

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga cuatro de mayo de dos mil veintidós

SENTENCIA

R/do: 21-2021

D/te: NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES

D/dos: RAMIRO JEREZ CACERES y CARLINA MEDINA DE JEREZ

Proceso: SIMULACIÓN ABSOLUTA

NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de SIMULACIÓN ABSOLUTA en contra del señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA de JEREZ, para qué mediante sentencia, se hagan las siguientes:

DECLARACIONES

Que se declare la SIMULACIÓN ABSOLUTA de la venta del cincuenta por ciento (50%) del inmueble ubicado en la calle 28 No.06- 21-25-29 de Barrio Girardot de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 300-52508, que hizo la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES (vendedora) al señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ (compradores), mediante escritura pública No. 480 de 09 de febrero de 2012, inmueble descrito por linderos, que se encuentran consignados en la escritura pública antes reseñada.

Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la cancelación de la escritura pública No. 480 del 09 de febrero de 2012, respecto de la venta hecha por la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES.

Que se ordene el registro de la sentencia en la Notaría Tercera de Bucaramanga y oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Como consecuencia de lo anterior y habida cuenta de la posesión de mala fe ejercida, se condene a los demandados RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA de JEREZ a pagar la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000) o la suma que resulte probada por concepto de frutos civiles dejados de percibir, correspondientes a los arrendamientos de la parte del inmueble ubicado en la calle 28 No. 6-25 y local comercial de la calle 28 No. 6-21, liquidados desde el 1º de noviembre de 2017 a la fecha de presentación de la demanda y los que se sigan causando.

Que se condene a los demandados señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA de JEREZ a realizar la restitución material del apartamento ubicado en la calle 28 No. 6-21 y local comercial ubicado en la calle 28 No. 6-25 que hacen parte del inmueble de mayor extensión distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 300-52508.

Que se condenen en costas procesales y agencias en derecho en caso de oposición.

HECHOS

LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) y señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES, adquirieron mediante compraventa al señor CUPERTINO MARTÍNEZ ARDILA, ELSA MARTÍNEZ CORONEL y FREDY MARTÍNEZ CORONEL por escritura pública No. 6321 de 20 de diciembre de 2006, el inmueble ubicado en la calle 28 No. 6-21-25-29 de Bucaramanga, con Matricula Inmobiliaria No. 300-52508.

Con documento privado el 10 de marzo de 2009 LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) prometió en venta el 50% del inmueble al señor ALIRIO CASTRO RUGELES.

Por razones ajenas al demandante, el negocio no se pudo materializar, obligándose el vendedor LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) al pago de una gruesa suma de dinero a favor del señor ALIRIO CASTRO RUGELES, para lo cual constituyeron varios títulos valores (letras de cambio).

Como la idea fue el decreto de medidas cautelares sobre el bien ubicado en la calle 28 No. 6-21-25-29 y la posibilidad de quedarse con el inmueble el señor ALIRIO CASTRO RUGELES, LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) convenció a la demandante señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES hacer una escritura de confianza en favor de sus padres señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, la venta simulada o escritura de confianza, se hizo por escritura pública No. 480 del 12 de febrero de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga con Matricula Inmobiliaria No. 300-52508.

La venta fue totalmente simulada, ya que no hubo pago alguno por parte del señor RAMIRO JEREZ MEDINA y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, aunado que la demandante señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES continuó viviendo en el inmueble y explotándolo económicamente.

Con fecha 02 de mayo de 2012 el señor ALIRIO CASTRO RUGELES inicia proceso ejecutivo singular en contra del señor LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA en el JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA con radicado No. 2013-00281.

El señor ALIRIO CASTRO RUGELES no pudo embargar el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 300-52508 respecto de la obligación contraída con LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) y al darse cuenta de la venta realizada al señor ENRIQUE JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, presentó demanda ordinaria de simulación en contra de LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES, RAMIRO JEREZ CACERES Y CARLINA MEDINA DE JEREZ en el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, con radicado No. 2013-00281.

El juzgado en mención, mediante sentencia de 11 de diciembre de 2017 resolvió:

"PRIMERO: Declarar probada de forma oficiosa la falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Declarar no aprobada las excepciones de Inexistencia de Justificación del Petitum, Simulación, Firmeza de la Presunción de Veracidad del Contrato

Realidad Contractual Legalmente Demostrada, Ausencia de interés Legítimo para Demandar.

