el folio inmobiliario, como la titular del derecho real de dominio del inmueble objeto de esta Litis y en ningún aparte del folio se indica que exista alguna persona que sea o haya sido, titular de dominio incompleto.

Lo dicho trae como consecuencia que este argumento de la apelante carezca de sustento fáctico y jurídico.

ii) La posibilidad de proponer la excepción de simulación

Se duele la apoderada de la apelante de la consideración del *a quo* según la cual, en cuanto a la excepción de simulación del contrato, *«no tiene cabida esta excepción de negocio de compraventa simulado por cuanto, si así lo fuere, debió acudir al proceso de simulación y no vía excepción dentro del reivindicatorio»*; asegura que esto cercena el derecho de defensa de su representada.

Recuérdese en este punto que el inciso 4º del artículo 282 del C.G.P., dispone:

«Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción».

En el *sub judice*, la calidad de titular del derecho de dominio que habilitó a MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY para adelantar la acción reivindicatoria, deviene del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 4685 del 21 de diciembre de 2015 de la Notaría 10 de Bucaramanga (pág. 7 – 15, PDF01), registrado en la anotación No. 2 del folio inmobiliario 300-371697 (pág. 49 – 50, PDF01).

Este contrato es justamente el que la demandada acusa como simulado, con lo cual, dando aplicación a la norma en cita, se deduce claramente que DAMARIS DEL CARMEN sí podía proponer la excepción de simulación, porque el contrato del que se deriva la relación jurídico procesal (reivindicante *versus* poseedora) es aquel que habilita a la demandante para incoar la acción y le da la calidad de reivindicante.

Lo único que no le era posible a la demandada DAMARIS DEL CARMEN en este trámite, era formular pretensiones declarativas de simulación, porque no fue parte en la compraventa; esta facultad sólo puede ejercerse si las partes del proceso son los mismos contratantes del negocio jurídico presuntamente simulado.

Por lo mismo, tampoco podía DAMARIS formular una demanda de reconvención para que se resolviera sobre pretensiones declarativas de simulación del contrato, porque como no hizo parte del negocio jurídico del que se originó la calidad de titular del derecho de dominio de MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY, el juez no hubiese podido resolver en la sentencia sobre pretensiones declarativas y condenatorias de ambos sujetos, por no existir identidad de partes en relación con el contrato.

En este caso particular, habiendo sido formulada la simulación como medio exceptivo, el Juez Tercero Civil Municipal de Bucaramanga sólo estaba facultado para declarar si la excepción está fundada o no, pero no podía pronunciarse expresamente sobre tal figura, es decir, declarar si el contrato de compraventa es o no simulado – *como lo pretendía la demandada* – porque, se insiste, DAMARIS no fue parte en ese negocio jurídico.

Ello trae como consecuencia que, para formular la pretensión declarativa de simulación, DAMARIS sólo pueda hacerlo a través de la acción de simulación en proceso aparte, pero ello de ninguna manera implica que no pueda, en este proceso, proponer la simulación como excepción de fondo, porque la calidad de titular del dominio que ostenta su contraparte, MARÍA DEL PILAR, emerge por cuenta del contrato que DAMARIS acusa como simulado.

En conclusión, le asiste razón a la apelante en cuanto a que, en el proceso reivindicatorio, sí podía proponer la excepción de NEGOCIO DE COMPRAVENTA SIMULADO, y el juez estaba habilitado para examinar si esta se configuraba o no, en lugar de desecharla de plano, bajo consideraciones que se apartan de la norma citada.

iii) De la falta de análisis crítico y conjunto de los interrogatorios, testimonios y pruebas documentales

Frente a la valoración probatoria, consideró recientemente la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

«La apreciación en conjunto de los medios demostrativos guarda relación con el denominado principio de unidad de la prueba, que impone un examen concentrado de todos ellos con independencia de su naturaleza y del interés del sujeto que los aportó, en palabras de Devis Echandía, *“Significa este principio que el conjunto probatorio de juicio forma una unidad, y que, como tal, debe ser examinado y apreciado por el juez, para confrontar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia o discordancia y concluir sobre el convencimiento que de ellas globalmente se forme”*.

Esta exigencia se relaciona también con el principio de adquisición o comunidad de la prueba, por virtud del cual, ésta no pertenece a quien la aporta, sino que una vez practicada e introducida legalmente es del proceso y, por lo tanto, *“debe tenérsela en cuenta para determinar la existencia o inexistencia del hecho a que se refiere, sea que resulte en beneficio de quien la adujo o de la parte contraria, que bien puede invocarla (...)”*.

Desde esa perspectiva, en el sistema de la sana crítica adoptado por nuestro ordenamiento procesal civil, la apreciación probatoria es una operación de carácter crítico y racional que no puede cumplirse de manera fragmentada o aislada, sino en conjunto, con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia, que, necesariamente, comprende el cotejo o comparación de todos los medios suasorios allegados al proceso, con el fin de establecer sus puntos de convergencia o de divergencia»⁴.

En tal sentido, el Despacho advierte que el juez, al desconocer de entrada la excepción de simulación, examinó únicamente los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio y las pruebas que a ella se referían, al punto de concluir que los testigos poco o nada aportaron al debate a este respecto, porque la discusión se centraba en un punto de derecho: establecer si DAMARIS cumplía o no con el tiempo de posesión exigido para adquirir el bien por usucapión.

Aseguró el *a quo* que a JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA siempre se le reconoció como titular del bien y que, si DAMARIS pretendía en este punto adquirirlo por prescripción, debió rechazar no sólo la titularidad de MARÍA DEL PILAR, sino de quien fuera su compañero permanente.

Pues bien, en primer lugar, se pone de presente que en los hechos que sustentan la excepción de prescripción, la apoderada de DAMARIS DEL CARMEN expuso:

«6.- **Mi mandante y el causante ejercieron de manera conjunta la posesión** quieta, pública y pacífica del mismo inmueble y puesto que tenía fijada su residencia en el barrio Provenza (...) decidieron darlo en arrendamiento (...) desde el 15 de Julio de 2014.

