



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

PROCESO: VERBAL-SIMULACION

RADICACION: 08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

DEMANDANTE: MARBEL LUZ ARAUJO OROZCO

DEMANDADO: RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI, GEOVANNY OBREDOR SALAS, KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ, JESHMIDE AMINTA ARAUJO REYES Y MARCELA ARAUJO GUERRA.

Procede este despacho a dictar sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia, tal como se anunció en audiencia del 23 de febrero de 2024.

1

ANTECEDENTES

I. PRETENSIONES

En el presente asunto verbal, la demandante MARBEL LUZ ARAUJO OROZCO, pretende **PRINCIPALMENTE:**

1. Declarar **simulado absolutamente** los contratos de compraventa que se hizo constar en la Escritura Pública No. 4776 fecha julio 2 del 2011 otorgada en la Notaria Primera de Soledad - Atlántico, donde el sr. RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUIA en representación de OLGA MARIA ESQUIAQUI, transfirió a los señores KELLY ARAUJO ORDOÑEZ (hija del causante MANUEL ALBERTO ARAUJO NIEBLES) Y GIOVANNY OBREDOR SALAS, en calidad de testaferro, a título de venta el Edificio Multifamiliar Esquiaqui ubicado en la carrera 38



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

No. 66-37, con matrícula inmobiliaria No. 040-472520, constante de 4 apartamentos y un garaje con matrículas inmobiliarias respectivamente así: 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 y 040-474415.

2. Declarar, a su vez, simulado el contrato de compraventa que se hizo constar en la Escritura Pública No. 1097 del 6 agosto de 2014 otorgada en la Notaria Octava de Barranquilla, mediante la cual GEOVANNY OBREDOR SALAS y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, transfirieron el derecho de dominio sobre los mencionados inmuebles, el primero, la totalidad de su 50%, y la segunda, por su parte, un 17%, ambos a favor de LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ y JESHMIDE AMINTA ARAUJO REYES.
3. Declarar, a su vez, simulado el contrato de compraventa que se hizo constar en la Escritura Pública No. 919 del 21 de marzo del 2017, otorgada en la Notaria Tercera de Barranquilla, mediante la cual KELLY ARAUJO ORDOÑEZ transfirió el derecho de dominio equivalente al 33% de los mencionados inmuebles, a su hermana MARCELA ARAUJO GUERRA.
4. Declarar que el Multifamiliar Esquiaqui no salió del patrimonio del causante Manuel Araujo Niebles quien pagó a su vendedora el precio del edificio Multifamiliar Esquiaqui, y que, por lo tanto le pertenece en la actualidad a los herederos de la sucesión Manuel Araujo Niebles.
5. Ordenar la cancelación de las mencionadas Escrituras públicas, así como el registro de tales instrumentos.
6. Condenar a los demandados a la restitución del edificio, juntos con los frutos naturales y civiles percibidos en el momento en el que se

2



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

iniciaron los actos simulados 2 de julio de 2011 hasta la fecha que se efectuó la entrega del mismo.

7. Condenar a los demandados a pagar los perjuicios ocasionados.

Y **SUBSIDIARIAMENTE**, solicitó que se declarara **la nulidad absoluta** de:

1. La Escritura Pública No. 4565 de 23 de junio del 2011 otorgada en la Notaria Primera de Soledad - Atlántico, contentiva de la compraventa celebrada entre RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI en representación de OLGA MARINA ESQUIAQUI, como vendedor y GEOVANNY OBREDOR SALAS y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, como compradores.
2. La Escritura Pública No. 4776 fecha julio 2 del 2011 otorgada en la Notaria Octava del Circulo de Barranquilla.
3. La Escritura Pública No. 1097 de fecha agosto 06 del 2014 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla.