TERCERO: Conforme a lo indicado en el numeral anterior, se declara Simulada de Forma Absoluta el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 480 del 09 de febrero de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, en lo que corresponde a la venta de la cuota parte del señor LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA.

CUARTO: Ordena el Registro de la Sentencia a la Notaría Tercera Del Circulo de Bucaramanga y a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (...)

Presentado recurso de apelación por parte del señor RAMIRO JEREZ CACERES y CARLINA MEDINA de JEREZ, la sentencia fue confirmada por el H. Tribunal Superior de Bucaramanga, mediante sentencia de 15 de agosto de 2018 por el M.S. Dr. CARLOS GIOVANY ULLOA ULLOA.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme a lo dispuesto por el artículo 206 del C.G.P., las pretensiones indemnizatorias, se encuentran razonablemente establecidas, toda vez que las mismas se supeditan al valor mínimo del mercado, que pueden llegar a tener el alquiler de un inmueble apartamento \$500.000 y un local comercial \$500.000, en el Barrio Girardot del municipio de Bucaramanga, tomando como fecha de inició el 1º de noviembre de 2017 y finalización el 5 de octubre de 2020, lo que corresponde a 36 meses, frutos civiles dejados de percibir \$36.000.000.

TRAMITE DE LA INSTANCIA

Por auto de fecha 03 de marzo de 2021, se admitió la demanda, la que fue notificada en forma personal a los demandados señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, quienes la contestaron en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

A la primera, segunda, décima segunda y décima sexta, cierto.

A la tercera, parcialmente cierta, toda vez que LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) tuvo otro hijo de nombre ISAAC JEREZ GONZALEZ.

A la quinta, no es cierta.

A la sexta, no es cierto, la demandante presta su consentimiento para poder apaciguar las deudas que los tenían azotados, el desaparecido esposo le firma el documento de compra y venta del 50% del inmueble.

Al otro hecho sexto, ella es completamente sabedora, según lo manifiestan sus suegros hoy demandados, ante las deudas por la que atravesaba la demandante y su esposo, con el prestamista ALIRIO CASTRO RUGELES le firman letras y es cuando de común acuerdo optan por negociar con los hoy demandados que ellos paguen las obligaciones, no solo de ALIRIO CASTRO RUGELES, si no una hipoteca a favor de los GARCIA PINO y como garantía para poder soportar los pagos se crea la escritura pública No. 480 del 12 de febrero de 2012.

A la séptima, no es cierta, como lo manifestó los esposos JEREZ HERNANDEZ, como garantía para el pago posterior de las sumas que los suegros cancelarían, de común acuerdo hacen transacción y no venta del inmueble en mención al ceder las

obligaciones y prueba de ellos con los documentos que se anexan que los abuelos si habían pagado, no solo la hipoteca, sino los valores adeudados a ALIRIO CASTRO RUGELES.

A la octava, no es cierto, el certificado de libertad y tradición de la matrícula No. 300-52508 en su anotación 12 aparece la escritura pública que hace alusión.

Al noveno, no es cierto, es una afirmación o sustentación injuriosa dado lo manifestado en el No. 6º repetido y los documentos que se anexan para darle piso jurídico a la verdad de la creación de la escritura pública No. 480 del 09 de febrero de 2012.

A la décima, parcialmente cierto.

A la décima primera, falso, la fecha de creación de la escritura pública, es decir, se protocolizó la transacción el 09 de febrero de 2012 y el mencionado proceso lo radicaron el 05 de septiembre de 2013 y solo hasta el 22-11-17 anotación 015 se radica la medida cautelar, acción de simulación en contra de los demandados.

A la décima segunda, cierta.

A la décima tercera, no es cierto, es falso, se anexa contratos de arrendamiento llevados acabo una vez los demandados tomaron la voluntad de propietarios y poseedores de buena fe del inmueble el 25 de abril de 2012.

A la décimo cuarta, señala que la sentencia se halla viciada, muy pronto esa sentencia quedará sin piso por los vicios cometidos.

A la décima quinta, se halla jurídica, por las pruebas arrimadas y comentadas sobre el incidente presentado por el tercerista ISAAC JEREZ GONZALEZ hijo del desaparecido LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA.