(...) 8.- Para finales de Marzo del año **2018 mi mandante y el causante** le solicitaron a los señores GARCÍA JAIMES y GUTIÉRREZ NEIRA la desocupación del apartamento dado a estos en arrendamiento y con el objeto de [que] la pareja MANTILLA SAAVEDRA y GARCÍA VILLAMIZAR de trasladarse a vivir a éste apartamento.

9.- Falleció el señor MANTILLA SAAVEDRA y los inquilinos el día 30 de Junio de 2018 se presentaron en la casa donde residía mi mandante y le entregaron las llaves del apartamento o altillo o A 1 (...)

⁴ Sentencia SC-329 del 7 de septiembre del 2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

10.- Mi mandante ha ejercido la posesión quieta y pacífica del mencionado inmueble, descrito en el hecho anterior, no como lo afirma la actora desde Junio 30 de 2018 sino **desde el mismo momento en que se adquirieron los derechos herenciales en el inmueble de la Calle 51 número 18-52 esto es desde Junio 29 de 2012; mi mandante y el causante** se comportaron como señores y dueños, de manera quieta, publica y pacífica» (sic / Negrilla del Juzgado).

Es claro entonces, que DAMARIS DEL CARMEN lo que alegaba no era una posesión exclusiva en cabeza suya, sino una conjunta con quien fue su compañero permanente, y fijó como fecha de inicio de la misma el 29 de junio de 2012, cuando JAIRO ENRIQUE compró los derechos herenciales de la sucesión de RAFAEL ANTONIO NAVARRO TÉLLEZ mediante Escritura Pública No. 1946 de la Notaría Primera de Bucaramanga sobre el inmueble de la calle 51A # 18-52 de Bucaramanga por \$95.000.000 (pág. 88 – 99, PDF01), bien sobre el cual constituyó propiedad horizontal a través de la Escritura Pública No. 04210 del 5 de diciembre del 2013 de la Notaría Décima de Bucaramanga (pág. 113 – 161, PDF01).

La posesión que señala DAMARIS es pues, una que en su sentir nunca dejó de ostentar con su compañero, no porque fueran meramente poseedores, sino porque ambos tenían la íntima convicción de ser dueños del predio desde la fecha de compra de los derechos herenciales. Por ello, en este caso la posesión que se alega no es la que se deriva de tomar la cosa **ajena**, sino la que se ejerce por no haber dejado de ser titular del derecho de dominio, en razón de que el contrato que transfirió el dominio a la actora, se acusa como simulado. Precisamente por ello es que la pasiva propuso también la excepción de simulación del contrato, porque desconoce no sólo a MARÍA DEL PILAR como titular inscrita, sino también porque tiene por inexistente el negocio jurídico que le dio esa calidad.

En tal sentido, no podía DAMARIS repeler la titularidad del derecho de dominio de su compañero permanente, porque la posesión de la cosa, ejercida a través de actos que sólo da el dominio, fue conjunta y no separada; ella no quería el altílo A1 para ella sola, nunca fue así, porque con su compañero JAVIER ENRIQUE ejercieron actos de dominio hasta que este falleció y luego ella los continuó. Ni siquiera podía tener para ella sola la posesión del bien y luego adquirirlo por prescripción a su nombre sin que su compañero tuviese derechos en ello, porque los efectos de la existencia de la sociedad patrimonial con MANTILLA SAAVEDRA, traían como consecuencia que la adquisición de cualquier activo por cualquiera de los concubinos, ingresara inmediatamente al patrimonio común y no exclusivo de cada uno.

Pese a no aparecer inscrita como titular del bien en el folio inmobiliario, el derecho que DAMARIS DEL CARMEN dice ostentar, es el que se deriva de su calidad de compañera permanente del *de cujus*, razón por la cual el apartamento no sería de ninguna manera parte de su patrimonio exclusivo, sino de la sociedad patrimonial de hecho que conformó con MANTILLA SAAVEDRA o, en su defecto, de la masa sucesoral de este, en la que ella se hizo parte para reclamar los derechos como compañera permanente.

Es por esta razón, entre otras, que DAMARIS reclamó como simulado el contrato de compraventa a través del cual JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA vendió a MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY el inmueble con folio inmobiliario 300-371697, acto jurídico contenido en la Escritura Pública No. 4685 del 21 de diciembre del 2015 de la Notaría 10 de Bucaramanga (pág. 7 – 15, PDF01). Esta excepción no fue estudiada por el *a quo* pues, como se dijo, prácticamente la rechazó por improcedente – *por decirlo de alguna manera* –, yerro que implicó que no analizara los testimonios que las partes aportaron y que podían esclarecer el camino para hallar la realidad de los hechos en las demás excepciones que se propusieron con la de prescripción.

El juez de la causa se limitó a analizar los requisitos de la prescripción, que tiene un componente objetivo, sin duda, pues es esencial el transcurso del tiempo para adquirir el inmueble por esta senda. Sin embargo, la fecha desde la cual DAMARIS reclama la posesión es el 29 de junio de 2012, mientras MARÍA DEL PILAR dice que esta le fue arrebatada por la demandada desde el 30 de junio de 2018, pero lo

cierto es que en ese lapso de tiempo ocurrió el negocio jurídico a que se refiere el medio exceptivo de la simulación y que ataca no sólo las pretensiones de la demanda, sino también la calidad de reivindicante que dice ostentar MARÍA DEL PILAR, aspecto relevante, pues es un componente de la legitimación en la causa.

La conclusión a que se llega entonces, es que si bien el juez en su decisión declaró “no probadas” las excepciones propuestas de *“la actora nunca ha tenido la posesión del inmueble, “negocio de compraventa simulado”, “rescisión de la venta por lesión enorme” y “prescripción adquisitiva”,* lo que ocurrió no fue eso, sino que el *a quo* no estudió la primera y la tercera, tampoco la segunda por considerarla improcedente, y encontró no probada la cuarta.

No podía el director del proceso abstenerse de estudiar todos los medios exceptivos, a menos que uno de ellos llevara a rechazar las pretensiones, al tenor de lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 282 del C.G.P.