3

II. HECHOS

Como sustento de las pretensiones se exponen los siguientes hechos:

1. La demandante MARBEL LUZ ARAUJO OROZCO, es hija del matrimonio entre OLIMPIA MARGOTH y MANUEL ALBERTO ARAUJO NIEBLES.
2. MANUEL ALBERTO ARAUJO NIEBLES, falleció el 26 de marzo de 2018.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

3. El 23 de junio de 2011, el causante MANUEL ALBERTO ARAUJO NIEBLES adquirió en forma simulada el edificio Multifamiliar Esquiaqui por compra a RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI quien actuó en representación de OLGA MARIA ESQUIAQUI, al pagar el precio con su propio peculio, colocando a firmar la escritura a interpuestas personas entre ellas a su hija KELLY ARAUJO ORDOÑEZ y a GEOVANNY PBREDOR SALAS.
4. El edificio Multifamiliar Esquiaqui lo componen los inmuebles con matrículas inmobiliarias No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 Y 040-474415. Y si bien es cierto, que se estipuló un precio en la escritura pública de venta, indicándose que había sido satisfecha dicha obligación al momento de suscribir la escritura, en realidad no hubo pago por parte de los demandados quienes no tenían la capacidad económica para pagar el precio a pesar de ser irrisorio, siendo cancelado el mismo por el causante Manuel Alberto Araujo Niebles.
5. En la Escritura se señaló un precio de cien millones de pesos (\$100.000.000), el cual es irrisorio y exiguo, dado que el valor comercial a la fecha de su compra era aproximadamente de mil quinientos millones de pesos (\$1.500.000.000).
6. Manifiesta, que las ventas, son en un todo simuladas, pues *"la intención clara y expedita del causante no era aparecer como titular del inmueble sino aparentar un acto o contrato que jurídicamente apareciera a nombre de terceros en menoscabo de los intereses de los otros hijos entre ellos, mi patrocinada"*.
7. Los demandados GEOVANNY OBREDOR SALAS, KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, LUZ ESTELA ARAUJO QUIROZ, JESHIMIDE AMINTA ARAUJO REYES y MARCELA ARAUJO GUERRA nunca tuvieron



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

posesión de dicho inmueble, toda vez el causante Manuel Araujo Niebles era quien ejercía la acción de administración, posesión, goce, uso y usufructo del edificio Esquiaqui, disponiendo a su antojo de ellos y pagando además los impuestos que se causaban. Por lo que, concluye que el contrato resultaba ser una patraña para burlar los intereses de los demás herederos y de su compañera permanente Elvia Rosa Salas De Obredor.

8. Las demandadas KELLY ARAUJO ORDOÑES, LUZ ESTELA ARAUJO QUIROZ, JESHIMIDE AMINTA ARAUJO REYES y MARCELA ARAUJO GUERRA, son poseedoras de mala fé, puesto que ellas sabían de la ilicitud de las transacciones, camuflándose con su legítimo padre fallecido, para burlar los derechos de terceros, entre ellos, los de la demandante. Agrega que, dichas propietarias son hermanas legítimas de Mabel Luz Araujo Orozco.

9. Los presuntos compradores en la Escritura Pública 1097 del 06 de agosto del 2014 Notaria Octava De Barranquilla, esto es Geovanny Obredor y Kelly Araujo, trasfirieron a título de venta el edificio Multifamiliar Esquiaqui, por un lado, el primero transfirió el 50% y la segunda el 17%, a sus hermanas Luz Estela Araujo y Jeshmide Reyes, por la irrisoria suma de \$131.733.490; y el restante de 33% lo transfirió Kelly Araujo a su hermana Marcela Araujo Guerra a través de Escritura Pública No. 919 del 2017 de la Notaria Tercera de Barranquilla.

5

10. Afirma la demandante que se encuentra legitimada por activa para impetrar la demanda, toda vez que la sociedad patrimonial conformada por el causante Sr. Manuel Alberto Araujo Niebles y Elvia Rosa Salas De Obredor se encuentra en estado de liquidación por sentencia del Juzgado Primero de Familia de Barranquilla.