A la décima sexta, si es cierta.

A LAS DECLARACIONES y CONDENAS

A la primera, no se acepta y rechaza lo pedido en el sentido que los actores omitieron dentro del traslado de las pruebas en la escritura pública No. 480 de 12 de febrero de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, no se halla el poder que le otorgó en vida el esposo y en la cual ella garantizo en su totalidad el predio en mención, para que los abuelos les ayudaran a cancelar los valores o créditos que tenían para la época y a la fecha han cumplido y por lo tanto no hay mala fe ni simulación alguna.

A la segunda, no es viable por medio de esta demanda, se declare la cancelación de la escritura pública No. 480 del 12 de febrero de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, la vía es otra.

A la tercera, se cae en el craso error de lo pedido por la togada en el otro proceso de simulación porque omite la identificación del predio y lo más grave el numero de la matrícula inmobiliaria para poder hacer dicho registro en caso de un eventual fallo a favor de la hoy demandante.

A la cuarto, se niega en el auto admisorio de la demanda la medida previa de embargo con relación a los cánones de arrendamiento, dado que esa figura no se da contra los esposos hoy demandados, porque con el producto de los cánones es que se hallan soportados los pagos de las deudas que la demandante y su finado

esposo deben en la actualidad, más bien debía ser como una rendición de cuentas por los valores cancelados.

Al sexto, no hay lugar a este pedimento dentro de las pretensiones de esta contestación solicito la condena en costas y agencias en derecho a la demandada y se haga efectiva la caución impuesta.

CONSIDERACION

La naturaleza de la simulación, que al fin de cuentas es una acción de prevalencia, porque descartado está que el fenómeno simulatorio acarree un vicio para el negocio jurídico, ha determinado que tanto la doctrina como la jurisprudencia, se haya preocupado de elucidar quiénes tienen interés para el ejercicio de tal acción, pues lo cierto es que el contrato no puede quedar expuesto a que cualquier persona que tuviera conocimiento del acto, pudiera asistirle interés para hacer prevalecer la verdad.

Concretamente la jurisprudencia de la Corte ha exigido para ese efecto que el demandante exhiba un interés jurídico, serio y actual, que no es otra cosa que la titularidad de un derecho cierto cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, por ser fingido su declaración de simulación se reclama (G. J. CXCVI, 2º semestre, pág. 23). De manera que en términos generales el interés se pregona de las propias partes; de los terceros que por fungir de acreedores de los contratantes eventualmente se ven lesionados, y del cónyuge, respecto de los actos jurídicos celebrados por el otro y, de los hijos en relación con los bienes vendidos, donados en vida de los padres.

La idea de protección de un derecho o de una determinada situación establecida, da al tiempo la medida del reconocimiento de la acción, que no se otorga ciertamente para amparar el logro de una determinada utilidad, así sea concertada de común acuerdo por los contratos, ni para mejorar la situación no discutida de un derecho, no para satisfacer un simple capricho, sino para amparar un derecho actual en peligro de ser desconocido o discutido, una situación concreta que se haya hecho acreedora de la protección legal por reunir determinados requisitos establecidos por el derecho positivo, razón por la cual no puede reconocerse el ejercicio de la acción a simples expectativas, como serían las de un heredero para demandar en vida al causante la simulación de actos ejecutados por éste último, porque su derecho de heredero no ha nacido aún, y por lo tanto, no constituye un interés legítimo que merezca ser protegido contra posibles eventualidades que pudieran implicar su desconocimiento.

Quiénes pueden ejercitar la acción de simulación?

En primer término, encontramos a las partes contratantes, que son precisamente aquélla que por medio del acto simulado han procedido a crear el estado de incertidumbre y de peligro con relación a sus propios bienes, y a quienes como es lógico, es preciso reconocer que les asiste el interés jurídico para demandar la simulación, a fin de que se esclarezca el verdadero contenido y alcance de su voluntad.

Tenemos, en segundo lugar, los causahabientes a título universal de los contratantes, o sea sus herederos. La doctrina ha estimado que le asiste a este interés legítimo para demandar la simulación, en razón de ser ellos los continuadores de la personalidad jurídica de sus causantes y sucederles a éstos en

todos sus derechos y obligaciones transmisibles, entre los cuales se encuentra el derecho de acción, por referirse a bienes patrimoniales de los mismos.