Y, dadas las particulares circunstancias de este caso, la contestación de la demandada y el objeto de las pruebas traídas al trámite, la tarea del juzgador debía ser minuciosa, pues al examen de los requisitos de la reivindicación debía sumar los de la simulación, la lesión enorme y la prescripción, dado que a ello se circunscribía el embate de la demandada.

El juez de primera instancia desechó las probanzas y escogió, ya no restarles valor probatorio, sino relevarse de su examen para efectos del estudio de las excepciones diferentes a la de prescripción, lo cual afecta los principios enunciados en la cita jurisprudencial y conduce a la configuración de un defecto por indebida valoración probatoria, que no es admisible y afecta al proceso y a las partes. Esto causó que se tuvieran como no probadas las excepciones cuando la prueba, a este respecto, no fue examinada.

Corresponde entonces a esta instancia, examinar la configuración o no de las excepciones, a partir de las probanzas obrantes en el dossier.

iv) Las excepciones de simulación y lesión enorme están probadas en el trámite

Prima facie y en punto de la excepción de **simulación de contrato**, 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, 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 aflorarlo y una vez este yace expuesto, sopesarlo en su justa dimensión.

La simulación encuentra su desarrollo como institución jurídica en el artículo 1766 del Código Civil arriba citado que, si bien no ofrece una definición exacta de dicha figura, ha 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 produce unos distintos de los percibidos – *simulación relativa* –.

Frente al tema la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-21801 del 2017, M.P. Margarita Cabello Blanco, sostuvo,

«En relación con la institución de la simulación (...) lo que se examina es, en definitiva, una alteración de la realidad por fingirse lo que no es, luego de transmitirse una idea diferente a la concebida o ejecutada.

Y, cuando lo que se disimula refiere a un negocio jurídico, dos eventos pueden dar lugar a su formación: el primero, concierne con la forma plena o total del supuesto acto (absoluta); en una segunda hipótesis, la figura proyectada ya no alude a la existencia misma del vínculo sino a su naturaleza jurídica o características e incluso a los sujetos que intervienen, es decir, hay una distorsión relativa. De todos modos, imperioso es admitir que ese comportamiento aparente tiene un propósito bien definido: traslucir una negociación diversa a la que realmente tuvo lugar».

En palabras de la Corte Suprema de Justicia, expuestas en Sentencia SC-2582 del 27 de julio del 2020, M. P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, los elementos que configuran la simulación son:

«(i) la divulgación de un querer aparente, que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno; (ii) un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular; y (iii) la afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros.

Frente al primer requisito, conviene señalar que la simulación puede presentarse porque la apariencia “no existe absolutamente” o porque “es distinta de la que aparece exteriormente”, lo que da lugar a la clasificación entre el acto “absolutamente simulado o simulado relativamente”. Aquél se caracteriza por una ausencia total de voluntad, a pesar de lo cual los interesados develan una falsa imagen hacia terceros; en el relativo existe un querer que, al ser exteriorizado, se muestra diferente a lo que efectivamente pretenden los negociantes.

(...) Respecto al segundo requerimiento, es menester que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan de la divergencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.

(...) En punto al tercer elemento, tratándose de acciones promovidas por terceros, se exige la demostración de un perjuicio irrogado por el acto simulado, como condición necesaria para legitimar el reclamo tendiente a descorrer el velo de apariencia.

(...) La verificación de los requisitos enunciados en precedencia debe hacerse respecto a cada acto cuestionado o frente al conjunto de los mismos, según las circunstancias del caso».

En lo que refiere al presupuesto para la configuración de la simulación, relativo al acuerdo entre las partes, la misma Corporación en sentencia del 2 de febrero del 2006, Exp. 16971, Mag. Pon. Pedro Octavio Múnar Cadena, expuso:

«Relativamente a la naturaleza de la simulación, cabe anotar, entonces, que ella presupone la deliberada disconformidad entre la verdad oculta y la declaración aparente, es decir, que la misma es producto del acuerdo de las partes encaminada a fingir total o parcialmente el contenido del contrato.

De ahí que no sea posible concebir la simulación en forma unilateral, es decir sin un concierto de las partes en tal sentido, desde luego que dicho fenómeno no se presenta cuando solamente uno de los contratantes tiene la intención de fingir la declaración de voluntad, sin que el otro preste su colaboración con la misma finalidad. Cuando así acontece, es decir cuando los contratantes no convienen en ocultar o desfigurar el negocio jurídico, el querer unilateral de uno de ellos no trasciende y, a lo sumo, podrá calificarse como ‘una reserva mental’, que por sí sola carece de relevancia jurídica».

Entre JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA y MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY se celebró un contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 4685 del 21 de diciembre de 2015 de la Notaría 10 de Bucaramanga, respecto del inmueble altillo o apartamento A-1 del edificio Mantilla Real ubicado en la calle 51A # 18-52, barrio La Concordia de Bucaramanga, por la suma de \$25.000.000 que la demandante allí compradora, dijo haber pagado en efectivo al vendedor, quien a su vez manifestó haber entregado real y materialmente el bien, obligándose al saneamiento y a responder por cualquier gravamen “*o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena*” (pág. 7 a 15, PDF01).

MARÍA DEL PILAR dice que la transferencia del apartamento obedeció a que las acreencias bancarias que ella tenía a su cargo, se originaron en préstamos que hizo a MANTILLA SAAVEDRA para la construcción del Edificio Mantilla Real y que este no le había cancelado, por lo que él decidió pagarle en especie, transfiriéndole el altillo A1; asimismo, dijo ella que desde la referida compra hizo mejoras y adecuaciones al inmueble, sin precisar cuáles, cuándo, ni su monto.

Si en gracia de discusión se aceptara este dicho, esto es, que la transferencia obedeció al pago de una deuda, el negocio jurídico que debió celebrarse por los contratantes es una dación en pago por el valor las presuntas acreencias a cargo de JAIRO ENRIQUE y que MARÍA DEL PILAR había asumido. Entonces el precio de compra no sería el allí pactado, sino el valor comercial del bien o en su defecto, el de las obligaciones cubiertas con éste, para que pudieran declararse extinguidas.