08 001 31 53 008 2021 00089 00

III. ACTUACION PROCESAL

Por reparto que realizó la Oficina Judicial le correspondió a este juzgado el conocimiento del presente asunto, fue así, como mediante auto del 9 de junio de 2021, se admitió la demanda contra RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI, GEOVANNY OBREDOR SALAS, KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ, JESHMIDE AMINTA ARAUJO RESYES y MARCELA ARAUJO GUERRA, y se vinculó como litiscosorte necesario a OLGA MARINA ESQUIAQUI DE ARIZA

Las demandadas LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ, MARCELA ARAUJO GUERRA Y JESHMIDE AMINTA ARAUJO REYEZ fueron notificadas por conducta concluyente desde el 14 de julio del 2021 y dentro del término de traslado se opusieron a las pretensiones de la demandante, proponiendo las excepciones de mérito *"Causa pretendida manifiestamente contraria a derecho por carencia de los presupuestos procesales para la viabilidad de las pretensiones de la demanda"* y *"temeridad y mala fe"*.

6

Por su parte, la demandada KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, tras ser notificada, solicitó que se desestimaran las pretensiones, sin proponer exceptiva alguna.

Por otro lado, GEOVANNY SALAS DE OBREDOR una vez notificado del auto admisorio, mediante memorial allegado el 19 de julio de 2021, contestó la demanda y se allanó a las pretensiones demanda.

A su turno, el demandado RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI, una vez notificado del auto admisorio, mediante memorial del 20 de agosto de 2021 contestó la demanda y se allanó a las pretensiones.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

Por medio de auto adiado 25 de mayo de 2022, tras un control de legalidad efectuado, se dejó sin efectos la vinculación OLGA MARINA ESQUIAQUI DE ARIZA ante su fallecimiento acreditado con el registro civil de defunción y, en consecuencia, se requirió a la parte actora para que indicara los herederos de la vendedora fallecida.

Fue así, como, tras el cumplimiento del requerimiento, el 21 de septiembre de 2022, se ordenó vincular como litisconsortes necesarios por pasiva a RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI como heredero determinado de OLGA MARINA ESQUIAQUI DE ARIZA y a los herederos indeterminados, ordenando el emplazamiento de estos últimos.

El curador ad-litem de los herederos indeterminados de Olga Marina Esquiaqui De Ariza, se notificó del auto admisorio de la demanda mediante mensaje de datos enviado el día 13 de abril del 2023, y manifestó frente a las pretensiones oponerse a cada una de ellas.

7

Por auto del 26 de septiembre del 2023, se declaró ineficaz el allanamiento a la demanda realizado por GEOVANNY OBREDOR SALAS y RAFEL ZUÑIGA ESQUIAQUI.

El primero de diciembre de 2023, se fijó la fecha del 6 de febrero de 2024, para la realización de la audiencia inicial, la cual en esa data se desarrolló en sus etapas, como lo establece el artículo 372 de C.G.P.

Por último, el 23 de febrero de 2024, se realizó la audiencia de instrucción y fallo, la cual se desarrolló hasta la etapa de alegaciones, y conforme lo



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

autoriza el artículo 373 del C.GP. el despacho anunció que la sentencia se dictaría por escrito.

Previo, a exponer las consideraciones del caso advertir que en el presente asunto concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que imponga invalidar lo actuado, por lo que es del caso proceder a dictar la respectiva sentencia.

CONSIDERACIONES

1. De la simulación y sus modalidades

La simulación, como institución jurídica ha sido desarrollada por la jurisprudencia a partir de lo previsto en el artículo 1766 del Código Civil. Se define como aquel fenómeno en virtud del cual el acto jurídico tildado de simulado tiene apariencia contraria a la realidad, bien porque en verdad no existe, ora porque es distinto del acto que aparece exteriorizado.

8

En nuestra legislación resulta válido que en el manejo de los negocios los particulares muestren ante los demás una apariencia de contrato que oculta su verdadero contenido, el cual está cobijado por la presunción de legalidad y, por tanto, en principio, frente a terceros vale por lo escrito, mientras que entre las partes el contenido oculto prevalece, estando habilitados para solicitar, en su oportunidad, se declare cual fue la verdadera intención de los presuntos negociantes.

El acto simulatorio tiene una doble orientación; de una parte, puede ser absoluta, cuando encarna un disimulo total del contenido del negocio simulado, pues, en el trasfondo de lo estipulado no existe acto de disposición de intereses de ninguna naturaleza. O, puede ser relativa,



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

cuando las partes sí disponen de intereses al celebrar el contrato; esto significa que hay contenido negocial; sin embargo, este es fingido, pues mediante su pública manifestación de voluntad, los negociantes pretenden esconder un acto diferido o diverso al que declaran, ya sea mediante el uso de una distinta modalidad o la variación de quienes como sujetos contractuales intervienen en la suscripción de la convención.