Viene por último los terceros, entendiéndose por tales todos aquellos que no han tomado parte en la celebración del negocio simulado, sea porque no concurrieron directamente o porque no estuvieron representados, y que en virtud de este hecho no pueden ser estimados como partes, tales como los subadquirientes, cesionarios, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, etc. en lo que respecta a la ritualidad de sus derechos o situación jurídica que deba ser protegidos por el poder público.

Pues bien, procedemos a determinar en primer lugar si la demandante señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES tiene legitimación en la causa por activa para entrar a demandar en acción de simulación al señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA de JEREZ y si a su vez estos tienen la legitimación en la causa por pasiva.

Se demanda la nulidad de la venta del 50% del inmueble ubicado en la calle 28 No. 6-21-25-29 del Barrio Girardot del municipio de Bucaramanga, venta elevado a escritura pública No. 480 del 09 de febrero de 2012, actuando como vendedora la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES y compradores el señor RAMIRO JEREZ MEDINA y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, de donde se puede establecer con absoluta claridad, que la demandante señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES tiene la legitimación en la causa por activa al actuar como vendedora del 50 % del inmueble ubicado en la calle 28 No. 6-21-25-29 de Bucaramanga, venta elevada a escritura pública No. 480 del 09 de febrero de 2012, igualmente, los demandados tienen la legitimación en la causa por pasiva, al actuar dentro de ese negocio jurídico como compradores.

La génesis de éste proceso radica en la demanda de simulación entablada por la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES, contra la señora CARLINA MEDINA DE JEREZ y señor RAMIRO JEREZ CACERES, al pretender la demandante que la venta hecha por escritura pública No. 480 del 09 de febrero de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, fue simulada, porque no se pagó el precio de la venta, y si se hizo la escritura de venta fue porque el otro propietario LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.), convenció a la demandante que le hicieran una escritura de confianza a los compradores hoy demandados, ante un posible embargo y secuestro del inmueble por parte del señor ALIRIO CASTRO RUGELES, persona con quien tenían deudas pendientes y para no perder el inmueble se hizo la venta, no hicieron el favor de prestarnos la plata, y como garantía entregamos la casa

Pues bien, la parte demandada no presento excepciones de fondo solo una previa la que ya fue resuelta.

Establecido que existe legitimación en la causa por activa y pasiva tanto entre vendedora y compradores, nos adentramos a establecer si se dan los presupuestos procesales para la declaratorio de simulación que pregonan la parte demandada señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES.

Por consiguiente, la simulación constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalencia y cierta para las partes.

Dadas las circunstancias en que se produjo el acto jurídico hoy demandado, es preciso adelantar un estudio minucioso, de cada una de las razones que dieron lugar a la realización del negocio impugnado, para de esta manera, se pueda establecer si dentro del presunto interés contractual, se configura la intención de disfrazar la verdadera voluntad de los declarantes. Es por esto que siguiendo con atención los presupuestos antes mencionados para la búsqueda de la existencia de un posible acto simulado, se da paso a indagar si se encuentran presentes.

Pues bien, la parte demandante señala que la simulación consiste en que con el fin de evitar medidas cautelares sobre el inmueble dado en venta a los demandados por parte del señor ALIRIO CATRO RUGELES y la posibilidad de perder el inmueble LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) convenció a la demandante NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES de hacer una escritura de confianza a sus padres señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, hoy demandados, la que fue totalmente simulada, ya que no hubo pago alguno por parte de los demandados compradores.

Por su parte los demandados compradores del inmueble argumentan que el precio del inmueble fue de \$73.000.000 para el pago de hipoteca y demás deudas que tenía su hijo, como quedó estipulado en la cláusula tercera, para demostrar este hecho anexaron en el ítem de las excepciones previas las deudas que han cancela conforme a lo pactado en la escritura 480 de febrero de 2012 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, numeral tercero.