Al recorrer el traslado de las excepciones de fondo, la apoderada de CHAPARRO REY afirmó que JAIRO ENRIQUE era un mero administrador del inmueble desde la fecha en que se lo vendió a ella, que él le entregaba el canon de arrendamiento y siguieron su relación amorosa. Frente a la simulación, se limitó a decir que no es cierta, que no está probada, que MARÍA DEL PILAR actualmente está cancelando las deudas que tuvo que asumir para adquirir el inmueble, que JAIRO ENRIQUE nunca adelantó trámite alguno para deshacer el negocio y que con el producido del bien se pagaban impuestos, arreglos y demás.

Sin embargo, ninguna prueba arrió la reivindicante, que diera cuenta de la existencia de los créditos a su cargo y que hayan sido destinados a proyectos de JAIRO ENRIQUE, ya para la fecha de la compra, ora para la fecha en que recorrió el traslado de las excepciones, cuando supuestamente seguía pagando el préstamo que hizo para pagar la compra. La carga de la prueba para desvirtuar la excepción de fondo de la simulación correspondía a la demandante en reivindicación, pues a DAMARIS DEL CARMEN no le era posible demostrar la existencia de créditos en ningún tiempo a cargo de MARÍA DEL PILAR, pero a esta sí.

Ahora bien, si es cierto que MARÍA DEL PILAR recibió el bien como pago por unas deudas que contrajo para prestarle dinero a JAVIER ENRIQUE, no se entiende por qué manifiesta que *“en la actualidad está cancelando las deudas que tuvo que asumir para adquirir el inmueble”* (pág. 408, PDF01), pero no probó la existencia de ninguna de ellas y en el interrogatorio sostuvo, además, que el día de la firma de la escritura *“le entregué a Jairo veinticinco millones”*. Entonces, si el inmueble era un pago por las excesivas deudas contraídas por ella para JAIRO ENRIQUE, no se entiende por qué dice a la vez, que le pagó el precio.

Nótese cómo en la sucesión del causante JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA, en la partición se tuvieron como activos los créditos que éste cobraba en sede judicial a COLPENSIONES por \$64.741.238, el vehículo de placas UDQ958 por \$49.000.000 y el 50% del apartamento 101 del Edificio Mantilla Real por \$90.000.000, para un total de Activo por \$203.741.238; y como pasivos, impuestos de vehículo e inmueble por \$8.332.417 desde su deceso⁵.

Nada se dice sobre las múltiples deudas que, según MARÍA DEL PILAR, tenía JAIRO ENRIQUE, ni con personas naturales ni con entidades bancarias y, en los inventarios de la sucesión, se excluyó un crédito a favor de JORGE ALBERTO TORRES ACOSTA POR \$40.000.000 que podría considerarse la única deuda del causante, a la fecha de su deceso, pero que de ninguna manera podría afirmarse a partir de ella, que JAIRO ENRIQUE *“siempre vivía endeudado”*, como lo dijo la reivindicante.

No se incluyeron en este asunto las deudas bancarias que dice que todavía está pagando MARÍA DEL PILAR y, pese a que afirma que *“esos documentos están en el Juzgado de Familia”* al referirse a las pruebas de los préstamos adquiridos, estas no se trajeron al proceso reivindicatorio, ni siquiera se mencionó con cuáles personas o entidades es que MARÍA DEL PILAR adquiriría obligaciones para luego, presuntamente, darle el dinero a JAIRO ENRIQUE.

⁵ PDF54 del cuaderno 1 del proceso de sucesión 2019-00022 del Juzgado 3º de Familia de B/manga.

Tampoco existe razón alguna, ni obra en el cartulario, que pueda dar fe de que el *de cuius* no hubiere tenido la posibilidad de adquirir los créditos por sí mismo y en cambio, haya dejado esa carga económica en la madre de dos de sus hijos, mucho menos cuando ella misma afirmó ante notario depender económicamente de él dos años antes de la pluricitada compraventa, y uno de sus descendientes comunes requiere cuidados especiales, que ocasionaron que MANTILLA SAAVEDRA tuviera que pagarle cuota alimentaria de manera permanente, tal como se pactó en la transacción por alimentos que radicarón los ex compañeros ante el ICBF (pág. 166 – 167, PDF01).

También a cargo de JORGE ENRIQUE estaban el vestuario, la educación, la salud, la recreación en un 50% de ambos menores y el tratamiento especial de uno de ellos, pues JORGE era empleado de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. Este hecho además, da cuenta de que el causante gozaba de un ingreso permanente (primer salario, luego pensión) y no existe prueba de que este estuviere embargado y/o considerablemente disminuido por cuenta de obligaciones crediticias. No se trajo al proceso a ninguno de los acreedores personas naturales, si es que las hubiere.

Véase además que el 20 de diciembre de 2004, JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA suscribió compraventa a favor de su hermano MARIO, del bien que dejaría a su ex compañera permanente e hijos, a través de Escritura Pública No. 3694 de la Notaría 1ª de Bucaramanga por \$14.000.000. Y el mismo día, con la Escritura No. 395 del 20 de diciembre de 2004 de la misma notaría, MARIO MANTILLA SAAVEDRA suscribió la compraventa del mismo bien por \$14.000.000 a favor de MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY y sus hijos – *entonces menores* – SILVIA DEL PILAR y NELSON ENRIQUE MANTILLA CHAPARRO, en la forma pactada en la transacción de liquidación de la sociedad patrimonial (pág. 349 – 366, PDF01).

Adviértase que en el interrogatorio vertido por MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY, al ser preguntada sobre si pagó el valor del apartamento del barrio La Universidad, en el que vive, que le fue presuntamente vendido por MARIO MANTILLA SAAVEDRA el 20 de diciembre de 2004, dijo: *“Sí pagué, con todos los préstamos que yo venía haciendo”*, manifestación esta que contradice la transacción de liquidación de sociedad patrimonial que celebró con JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA, que implica que no pagó ningún precio por él.