La Corte Suprema de Justicia en torno a la simulación y sus modalidades ha dicho que:

(...) 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 prevalente y cierta para las partes. [...]"

9

En consecuencia, si de simulación absoluta se trata, inter partes, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado, y, en caso de la simulación relativa, esa misma realidad precisa, entre las partes, concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre estos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de esta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y las relaciones jurídicas negociales (...)".¹

Más exactamente, la simulación absoluta, envuelve la inexistencia del negocio jurídico aparente. Por el contrario, la simulación relativa,

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil, Sentencia de 30 de julio de 2008, [SC-077-2008], Exp. 41001-3103-004-1998-00363-01.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

presupone la ineludible existencia de un acto dispositivo diferente al aparente, ya en cuanto hace al tipo negocial, bien en lo atañadero a su contenido, ora en lo concerniente a las partes.

En otras palabras, en la simulación absoluta, las partes están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia de la realidad; en cambio, la simulación relativa, impone la celebración de un negocio distinto, y por lo mismo las partes adquieren los derechos y obligaciones inherentes al tipo negocial resultante de la realidad.

Sobre la simulación absoluta solicitada, ha expuesto la Corte Suprema de Justicia:

"(...) la simulación absoluta se realiza siempre que las partes, a tiempo que logran conseguir el propósito fundamental buscado por ellas de crear frente a terceros la apariencia de cierto acto jurídico y los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento de que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente. La declaración oculta tiene aquí, pues, el cometido de contradecir frontalmente y de manera total la pública, y a eso se reducen su contenido y su función..."

10

Ahora bien, la acción de simulación constituye un instrumento legal que pretende la eliminación del artificio creado por las partes y está dirigido a obtener el reconocimiento jurisdiccional de la verdad oculta tras el velo de la ficción, es decir de la prevalencia de lo oculto tras lo aparente. Y en particular si se trata de simulación absoluta la acción persigue la declaración de que entre las partes no se ha celebrado en realidad el negocio ostensible.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

Entonces, para la prosperidad de la acción, se requiere el cumplimiento de varias exigencias: *I) que se demuestre la existencia del contrato ficto; II) que quien promueva la simulación tenga un interés actual y legítimo en su declaración; y III) que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción en ese contrato, demostrando la diferencia entre la voluntad real y la declarada por los contratantes, el concierto simulatorio entre los partícipes y el propósito de engañar a terceros.*

Claro está, que tratándose de simulación absoluta, es necesario que la demandante demuestre más allá de toda duda, que el contrato es efectivamente aparente porque las partes jamás quisieron celebrarlo. Y en la relativa que acredite cual fue el verdadero negocio que las partes celebraron o cuales son las verdaderas partes en el negocio celebrado o las verdaderas condiciones del contrato.

11

2. Caso concreto

En el caso que nos ocupa solicita la demandante como pretensión principal la **simulación absoluta** del contrato de compraventa contenido en la Escritura Publica No. 4776 del 2 de julio del 2011, otorgada en la Notaria Primera de Soledad Atlántico mediante el cual OLGA MARINA ESQUIAQUI a través de apoderado, RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI, en calidad de vendedora transfirió a GEOVANNY OBRADOR SALAS y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ y (compradores), el derecho de dominio de 4 apartamentos y un garaje, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 Y 040-474415, y ubicados en la carrera 38 No. 66-37 del edificio Multifamiliar Esquiaqui de esta ciudad.



08 001 31 53 008 2021 00089 00

Y a la vez, pretende que se declare la simulación de los contratos de compraventa subsiguientes celebrados respecto de los mismos inmuebles, y contenidos en la Escritura Pública No 1097 del 6 de agosto de 2014 otorgada en la Notaria Octava de Barranquilla mediante la cual GEOVANNY OBREDOR SALAS y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, transfirieron a el derecho de dominio, el primero, sobre el 50%, y la segunda, sobre el 17%, de los mencionados inmuebles a favor de LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ y JESHMIDE AMINTA ARAUJO REYES. Y el contenido en la Escritura Pública 919 del 21 de marzo del 2017 otorgada en la Notaria Tercera de Barranquilla, mediante la cual KELLY ARAUJO ORDOÑEZ transfirió el 33% de la propiedad sobre los inmuebles, a MARCELA ARAUJO GUERRA.