Con lo que se establece, como indicios anteriores a la constitución del negocio jurídico, que efectivamente hubo una concertación entre la hoy demandante señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES su esposo LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P.D.) con sus suegro y padres compradores hoy demandados señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, que harían una escritura de confianza o simulada para que la hoy demandante HERNANDEZ JEREZ, no perdieran el inmueble materia de este proceso por las deudas que tenía su esposo LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA, con el señor ALIRIO CASTRO RUGELES y los señores GARCIA PINO, que sus suegro hoy demandados pagarían las deudas antes reseñadas para que no se perdiera el inmueble y una vez los esposos NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES y LUIS ENRIQUE JEREZ MEDIAN, pagaran a su suegro y padres las deudas cancelas para que no perdieran el inmueble, se lo devolverían.

Respecto del acto negocial objeto de debate, en primero orden cabe destacar, que un acto jurídico, lleva implícito la de los contratantes que termina exteriorizándose o declarándose mediante documento público, pero al ocurrir esto, puede que se desvíe la intención de una declaración distinta a la real voluntad de los agentes. Así que quien ejerza la acción de simulación debe acreditar la existencia del negocio secreto o verdadera voluntad de las partes, y una vez desmantelada ésta, con ello se extingue los efectos de la declaración aparente.

En la simulación absoluta, es preciso, para establecer si un negocio jurídico, se encuentra simulado, o por el contrario desprovisto de artificios, la presencia de: a) Disconformidad entre lo declarado y lo querido realmente; b) Acuerdo de las partes en producir la disconformidad entre la voluntad interna y la declarada; y c) Tener la finalidad de engañar a terceros, que son los requisitos para que se dé la simulación absoluta

Es preciso indicar respecto del tema, que el acto simulado, debe ser probado, por regla general, mediante indicios que revelen tal fenómeno, los que son utilizados por parte de los simulantes para disfrazar su voluntad.

Como presupuesto para que se configure esta acción, tales indicios, se encuentran representados entre otros, por la falta de capacidad o solvencia económica del comprador para pagar el precio, la amistad íntima entre los contratantes, el precio irrisorio de la venta, y la continuidad del vendedor en la posesión después de la venta o la no entrega del bien vendido, el parentesco, falta de transacción entre otras situaciones que requieren ser analizados individualmente y probados, cuando no existe un documento que demuestre tal hechos.

Conforme a las pruebas aportadas al proceso, encontramos que existen varios indicios, antes de la firma de la escritura pública No 480 de 09 de febrero de 2012, donde aparece vendiendo la demandante señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES el 50% de su inmueble al señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, y veamos cuales son ellos.

En interrogatorio de parte rendido por la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES señala que no hubo negocio, fue un favor que le hicieron a su esposo LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA (Q.E.P..D.), porque hizo un negocio con el señor ALIRIO CASTRO RUGELES, y se atrasó en los pagos y lo demandaron y la casa se iba a rematar, se habló con el papá de él y ellos le hicieron el favor de prestarle la plata para que la casa no se rematara, ellos prestaban la plata y como garantía, entregábamos la casa, no hubo negocio.

Versión anterior que fue corroborado con los interrogatorios de parte de los demandados señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ al señalar que el negocio se hizo de la siguiente manera, ello fueron a mi casa, a decirnos que la casa de ellos tenía una hipoteca con GARCIA PINO y la iban a rematar, que le prestáramos la plata les traspasábamos la casa, y cuando les devolvieran la plata, les devolvíamos la propiedad de la casa, ese fue el negocio.

Los demandados señalaron, que tenían un carro y para poderles prestar la plata debían venderlo, pero sobre la propiedad del mencionado vehículo no aportaron documento alguno que acreditara que el señor RAMIRO JEREZ CACERES fuera propietario de algún vehículo, sin embargo dentro de los anexos presentados en la excepción previa existe el vehículo de placas SUF-978 propiedad de la demandada señora CARLINA MEDINA DE JEREZ y ANA MILENA JEREZ MEDIANA que lo vendieron en la suma de \$84.000.000 y de esa plata pagaron la hipoteca a GARCIA PINO por la suma de \$74.000.000 y quedó un saldo de \$23.000.000 firmando 60 letras de \$640.000 cada una, pero la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES, señala en su interrogatorio de parte señaló que esa suma fue cancelada por su esposo LUIS ENRIQUE JEREZ CACERES.

Igualmente, con los interrogatorios de parte de los demandados señor RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ se demostró que la demandante NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES es la esposa del señor LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA hijo de los demandados.

