

RADICADO: 2017-00477-00

Al despacho del señor juez hoy SEIS (6) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), observándose que fue allegada la escritura 1604 de 2009 por la apoderada de la parte demandante.



MARIELA HERNANDEZ BRICEÑO
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, seis (6) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Mediante esta providencia, se profiere la decisión que en derecho corresponde, luego de aportada la escritura 1604 de 2009 que fue requerida en audiencia el día 22 de julio de 2012, se llegó a un acuerdo y se **HOMOLOGO LA CONCILIACION** dentro del proceso **SIMULACION** donde actúa como demandante **JANETH FARIDE HERNANDEZ SERRANO**, por intermedio de apoderada, en contra de **TAZUE CAMILO OSPINO PEREZ, ARLEN SIU OSPINO PEREZ, MARIA YAMAYE OSPINO PEREZ, SOCIEDAD CASA TONA HOTEL BOUTIQUE S.A., FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ, ADALBERTO OSPINA AYALA, EL MENOR BALAN ILICH OSPINO GARCIA.**

El recuento histórico se efectúa por parte de la demandante quien hace ver que los actos y negociaciones que se han efectuado a través de tiempo sobre el inmueble con

matricula inmobiliaria No. 300-277-209, conforme se observa en el certificado de tradición en las anotaciones números 06 ,07, 13 ; las partes encabezadas por el señor ADALBERTO OSPINO AYALA, propietario inscrito del terreno, si bien protocolizaron y elevaron a escritura pública negociaciones que comprometían la titularidad del bien, la verdadera intención no era desprenderse del dominio del bien, sino la de proteger el bien frente a terceros y quedara a nombre de su círculo familiar quienes para la época de estos protocolos no tenían capacidad para negociar ni menos económica para adquirir, **para** que por el trámite VERBAL, se hicieran las siguientes condenas y declaraciones:

Que se declare que existió **SIMULACIÓN ABSOLUTA** y por consiguiente se considere sin ningún valor y efecto por carencia de elementos esenciales de consentimiento causa y precio los contratos celebrados mediante actos escriturarios números 1605 del 30 /03/09 de la Notaria Tercera de Bucaramanga; escritura Numero 4969 del 3/10/16 de la Notaria Quinta de Bucaramanga; Escritura 5135 del 11/11/16 Notaria Quinta de Bucaramanga, por la compraventa sobre el inmueble lote “LOS GUADUALES “ del municipio de Tona Santander.

Que se declare que el derecho de dominio sobre el predio objeto de la litis no ha salido del patrimonio del señor ADALBERTO OSPINO AYALA.

Que en consecuencia se disponga la cancelación de todos los actos escriturales.

Es claro para el despacho que el fenómeno jurídico de la simulación se ha estructurado básicamente sobre el artículo 1766 del Código Civil que dice:

“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros”.

“Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la

escritura matriz, cuya disposición se altera en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”.

La doctrina y la jurisprudencia han establecido que para que configure la simulación es necesario el lleno de los siguientes requisitos:

- a. Entre las partes del negocio debe de existir acuerdo sobre la simulación.*
- b. Este acuerdo simulatorio debe tener como fin deliberatorio el engaño a terceros.*
- c. Debe existir disconformidad intencional entre las partes, toda vez que estas no desean el contrato que muestran al público.*

La Corte Suprema de justicia en sentencia de febrero 12/98 MP Carlos Ignacio Jaramillo precisó:

*“1. en el cosmos contractual, de ordinario, acontece que la voluntad expresada- o exteriorizada- por las partes, es el corolario fidedigno del querer de las mismas, el reflejo de su **intentio** de suerte que en tales circunstancias converge las **voluntas** y su declaración. Sin embargo, , ello no resulta ser siempre así, habida cuenta de que en algunas ocasiones aquellas, impulsadas por diferentes móviles, se confabulan para engañar a terceros, ya sea realizando tan solo en apariencia un acto cuyos efectos no desean, ora ocultando, detrás de la declaración que se pone de presente al público - por ello tildada de ostensible- otra intención real y seria que es la que los agentes verdaderamente tienen, pero la cual mantienen frente a los demás. Situaciones como las anteriores, dan lugar a lo que, de antaño, se conoce como simulación absoluta y relativa, respectivamente.”*

Ahora bien, para el caso presente una vez se abrió la audiencia que trata el artículo 372 del C. General del Proceso, y en la etapa de la conciliación,