Ahora, de conformidad con lo dispuesto en el art.42 Num 5 del C.G.P., en aras de la efectividad del derecho sustancial, es deber del juez analizar e interpretar cada uno de los segmentos del texto, en conjunto, de manera lógica y racional. Dicho en otros términos, es menester una apreciación sistemática, cuidadosa e integral de la demanda, para no sacrificar el derecho sustancial con un excesivo formulismo sacramental, que implica un desgaste al aparato judicial.

12

En el presente asunto, aunque la parte demandante solicitó la “**simulación absoluta**” del contrato de compraventa de 5 inmuebles del Multifamiliar Esquiaqui, contenidos en la Escritura Publica No. 4776 del 2 de julio del 2011, otorgada en la Notaria Primera de Soledad- Atlántico, y a la vez la “**simulación**” de los dos contratos de compraventas subsiguientes, sin indicar la clase de simulación solicitada frente a estos últimos, lo cierto es, que una interpretación sistemática de la demanda, atendiendo las restantes pretensiones y los fundamentos fácticos expuestos en el escrito introductorio, nos lleva a concluir que lo alegado y perseguido es la simulación relativa, por interpuesta persona, de ese



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

primer contrato de compraventa y la simulación absoluta de los dos contratos de compraventa que le sucedieron contenidos en las Escritura Públicas No 1097 del 6 de agosto de 2014 otorgada en la Notaria Octava de Barranquilla y en la No. 919 del 21 de marzo del 2017 otorgada en la Notaria Tercera de Barranquilla.

Adviértase que en los hechos de la demanda se indica que *"con fecha de 23 de junio del 2011 el causante Manuel Araujo Niebles en forma simulada adquirió el edificio Multifamiliar Esquiaqui a Rafael Zuñiga Esquiaqui, quien actúa en representación de Olga Marina Esquiaqui, quien pagó el precio con su propio peculio poniendo a firmar la escritura a interpuesta personas entre ellas a su hija Kelly Araujo Ordoñez y a Geovanny Obredor Salas"* (hecho 3); que los demandados no tenían capacidad económica para pagar el precio de las ventas (hecho 4); que la *"intención del causante no era aparecer como titular del inmueble sino aparentar un acto o contrato que jurídicamente apareciera a nombre de terceros en menoscabo de los intereses de los otros hijos"* (hecho 6); que los demandados Kelly Araujo Ordoñez, Geovanny Obredor Salas, Luz Estela Araujo Quiroz, Jeshimide Aminta Araujo Reyes y Marcela Araujo Guerra, nunca tuvieron la posesión del edificio, ni el uso, goce y usufructo, pues el causante Manuel Araujo Niebles era quien los administraba, tenía su posesión, uso, goce, y usufructo y disponía de ellos a su antojo y pagaba los impuestos (hecho 7); y en la pretensión 5 se solicita declarar que el Multifamiliar Esquiaqui *"no salió del patrimonio del causante Manuel Araujo Niebles quien pagó a su vendedora el precio del edificio Multifamiliar Esquiaqui, y que, por lo tanto le pertenece en la actualidad a los herederos de la sucesión Manuel Araujo Niebles"*.

13

Así, pese a que el *petitum* enuncia la simulación absoluta, se está invocando la relativa frente al primer contrato de compraventa celebrado mediante Escritura Publica No. 4776 del 2 de julio del 2011, pues, en esencia, lo que se aduce en la demanda, es que el verdadero comprador



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

dentro ese contrato, fue MANUEL ARAUJO NIEBLES y no los señores KELLY ARAUJO ORDOÑEZ Y GEOVANNY OBREDOR SALAS, y, por lo tanto, se solicita que el inmueble ingrese al patrimonio del causante Manuel Araujo Niebles. Y frente al segundo y tercer contrato de compraventa contenidos en las Escrituras Públicas No. 1097 del 6 de agosto de 2014 y No. 919 del 21 de marzo del 2017, respecto de los cuales no indicó expresamente el tipo de simulación solicitado, se extrae, que es la absoluta, del examen de los hechos dirigidos a desconocer la realización del negocio y al pretender que se declare que los bienes ingresen al patrimonio del causante.