Dos días después de celebrada la compraventa, JAIRO ENRIQUE y MARÍA DEL PILAR suscribieron un documento a través del cual transaron la liquidación de la sociedad patrimonial que tuvieron desde septiembre de 1989 hasta septiembre del 2003 (pág. 162 – 169, PDF01). En dicho documento, los ex compañeros acordaron que el inmueble de la Calle 12A # 28-12 de Bucaramanga donde actualmente viven MARÍA DEL PILAR y sus hijos, se adjudicaría a ella en un 50% y a los hijos el otro 50% para garantizar su vivienda futura, negocio que ya estaba perfeccionado por interpuesta persona, MARIO MANTILLA SAAVEDRA; el vehículo y la hipoteca por \$38.000.000 se adjudicaron a JAIRO ENRIQUE, quien la pagaría con sus cesantías (pág. 349 a 366, PDF01).

No se encuentra explicación alguna al hecho de que, luego de firmada la escritura pública de compraventa del bien con folio 300-51375, MARÍA DEL PILAR suscriba la transacción de su liquidación de sociedad patrimonial con JAIRO ENRIQUE, incluyendo ese bien que ya había “comprado” junto con sus hijos y que dos días antes era de su ex compañero permanente JAIRO ENRIQUE, quien, el mismo día en que ella lo compró, se lo había vendido a MARIO MANTILLA SAAVEDRA.

Estos hechos dan cuenta, en primer lugar, de los actos aparentes contenidos en esas dos escrituras de venta, pues no se derivan de dos negocios de compraventa previamente acordados así, sino de una liquidación de sociedad patrimonial entre compañeros permanentes; en segundo lugar, evidencian la capacidad económica de JAIRO ENRIQUE, quien se desprendió del bien inmueble más caro y asumió el pago del único pasivo, para garantizar vivienda a sus hijos, entonces menores de edad.

De lo dicho hasta ahora, para el Despacho es claro que la intención de los contratantes en la Escritura Pública No. 4685 del 21 de diciembre de 2015, MARÍA DEL PILAR y JAIRO ENRIQUE, no fue formalizar una compraventa sino celebrar un negocio aparente que ocultaron incluso a sus conocidos, y tampoco es del caso afirmar que ese acuerdo fuese el pago que JAIRO ENRIQUE hacía a MARÍA DEL PILAR por las deudas contraídas por esta para su beneficio, pues ni están probadas las obligaciones, como tampoco está probada la capacidad de pago de la presunta compradora, o los créditos que supuestamente sigue pagando hoy con ocasión de la compra del altillo, ni se demostró la ausencia de recursos económicos del vendedor.

Esta conclusión encuentra sustento además en el hecho de que MARÍA DEL PILAR, al ser preguntada por el poder firmado a su hermana CARMEN FELISA para vender el apartamento, dijo que lo había otorgado para ser usado en el evento de que JAIRO necesitara vender el apartamento y que le dijo a su hermana ***“si él necesita, póngale en venta el apartamento, lo que él necesite”***. Esto claramente indica que MARÍA DEL PILAR lo reconocía como el verdadero dueño.

Pese a que se dice que el apartamento se le traspasó a MARÍA DEL PILAR como forma de pago para cubrir unas deudas que contrajo y eran para asuntos de JAIRO, no se entiende cómo es que ella tenía la intención de devolver el bien, o dejar que él lo vendiese a su arbitrio; y, si ella realmente consideraba que JAIRO era su *“marido”*, como lo dijo, no existe razón alguna para que se celebrara la pluricitada compraventa del 21 de diciembre de 2015, pues los bienes de que él era titular, si ello fuese cierto, ingresarían a la sociedad patrimonial que eventualmente se declarase entre ambos.

No se explica tampoco la razón por la que, si el apartamento era de MARÍA DEL PILAR y ella lo había adquirido, ya pagando el precio, ora como pago en especie de deudas contraídas para JAIRO – *contradicción que no se aclaró en el curso del proceso* –, ella haya viajado a Estados Unidos para traer dinero pues, si era cierto que eran compañeros permanentes, que ella tenía deudas por causa de JAIRO ENRIQUE y éste también debía dinero, el apartamento podía haberse vendido por ella misma para cubrir las obligaciones. En cambio, dejó al arbitrio de JAIRO ENRIQUE la venta del bien para lo que él necesitara, que no necesariamente sería el pago de las acreencias de ella.

Lo cierto es que el otorgamiento de este poder evidencia que era JAIRO ENRIQUE quien podía disponer del apartamento, y MARÍA DEL PILAR estaba compelida a aceptar sin oponerse, los actos que JAIRO determinase respecto del bien, entre ellos el de realizar mejoras, arrendarlo y recibir el canon, con lo cual quedan sin fundamento las afirmaciones según las cuales JAIRO era un mero administrador, o que el bien se dio en pago de deudas que MARÍA DEL PILAR contrajo para él, y mucho menos, que ella le pagó el precio pactado en el instrumento público. Además, el negocio resultó oculto para la compañera permanente del finado por dos años, e incluso para los arrendatarios, que no sabían que estaban ocupando un bien que no figuraba a nombre de quien se los arrendaba.

Los testigos de MARÍA DEL PILAR afirman que JAIRO ENRIQUE le dio el altillo a ella en pago de las presuntas deudas adquiridas para financiar la construcción del Edificio Mantilla Real, pero no se comprende cómo es posible creer que ella, quien no percibe ingresos por rentas, no tiene empleo ni ingresos fijos, no es comerciante inscrita ni pensionada, y afirmó bajo juramento depender económicamente de SAAVEDRA MANTILLA, sí *“tenía crédito abierto en algunos bancos, pues JORGE tenía cerrados los créditos en las financieras”*, tal como lo dijo el testigo LUIS FERNANDO HERNÁNDEZ DÍAZ.