estando presentes todas y cada una de las partes que hicieron parte de las negociaciones elevadas en escritura pública e inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria 300-277-209, señores ADALBERTO OSPINO AYALA, FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ, TAZUE CAMILO OSPINO PEREZ, ARLEN SIU OSPINO PEREZ, MARIA YAMAYE OSPINO PEREZ, SOCIEDAD CASA TONA HOTEL BOUTIQUE S.A., FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ, ADALBERTO OSPINA AYALA, EL MENOR ABALAN ILICH OSPINO GARCIA,, quienes actuaban en nombre propio y como representante legal de persona jurídica y del menor, en forma voluntaria y consciente manifestaron ante este funcionario, que los hechos que enmarcan la demanda son ciertos, de modo que se allanan a las pretensiones de la demanda, y al unísono solicitaron se declararan simulados los contratos de compraventa que aparecen registrados en el folio de matrícula inmobiliaria NO. 300-277-209 en las anotaciones Números 06 ,07, 13; de la misma manera solicitan se declare la nulidad de estos actos jurídicos y como consecuencia de ellos se ordene al señor Registrador de Instrumentos públicos se tome nota de esta decisión, oficiando en tal sentido para ello, se deja constancia que las partes incluyeron la escritura Publica No. 1604 del 30 de Marzo de 2009, otorgada ante la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga, para que el efecto nocivo y simulatorio regrese a su verdadero propietario señor ADALBERTO OSPINO AYALA.

De la misma forma, la apoderada de la parte demandante acepta el allanamiento y solicita se homologue por parte del Despacho, no se condene en costas ni agencias en derecho a los demandados.

Ante este reconocimiento, debe entenderse que las partes renuncian a los demás estadios procesales, que conllevan los interrogatorios, decreto de pruebas, alegatos y fallo, por los que solo resta darle viabilidad a la conciliación y proceder conforme a derecho.

Para el caso en concreto y teniendo en cuenta que las partes presentes en la audiencia fueron conscientes del acto simulado que aquí se pretende, al juzgado no le queda otra que :

DECLARAR ABSOLUTAMENTE SIMULADOS, todos los contratos registrados en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-2777209 de la Oficina de Registro e instrumentos públicos y Privados de Bucaramanga, así:

Escritura Pública No. **1604 de marzo 30 de 2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga** por medio del cual **ADALBERTO OSPINO AYALA** transfiere a título de compraventa la nuda propiedad a **FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ**.

La escritura 1605 del 30 de marzo de 2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, donde **FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ** transfiere a título de compraventa la nuda propiedad a los menores de edad **BALAN ILICH OSPINO GARCIA, TOZUE CAMILO ESPINO PEREZ, MARIA YAMAYE OSPINO PEREZ Y ARLEN SIU OSPINO PEREZ**

Escritura 4969 del 3 de octubre de 2016 de la Notaria Quinta de Bucaramanga; en la que se hace constar que **BALAN ILICH OSPINO GARCIA, TOZUE CAMILO ESPINO PEREZ, MARIA YAMAYE OSPINO PEREZ Y ARLEN SIU OSPINO PEREZ**, transfieren a título de compraventa a la **SOCIEDAD CASA TONA HOTEL BOUTIQUE S.A.S.**

Escritura 5131 del 11 de octubre de 2016 de la Notaria Quinta de Bucaramanga por medio de la cual la **SOCIEDAD CASA TONA HOTEL BOUTIQUE S.A.S.**, transfiere a título de compraventa a **ARLEN SIU OSPINO PEREZ**.

El inmueble lote “**LOS GUADUALES**, se encuentra ubicado en el municipio de Tona, Santander alinderado así: **NORTE:** Partiendo del punto 1 al punto 2 en 200.00 metros con MAXIMO ORTIZ. **ORIENTE:** del punto 2 al punto 11 quebrada al medio en 120 metros con JESUS MARIA RUEDA SANTAMARIA; **SUR** del punto 11 al punto 10 en 120.00 metros con MARIA SOFIA RUEDA DE LEGUIZAMON del punto 10 al punto 8 en 150 metros con MARIA SOFIA RUEDA DE LEGUIZAMON, **OCCIDENTE** del punto 8 al punto 9 quebrada al medio en 120 metros con PAULINO NAVAS y del punto 9 al punto 1 quebrada al medio en 110 metros con PAULINO NAVAS, se distingue en el catastro con el predio 00-00-001-0019-000 y le corresponde al folio de matrícula inmobiliaria 300-277-209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga respectivamente.

Como consecuencia de los anterior, el despacho ORDENARA al señor o señora NOTARIO (A) TERCERO DEL CIRCULO BUCARAMANGA que cancele la Escritura 1604 del 30 de marzo de 2009 y la escritura 1605 DEL 30 DE MARZO DE 2009; igualmente ordenará al señor o señora NOTARIO (A) QUINTA DEL CIRCULO BUCARAMANGA que cancele las Escritura 4969 del 3 de octubre de 2016 y 5135 del 11 de octubre de 2016; de la misma manera ordenará al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que cancele las anotaciones inscripción de las referidas escrituras que aparecen en el folio de matrícula inmobiliaria 300-277-209 .

Sin costas a solicitud de las partes

En mérito de lo expuesto el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga,

RESUELVE:

PRIMERO: HOMOLOGAR, el acuerdo a que han llegado las partes dentro de la etapa de conciliación, por provenir de personas con capacidad y consciencia para este acto.