2.1. Del contrato de compraventa celebrado mediante Escritura Publica No. 4776 del 2 de julio del 2011

Ahora, como se ha hecho mención, la simulación relativa, parte de un negocio realmente existente, pero al declararse públicamente, aparece modificado en cuanto a su naturaleza, a sus condiciones, o a sus partícipes.

14

Así, la simulación relativa presenta tres formas admitidas por la jurisprudencia: "**1)** *De naturaleza del contrato, en donde existen dos actos jurídicos con contenido positivo cada uno: el simulado y el secreto. Ejemplo de esta clase de simulación lo constituye la compraventa que disfraza u oculta una donación; lo que se disimula es la naturaleza del contrato.* **2).** - *De contenido del contrato: se efectúa cuando tanto el acto secreto como el público o simulado son de una misma naturaleza, pero el público contiene cláusulas que no son sinceras o fechas antedatadas o posdatadas, ya sea porque en el público se estipula un precio más alto o más bajo al realmente convenido.* **3) De interposición de personas,** denominada **simulación relativa subjetiva**: se realiza cuando se transmiten derechos o bienes a personas que sólo aparentemente tienen



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

la calidad de intervinientes en el acto, ya que el verdadero sujeto del derecho a quien se transmite es otro que no figura como parte².

En este orden de ideas, este despacho, centrará su estudio en la acreditación de la simulación relativa subjetiva, pues como se indicó anteriormente, lo alegado por la demandante es que el verdadero comprador fue Manuel Araujo Niebles.

Entonces, le corresponde a la demandante, para salir avante en su pretensión, acreditar *I) la existencia del contrato ficto; II) su interés actual y legítimo en su declaración; y III) la ficción en ese contrato, demostrando la diferencia entre la voluntad real y la declarada por los contratantes, el concierto simulatorio entre los partícipes y el propósito de engañar a terceros.*

En primer lugar, frente a la existencia del contrato ficto, se encuentra acreditada a cabalidad, ya que se aportó en el proceso, la Escritura Pública No. 4746 del 2 de julio de 2011, otorgada ante la Notaria Primera de Soledad Atlántico, que da cuenta de la transferencia del derecho de dominio, que a título de compraventa, realiza la señora OLGA ESQUIAQUI, a través de apoderado el señor Rafael Zúñiga Esquiaqui, a favor de los señores KELLY ARAUJO ORDOÑEZ y GEOVANNY OBRADOR SALAS, de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 Y 040-474415, ubicados en la carrera 38 No. 66-37 – Edificio Multifamiliar Esquiaqui de la ciudad Barranquilla, que corresponden al garaje 1 y a los apartamentos 1, 2, 3, y 4, respectivamente. Así mismo, obra en el plenario los certificados de tradición y libertad respectivos que dan cuenta de la inscripción de la mentada escritura pública.

15

² CSJ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia del 06 de mayo de 2009 (Exp. 0083)



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

Por otra parte, está demostrado el interés actual y legítimo de la demandante Marbel Luz Araujo Orozco para impetrar la acción, al ostentar la calidad de heredera de Manuel Araujo Niebles, quien, supuestamente, fue el verdadero comprador en el mencionado contrato; adviértase que, con la subsanación de la demanda, se acompañó el registro civil de nacimiento de la accionante que acredita su condición de hija de Araujo Niebles, así mismo, se allegó la Escritura Publica No 1.923 del 8 de mayo de 2018 otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Barranquilla, mediante la cual se liquidó la sucesión del causante Manuel Araujo Niebles, acto en el que intervino Marbel Luz Araujo Orozco como heredera.