Y, en cambio, se pretenda tener por cierto que JORGE ENRIQUE, empleado de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P., pensionado desde 2015 y con una asignación mensual de \$3.406.512 para ese año, que fue propietario de un establecimiento comercial, que garantizó a dos de sus hijos la vivienda con una casa en el barrio La Universidad y estaba a cargo de la mayoría de sus necesidades, que le dio un apartamento a su hija mayor y pagó todos los gastos notariales originados

por la liquidación de la sociedad patrimonial con la actora, sin deudas reconocidas en el sucesorio, sea quien no pueda adquirir préstamos en su propio nombre.

Ahora, si en gracia de discusión se aceptara que MARÍA DEL PILAR adquiriría préstamos para la construcción del Edificio Mantilla Real y que JAIRO ENRIQUE nunca figuró como deudor, no existe prueba de que ella haya sido quien los pagaba, pues bien pudo el hoy causante hacerse cargo de tales acreencias y además, conforme la documental arrimada al proceso, hay indicios de que JAIRO ENRIQUE prefería ocultar su nombre en algunos negocios y hacerlos por interpuesta persona, pero no hay probanza, se insiste, de su falta de capacidad económica o de su imposibilidad de adquirir créditos a su nombre.

Tampoco se explica este Despacho por qué, si MARÍA DEL PILAR era la *“financista del proyecto de construcción”* – como lo dice el testigo HERNÁNDEZ DÍAZ –, no haya reclamado para sí, una vez construidas las unidades familiares, la titularidad de una o varias de ellas de manera inmediata y en su lugar, haya permitido que la propiedad del lote se haya puesto primero a nombre de VISITACIÓN SAAVEDRA DE MANTILLA, que la nuda propiedad del lote estuviese luego a nombre de GLADYS ROCÍO MANTILLA SAAVEDRA, que después sea JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA quien compre en 2009 parte de la propiedad plena ya consolidada y declare que levantó la construcción con sus propias expensas, y que él tenga finalmente, sólo un 50% del apartamento 201 antes de firmar la compraventa a favor de su hija en común.

Todo ello aparece como antecedente registral en la cláusula SEGUNDA de la Escritura Pública No. 04336 del 27 de noviembre de 2015 de la Notaría 10 de Bucaramanga, a través de la cual SILVIA DEL PILAR MANTILLA CHAPARRO dice haber comprado a GLADYS ROCÍO y JAIRO ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA, el apartamento 201 del edificio Mantilla Real, negocio jurídico del cual MARÍA DEL PILAR dice que obedece a un préstamo que su hermana le hizo a JAIRO ENRIQUE y *“entonces a su vez se la concedió a mi hija”*, sin que explique claramente este hecho. El precio de la compraventa fue de \$34.200.000, pese a que el apartamento 201 estaba avaluado catastralmente en \$45.903.000 (pág. 237 – 249, PDF01).

Como si fuera poco, los arrendatarios del altílo 1 desconocían quién era la titular inscrita del bien, nunca trataron con ella, y siempre reconocieron a JAIRO ENRIQUE como su propietario y la persona que hizo las mejoras. Nunca pagaron cánones a MARÍA DEL PILAR y tampoco se probaron las supuestas mejoras que ella dice haber hecho al apartamento, de las que la testigo OLGA AZUERO – *traída por la demandante* – primero dice que le constan porque conoce a quién las hizo y que MARÍA DEL PILAR *“siempre ha respondido por los arreglos de ese apartamento”*, pero luego aseguró que no ha presenciado los arreglos, que no sabe cuáles se hicieron, ni cuándo, pudiendo ser posible para el Despacho que estos hayan sido, no para el altílo 1, sino para el apartamento 201 del que es propietaria SILVIA DEL PILAR MANTILLA CHAPARRO. Ello en vista de las contradicciones de la testigo y de la falta de pruebas sobre el pago de tales gastos por parte de la aquí reivindicante.

Aspecto de no poca monta es la determinación del precio del altílo en la compraventa, que no alcanza ni siquiera la mitad de su avalúo catastral. Conforme consta en la misma escritura (pág. 13, PDF01) para el 2015 el apartamento tenía un avalúo catastral de \$55.910.000, mientras la venta se pactó en \$25.000.000, monto que no está probado que haya salido del patrimonio de la compradora, ni que entró al del vendedor y que no corresponde con el avalúo catastral, como afirmó la demandante al descorrer el traslado de las excepciones de mérito.

Tampoco está probado que MARÍA DEL PILAR haya adquirido crédito alguno para adquirir el apartamento y, se insiste, si era que el bien se le entregaba en pago de todas las deudas que ella había adquirido para ayudarle a JAIRO – *cuya ausencia de capacidad económica nunca se demostró* –, no había razón alguna para que MARÍA DEL PILAR pagara su precio.

Ninguna de las pruebas aportadas por la demandante buscaban desvirtuar o derribar los argumentos expuestos por la demandada en la respuesta a los hechos

del libelo, ni a contradecir las relacionadas con las excepciones de mérito. Recuérdese que a la actora no sólo le corresponde la carga de demostrar sus hechos cuando presenta la demanda, sino que, aportadas las pruebas por su contraparte y formuladas las excepciones, tiene también, al recorrer el traslado de estas, la oportunidad de solicitar o aportar pruebas para dejar sin piso los medios exceptivos, no para probar los hechos y fundamentos de su demanda.

Se precisa en este punto que un testimonio de un tercero no es prueba de una deuda, ni de un pago, ni de la capacidad económica, y tampoco es suficiente para demostrar la realización de mejoras en un inmueble. Asimismo, era la demandante quien podía y estaba en mejor posición para demostrar sus ingresos, su capacidad económica, el pago por el inmueble, la existencia de deudas a su cargo, las supuestas mejoras instaladas por su cuenta, es decir, todos aquellos aspectos mencionados por DAMARIS DEL CARMEN que atacaban su calidad de titular del derecho de dominio y desconocían el título que la legitimaba para adelantar la causa en cuestión.

Por el contrario, al recorrer el traslado de que trata el artículo 370 del C.G.P., la demandante se limitó a afirmar que la escritura pública y el folio de matrícula inmobiliaria la acreditaban como propietaria y que, si JAIRO ENRIQUE nunca solicitó deshacer el negocio de compraventa, era porque fue cierto y él fungía como mero administrador del apartamento.