También, con los interrogatorios de parte de demandante y demandados se demostró que la demandada señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES no hizo entrega real y material a los demandados de la casa y aún vive en ella ubicada en la calle 28 No. 06-21-25-29 del Barrio Girardot de Bucaramanga.

De igual forma no se demostró que el demandado RAMIRO JEREZ MEDINA no tuvieran capacidad económica para la adquisición del inmueble, ya que el taxi de placas SUF-978 era de propiedad de las señoras CARLINA MEDIAN DE JEREZ y ANA MILENA JEREZ, como aparece en los documentos de venta del automotor.

Entonces, conforme al acuerdo que existió entre la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES con sus suegros RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, no existió una venta de la vivienda, sino que les prestaban la plata para que no remataran la casa, pero para ello, les debían hacer el traspaso de la casa ubicada en la calle 28 No. 06-21-25-29 y una vez les cancelaran lo pagados por los demandados de las deudas de su hijo RAMIRO JEREZ MEDINA, les devolvían la propiedad de la vivienda, luego entonces el verdadero motivo de la venta, no fue adquirirla para sí mismo, sino para que no fuera rematada, demostrando que la venta fue simulada.

Finalmente, al contestar los hechos de la demanda en los numerales sexto y séptimo, los demandados señor RAMIRO JEREZ MEDINA y señora CARLINA MEDIAN de JEREZ confesaron de manera clara y categórica, que ellos pagarían las deudas y como garantía para soportar el pago, se creó la escritura pública No.480 del 09 de febrero de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga., que no hubo venta, sino una transacción.

Entonces, conforme a los indicios anteriores a la venta del inmueble y posteriores, la falta de demostración de la propiedad del vehículo por parte del demandado RAMIRO JEREZ CACERES, para pagar las deudas de su hijo, el lazo de familiar entre la demandante y demandados, la no entrega del bien vendido por parte de la demandada a los compradores y la confesión hecha por los demandados de que no hubo venta, Sino un préstamo para que no remataran la casa dada en venta, nos permite establecer que la venta del mencionado inmueble fue simulado, conforme a las prueba recaudadas y aportadas y dentro de la sana critica, se puede establecer que el contrato de compraventa, fue totalmente simulado, la demandante no se ha desprendido del inmueble, y el propósito de la venta fue evitar la pérdida del inmueble ante un posible remate.

O sea dentro el transcurso del proceso se reveló cual fue la verdadera intención de los contratantes que no fue una venta real y efectiva, sino que los hoy demandados pagaran las deudas que tenía su hijo LUIS ENRIQUE JEREZ MEDINA, para que no le remataran la casa de su propiedad, pero para prestarles la plata debían hacerles el traspaso de la casa y una vez le cancelaran lo pagado por los hoy demandados les devolvían la propiedad sobre dicho inmueble.

INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Al respecto el artículo 206 del C.G.P., señala:

"Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlos razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminado cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación. (...)"

Al respecto en sentencia SC-282 de 2021, se señaló lo siguiente:

"EL DAÑO Y SU PREVISIBILIDAD.

El daño, como elemento nuclear de la responsabilidad, consiste en el menoscabo que la conducta dañosa del victimario irroga al patrimonio, sentimiento, vida de relación o bienes de especial protección constitucional de la víctima.

Se trata de una modificación de la realidad que consiste en el desmejoramiento o pérdida de las condiciones en las que se hallaba una persona o cosa por la acción de la fuerza de la naturaleza o del hombre. Pero desde el punto de vista jurídico, significa la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio (CSJ. SC 10297, 5 AG.2014, RAD. N.2003-00660-01, reiterada SC- 2758, 16 JUL. 2018, rad.N.1999. 00227-01).

En otras palabras, es "todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de su personalidad. (SC 16690, 17 nov 2016, rad. N 2000-00196-01).

Para que el daño sea susceptible de ser reparado se requiere que sea "directo y cierto" y no "meramente eventual o hipotético" esto es, que se presente como consecuencia de la "culpa" (sentencia de 26 de enero de 1967 (CXI, 11-16 y 10 de mayo de 1997, entre otras) SC, 27 MARZO 2003. Exp. n. C-6879); así mismo debe afectar un interés protegido por el orden jurídico (SC-13925,30 SEP. 2016, rad. No 2005-00-174-01).