SEGUNDO : Como consecuencia de lo anterior, DECLARAR ABSOLUTAMENTE SIMULADOS, los contratos efectuados mediante Escrituras Públicas Números: **1604 de marzo 30 de 2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga**, por medio del cual **ADALBERTO OSPINO AYALA** transfiere a título de compraventa la nuda propiedad a **FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ** el inmueble lote “**LOS GUADUALES**” ubicado en el municipio de Tona Santander alinderado así: **NORTE:** Partiendo del punto1 al punto 2; en 200.00 metros con MAXIMO ORTIZ. **ORIENTE:** del punto 2 al punto 11; quebrada al medio en 120 metros con JESUS MARIA RUEDA SANTAMARIA; **SUR** del punto 11 al punto 10 en 120.00 metros con MARIA SOFIA RUEDA DE LEGUIZAMON del punto 10 al punto 8 en 150 metros con MARIA SOFIA RUEDA DE LEGUIZAMON, **OCCIDENTE** del punto 8 al punto 9 quebrada al medio en 120 metros con PAULINO NAVAS y del punto 9 al punto 1 quebrada al medio en 110 metros con PAULINO NAVAS, se distingue en el catastro con

el predio 00-00-001-0019-000 y le corresponde al folio de matrícula inmobiliaria 300-277-209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

La escritura 1605 del 30 de marzo de 2009 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, donde **FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ** transfiere a título de compraventa la nuda propiedad del mismo inmueble a los menores de edad **BALAN ILICH OSPINO GARCIA, TOZUE CAMILO ESPINO PEREZ, MARIA YAMAYE OSPINO PEREZ Y ARLEN SIU OSPINO PEREZ.**

La Escritura 4969 del 3 de octubre de 2016 de la Notaria Quinta de Bucaramanga; en la que se hace constar que **BALAN ILICH OSPINO GARCIA, TOZUE CAMILO ESPINO PEREZ, MARIA YAMAYE OSPINO PEREZ Y ARLEN SIU OSPINO PEREZ,** transfieren a título de compraventa el bien inmueble a la **SOCIEDAD CASA TONA HOTEL BOUTIQUE S.A.S.**

La Escritura 5131 del 11 de octubre de 2016 de la Notaria Quinta de Bucaramanga por medio de la cual la **SOCIEDAD CASA TONA HOTEL BOUTIQUE S.A.S.** transfiere a título de compraventa a **ARLEN SIU OSPINO PEREZ.**

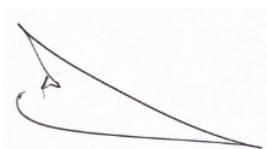
TERCERO; ORDENAR al señor o señora NOTARIO (A) TERCERO DEL CIRCULO BUCARAMANGA que cancele las Escritura **1604 de marzo 30 de 2009** por medio del cual **ADALBERTO OSPINO AYALA** transfiere a título de compraventa la nuda propiedad a **FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ** el inmueble lote “**LOS GUADUALES**” ubicado en el municipio de Tona (Santander); y la escritura **1605 del 30 de marzo de 2009** donde **FREDY OCTAVIO CHONA ORTIZ** transfiere a título de compraventa la nuda propiedad a los menores de edad **BALAN ILICH OSPINO GARCIA, TOZUE CAMILO ESPINO PEREZ, MARIA YAMAYE OSPINO PEREZ Y ARLEN SIU OSPINO PEREZ** el inmueble lote “**LOS GUADUALES**” ubicado en el municipio de Tona (Santander). Oficiese

CUARTO: ORDENAR al señor NOTARIO (A) QUINTA DEL CIRCULO BUCARAMANGA que cancele las Escritura 4969 del 3 de octubre de 2016 en la que se hace constar que **BALAN ILICH OSPINO GARCIA, TOZUE CAMILO ESPINO PEREZ, MARIA YAMAYE OSPINO PEREZ Y ARLEN SIU OSPINO PEREZ,** transfieren a título de compraventa a la

SOCIEDAD CASA TONA HOTEL BOUTIQUE S.A.S. el inmueble lote “**LOS GUADUALES**” ubicado en el municipio de Tona (Santander); y la escritura 5135 del 11 de octubre de 2016 donde la **SOCIEDAD CASA TONA HOTEL BOUTIQUE S.A.S.**, transfiere a título de compraventa a **ARLEN SIU OSPINO PEREZ** el inmueble lote “**LOS GUADUALES**” ubicado en el municipio de Tona (Santander). Ofíciase.

QUINTO: ORDENAR al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA, cancelar la inscripción de la Escritura Pública No. **1604 de marzo 30 de 2009 y 1605 del 30 de marzo de 2009**, ambas de la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga; Escritura 4969 del 3 de octubre de 2016 y la Nro. 5131 del 11 de octubre de 2016 ambas de la Notaría Quinta de Bucaramanga registradas en las anotaciones Números 06 ,07, 13 y del folio de matrícula inmobiliaria número 300-277-209. Ofíciase.

CUMPLIR Y NOTIFICAR



WILSON FARFAN JOYA
Juez

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO QUE SE FIJO EL
DIA: 9 de AGOSTO de 2021



LA SECRETARIA: MARIELA HERNÁNDEZ BRICEÑO