Frente a la mayoría de los hechos de la excepción de simulación de contrato, contestó la demandante que no eran relevantes para este proceso, cuando lo cierto es que se referían a circunstancias que buscaban demostrar al juez los repetidos actos del *de cuius* que tenían como fin ocultar la realidad de los negocios que realizaba – *entre ellos la compraventa del bien a reivindicar* –, utilizando a otras personas para figurar en su nombre, como lo hizo en el perfeccionamiento de la liquidación de la sociedad patrimonial que tuvo con MARÍA DEL PILAR. No solicitó pruebas adicionales, ni documentales, ni testimoniales, ni siquiera se refirió a las documentales aportadas por DAMARIS DEL CARMEN y, como si fuera poco, se contradijo en el interrogatorio de parte, pues manifestó circunstancias que son contrarias a lo que obra en los documentos traídos por la pasiva.

La demandada sí aportó evidencias relacionadas con los hechos alegados en su contestación y así, la demandante, en mejores condiciones de contradecirlas, debía entrar a rebatir de manera contundente lo allí afirmado, con los elementos probatorios que tuviere en su poder, para demostrar que sí compró el apartamento, que sí lo pagó, que el negocio sí fue real, que sí sacó créditos para cubrir la inversión de JAIRO ENRIQUE, que sí hizo mejoras al altillo 1, que sí recibía el dinero del arriendo, y que su calidad de titular del derecho de dominio, que la facultaba para adelantar la acción reivindicatoria, no tenía forma de ser desvirtuada.

Otro de los hechos que soporta la excepción de simulación de contrato formulada por DAMARIS DEL CARMEN GARCÍA VILLAMIZAR, es que la demandante nunca ejerció actos de dominio en el altillo 1, nunca recibió el inmueble, es decir, no hubo entrega de la posesión del bien porque JAIRO ENRIQUE y DAMARIS no se desprendieron de ella.

Recuérdese que el pago de los impuestos no es un acto de dominio – *a más de que la actora no probó haberlos asumido* –, sino que lo son la realización de mejoras, el arrendamiento, la disposición del bien.

Si JAIRO ENRIQUE era, como lo dice la demandante, un mero administrador del apartamento – *no de todos sus bienes y los de sus hijos, sino sólo de ese* –, se echa de menos el contrato de mandato que así lo determine, y no se explica la razón por la cual es él quien seguía apareciendo como arrendador una vez transferido el dominio y no la actora, pues nada le impedía a ella serlo, dado que el presunto mandato de administración no se ejerce a nombre propio, sino del mandante.

Los arrendatarios JUAN y DENIS YANIRA, que estuvieron viviendo en el apartamento desde 2014 – *antes y después de la referida compraventa* – no conocieron nunca a MARÍA DEL PILAR, no le pagaban el arriendo a ella, no la vieron cuando

se hicieron las mejoras del domo y la reja de seguridad en la ventana, sino que vieron a JAIRO ENRIQUE ocuparse de esos asuntos.

Añadió JUAN, que nunca fue otra persona a hacer o pagar los arreglos de la casa, sino que eran tramitados y cancelados por JAIRO ENRIQUE, quien se presentaba siempre ante los arrendatarios como el dueño del altillo 1 y no como su administrador, e incluso, viéndose enfermo, les solicitó desocupar el inmueble, no para entregárselo a MARÍA DEL PILAR, sino a DAMARIS DEL CARMEN, lo que en efecto hicieron.

Así pues, la posesión de la demandada sobre el altillo 1 del Edificio Mantilla Real no fue violenta, ni clandestina, sino que tuvo su origen en la convicción íntima de ostentar el dominio por ser la compañera permanente de quien, conforme sus actos inequívocos, continuos y permanentes, nunca dejó de comportarse como dueño, a la par con ella misma.

De este modo, al desconocer el negocio por medio del cual MARÍA DEL PILAR se hizo a la titularidad del apartamento en 2015, y asegurar que su posesión inició conjuntamente con JAVIER ENRIQUE MANTILLA SAAVEDRA desde que este adquirió los derechos herenciales del lote sobre el que se levantó el Edificio Mantilla Real, DAMARIS DEL CARMEN – *tal como lo afirmó en su contestación* –, ha ejercido una posesión que principió el 29 de junio de 2012 y no el 30 de junio de 2018, por lo que el título adquisitivo del dominio de la reivindicante resulta posterior a la fecha de iniciación de los actos posesorios de los compañeros permanentes y que hoy sólo está en cabeza de la aquí demandada.

En este punto de la providencia ha de indicarse que, para la prosperidad de la acción reivindicatoria, es necesario que el título exhibido para probar la titularidad del dominio sea anterior a la posesión ejercida por la demandada. Con respecto al tópico reseñado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia postuló:

«En esta clase de acciones no se trata de establecer la suficiencia de los “títulos” de propiedad del actor mediante la verificación de la existencia, validez y eficacia de las diferentes transferencias de la propiedad referidas al inmueble cuya restitución se deprecia, sino simplemente de poner en contradicción o enfrentar la posesión del accionado con la calidad de dueño que ostenta el demandante, produciendo protección y prevalencia el que logre comprobar mayor antigüedad.

La Corte en las providencias que se citan a continuación ha afirmado lo siguiente:

a.-) “En la prueba del derecho de propiedad, pueden contemplarse varias situaciones que interesa estudiar: a) las dos partes presentan para acreditar sus derechos, títulos de propiedad. Si éstos emanan de la misma persona, se resolverá en principio, según la prioridad de la inscripción del título en la oficina de registro. Si emanan de personas distintas, el demandado debe ser mantenido en la posesión, por la presunción de dueño que ésta establece, a menos que el reivindicante logre demostrar que su autor le hubiera ganado al título del demandado, en caso de que el litigio se hubiere entablado entre ellos; b) como segunda hipótesis, se presenta el caso de que una sola de las partes tiene título. Si esta parte es el demandado, permanecerá naturalmente en posesión. Si es el actor, obtendrá la restitución de la cosa reclamada, a condición de que su título sea anterior a la posesión del demandado” (Casación de 18 de agosto de 1948, G.J. Tomo XLIV, páginas 714 a 718) (...).

c.-) “(...) `A quien alega el dominio como base de reivindicación –ha dicho la Corte–, le basta presentar títulos anteriores a la posesión del demandado, no contrarrestados por otros que demuestre igual o mejor derecho del poseedor no amparado por la prescripción. La presunción de dominio establecida en el artículo 762 del Código Civil, desaparece en presencia de un título anterior de propiedad, que contrarreste la posesión material, pues el poseedor queda en el caso de exhibir otro título que acredite un derecho igual o superior al del actor (Gaceta Judicial, Tomo XLIII, página 593)”, Casación de 11 de septiembre de 1943, G.J. LVI, páginas 117 a 122»⁶.