Tratándose de controversias con origen contractual, también se exige que el perjuicio sea previsible, esto es, que del contenido del negocio jurídico o del curso normal de los acontecimientos pudiera anticiparse su ocurrencia en caso de incumplimiento. Históricamente, ya se entendió que acaecido el incumplimiento del contrato, no puede ser indemnizables todas las pérdidas que eventualmente pudieran tener su origen en la falta de ejercicio de las obligaciones, ni tampoco todas las ganancias que el acreedor hubiera podido obtener; sino que debe hallarse la medida del principio de la indemnización integral... y ello, porque una severa aplicación del principio de la indemnización integral imputaría al deudor un riesgo exorbitante, dificultando el tráfico jurídico y económico.

No sucede lo mismo cuando el incumplido actuó de forma dolosa, caso en el cual tendrá que responder por todos los detrimentos causados, sean ordinarios o excepcionalmente previsibles, siempre que se satisfagan los demás requisitos para su indemnización.

Así se previó en los cánones 1150 y 1151 del Código Civil Frances, recogido por el artículo 1208 del estatuto Español y 1558 de la codificación Chilena, que son equivalentes al 1616 del Código Civil patrio, el cual dispone: si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron prever al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haber cumplido la obligación o de haberse demorado su incumplimiento.

(...)

Para resumir: [e]n general, el deudor no está obligado más que los daños y perjuicios que han sido previstos o que han podido serlos al tiempo de constituirse la obligación y que sea consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento. Sin embargo, el deudor está obligado a un resarcimiento integral; responde de todos los daños y perjuicios que conocidamente deriven de la falta de cumplimiento de la obligación, siendo esto así, puede llegarse a la conclusión de que el dolo civil en la ejecución de las obligaciones, más que un elemento de la responsabilidad, es una forma de culpabilidad cuya consecuencia es una especial agravación (...)"

Ahora bien, el artículo 1546 del C. C., señala:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplir por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

Pues bien, para que exista indemnización de perjuicios como lo señala la jurisprudencia y el artículo antes reseñado, debe haber un incumplimiento por parte de los contratantes y el contratante incumplido es quien debe indemnizar al contratante cumplido.

En el caso de la simulación, no hay contratante incumplido, como se denota de las prueba recaudadas en este proceso, entre demandante y demandados hubo un concertación o sea un acuerdo entre las parte contratante, en que no había un contrato de compraventa, sino lo que existió fue que como al señor LUIS ENRIQUE JEREZ MEDIAN tenía muchas y un proceso ejecutivo y le iban a rematar la casa, acordó con sus padres RAMIRO JEREZ CACERES y señora CARLINA MEDINA DE JEREZ, que efectivamente le prestaban la plata, pero como garantía del pago se debían hacer el traspaso de la casa ubicada en la calle 28 No. 06-21-25-25, y una vez la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES y esposo LUIS RAMIRO JEREZ MEDINA le devolvieran el dinero que pagaron para que no remataran la casa, le devolvían la propiedad del inmueble.

Bajo las anteriores consideraciones los hoy demandados señor RAMIRO JEREZ MEDINA y señora CARLINA MEDINA de JEREZ, no han incumplido ningún contrato como para que amerite el pago de alguna indemnización.

En consecuencia, se niega la indemnización solicitada por la parte demandante señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR simulación de forma absoluta el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 480 del 09 de febrero de 2012 de la Notaria Tercera de Bucaramanga en lo que corresponde a la venta de la cuota parte de la señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES.

SEGUNDO. REGISTRAR esta sentencia en la Notaria Tercera de Bucaramanga y en el folio de matrícula No. 300-52508 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

TERCERO: NEGAR la indemnización solicitada por la demandante señora NANCY YANETH HERNANDEZ JAIMES, por las razones expuestas en la parte motiva,

CUARTO: CONDENAR en costas procesales a los demandados y a favor de la demandante. Tásense por secretaria.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) a cancelar los demandados a la demandante.

SEXTO: En firme el presente proceso y cumplidas todas la ordenes impartidas archivar el proceso.

NOTIFIQUESE

PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS DELGADO
JUEZ

Juicio de Divorcio Civil Matrimonial

NOTA	Se notifica a las partes
Señal	Señal de la
Señal	Señal de la

EL SECRETARIO 5 MAY 2022