⁶ Sentencia del 28 de septiembre de 2009. Exp. No. 15238 3103003 2001-00002-01, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.

Visto lo que precede es necesario recordar que, de conformidad con el artículo 762 del Código Civil, primigeniamente, quien detenta la calidad de poseedor por ejercer señorío, prevalece frente al titular de derecho de dominio siempre y cuando, claro está, la posesión ejercida sea anterior a la titulación exhibida por el propietario que pretende reivindicar. En ese sentido, la Sala de Casación Civil de la Alta Corporación en la misma sentencia ya citada, manifestó:

«Así, según el artículo 762 del C. C., en juicio en el que se controvierta el dominio, el poseedor no necesita demostrarlo sino que le basta el hecho de su posesión como primera defensa, que puede llegar a ser genitivamente eficaz en la decisión del litigio si su posesión comenzó antes que la titularidad dominal del reivindicante y éste no aduce en el desarrollo del proceso un título anterior al inicio de esa posesión, que lo coloque en mejor situación jurídica respecto al derecho o la cosa contestada. Todo esto como una consecuencia de la regla de derecho procesal que enseña y manda que incumbe y corresponde probar al que pretende modificar un estado de cosas actualmente establecido. En el caso de la reivindicación tal estado actual para el poseedor demandado es hallarse en contacto material con la cosa, con voluntad de dueño y con ánimo precario. Quien pretende, pues, modificar ese estado es el reivindicante y a su cargo está, por consiguiente, justificar un mejor derecho con mérito probatorio bastante para destruir la presunción de la ley y desposeer al demandado (...)».

Con sustento en ello y en relación con este requisito exigido para la prosperidad de la acción de reivindicación, no basta con que la demandante acredite que es titular del dominio sobre el bien inmueble involucrado, sino que además resulta imperante que ponga de presente su título o el de su antecesor, los cuales en todo caso deben ser **anteriores** a la posesión ejercida por la demandada.

Lo dicho trasunta permite concluir que la posesión de los bienes en cabeza de la demandada DAMARIS DEL CARMEN GARCÍA VILLAMIZAR se encuentra acreditado no sólo por haber ejercido la posesión conjunta con su compañero permanente, quien nunca se desprendió de ella, sino porque el título con el cual JAIRO ENRIQUE adquirió en vigencia de la sociedad patrimonial con DAMARIS, el inmueble, es anterior al único título que le resultaría válido a MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY para reclamar la reivindicación del altillo 1 del Edificio Mantilla Real, que es la Escritura Pública No. 4685 del 21 de diciembre de 2015.

Lo dicho es suficiente para establecer que este título no es idóneo para reclamar la reivindicación, pues las pruebas aportadas y recaudadas en el trámite dan cuenta de que LA ACTORA NUNCA HA TENIDO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE, LUEGO NO PUEDE PERDER LO QUE NO HA TENIDO, y que el título que la acredita como titular del derecho de dominio es un NEGOCIO DE COMPRAVENTA SIMULADO. Estas excepciones propuestas por la demandada y que se declararán probadas, conducen, pues, a negar todas las pretensiones de la demanda y a que el juez, en este escenario, sí pueda relevarse del estudio de los demás medios exceptivos (*inc. 1º, art. 282 C.G.P.*).

Se precisa en todo caso, que de conformidad con el inciso 4º del artículo 282 del C.G.P., no es posible declarar que el contrato es simulado, sino solamente que la excepción de simulación está fundada.

Como consecuencia de la decisión, se condenará a en costas a MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY, en ambas instancias, debiendo el juez *a quo* fijar las agencias en derecho de primera instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la sentencia proferida el seis (6) de septiembre de dos mil veintidós (2022) por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA dentro del proceso VERBAL REIVINDICATORIO DE BIEN INMUEBLE promovido por MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY contra DAMARIS DEL CARMEN GARCÍA VILLAMIZAR.

SEGUNDO.- DECLARAR PROBADAS las excepciones de fondo “*LA ACTORA NUNCA HA TENIDO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE, LUEGO NO PUEDE PERDER LO QUE NO HA TENIDO*” y “*NEGOCIO DE COMPRAVENTA SIMULADO*”, propuestas por la demandada DAMARIS DEL CARMEN GARCÍA VILLAMIZAR en este asunto.

TERCERO.- Como consecuencia de la anterior declaración, **NEGAR** todas las pretensiones de la demanda reivindicatoria promovida por MARÍA DEL PILAR CHAPARRO REY respecto del inmueble con folio inmobiliario 300-371697.

CUARTO.- CONDENAR en costas de ambas instancias a la parte demandante, y a favor de la parte demandada apelante. Como agencias en derecho en segunda instancia, se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con el Acuerdo PSA16-10554 del 5 de agosto del 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por la Secretaría del Juzgado de conocimiento, conforme lo dispone el artículo 366 del C.G.P.

Las agencias de primera instancia las fijará el *a quo*.

QUINTO.- En la oportunidad legal y por Secretaría, **DEVUÉLVASE** el expediente digital al juzgado de origen, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 023 del 14 de marzo de 2023

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
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: **2ad0bbe7be9017fb0c3f05e7a1b1ff533a2001fc08d869815e15395ddf7b4c7b**

Documento generado en 13/03/2023 11:30:44 AM

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