Respecto a la legitimación en la causa por activa para ejercer la acción de simulación sea de manera absoluta o relativa, la Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil³, ha puntualizado que esta recae en las partes que intervinieron o participaron en el contrato, en sus herederos y también en los terceros cuando el contrato le genera un perjuicio cierto y actual, textualmente ha sostenido:

16

*"La legitimación para ejercer la acción de simulación de un contrato presupone un interés legítimo y de "ella son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el concilio simulatorio y, **en su caso, sus herederos**, sino, también, los terceros, cabalmente, cuando el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual. Puede afirmarse, ha dicho la Corte, que todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley [...], está habilitado para demandar la declaración de simulación. ...Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente*

³ CSJ sentencia de 2 de agosto de 2011, expediente 20001-3103-003-2007-00100-01, M.P. William Namén Vargas



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio' (G. J. CXIX, pág. 149), esto es, un menoscabo tangible de sus derechos".

Finalmente, corresponde al despacho estudiar el último presupuesto relativo a la prueba de la simulación.

Para ello debe traerse a colación lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia en cuanto a la prueba de la simulación y sus características:

"(...) las circunstancias que rodean esas negociaciones, generalmente no son conocidas, sino que se mantienen ocultas en el ámbito privado de los contratantes, es de esperarse que no se hayan dejado mayores vestigios de su existencia; de ahí la dificultad de demostrarlas mediante probanzas directas. No obstante, las máximas de la experiencia constituyen un mecanismo eficaz e irreemplazable a fin de determinar la presencia de ese negocio secreto.

17

*«La simulación -expresó FERRARA-, como divergencia psicológica que es de la intención de los declarantes, se substrahe a una prueba directa, y más bien se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél y circunstancias que lo acompañan. La prueba de la simulación es indirecta, de indicios, de conjeturas y es la que verdaderamente hiere a fondo la simulación, porque la combate en el mismo terreno».*⁴

En ese orden, es la prueba indiciaria, sin lugar a dudas, uno de los medios más valiosos para descubrir la irrealidad del acto simulado y la verdadera intención de los negociantes, del cual el artículo 248 de la normatividad adjetiva estatuye que «para que un hecho pueda considerarse como indicio,

⁴ FERRARA, Francisco. Op. cit, pág. 384.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

deberá estar debidamente probado en el proceso» y por su parte el 250 de la misma obra señala que su apreciación debe hacerse en conjunto, teniendo en consideración su «gravedad, concordancia y convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso».

Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento deductivo. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero.

Son entonces los testimonios, declaraciones, confesiones, documentos, o cualquier otro tipo de prueba directa, valorados en conjunto, los que permitirán arribar -por medio de la inferencia indiciaria- al hecho desconocido pero cognoscible que quedó en la estricta intimidad de los contrayentes por su propia voluntad.

18

Una antigua regla de la experiencia -perfectamente válida en la actualidad- señala que para demostrar la simulación es preciso poner de relieve, en primer lugar, la causa simulandi. El punto de partida está dado por el motivo de la simulación, lo cual no es más que el interés serio e importante que condujo a las partes a realizar el negocio disfrazado. Por lo general se simula para sustraerse al cumplimiento de una obligación, evadir una disposición legal, guardar o aparentar una posición social o económica, etc., independientemente de que el fin sea lícito o no. Y como quiera que esa causa hace parte del fuero interno de los individuos, es solo por medio de sus manifestaciones externas o declaraciones de voluntad que logra inferirse el motivo que indujo a fingir el negocio.”⁵

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Radicación No. 11001-31-03-024-1996-24325-01



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Ariel Salazar
Ramírez. Radicación No. 11001-31-03-024-1996-24325-01"

Fluye de lo expuesto, que, para efectos de demostrar la diferencia entre la voluntad real y la declarada por los contratantes, el concierto simulatorio entre los partícipes y el propósito de engañar a terceros; la jurisprudencia ha reconocido la dificultad de probarse por pruebas directas, por ello, por regla general, es la prueba indiciaria la que decide la suerte del contrato, pues son las inferencias indiciarias, bien basadas en testimonios o bien en medios probatorios de cualquier otro tipo, los instrumentos de los cuales ha de valerse el juzgador para llegar a la certeza de la falta de seriedad del contrato impugnado.

El demandado **RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI** al contestar la demanda mediante memorial allegado el 20 de agosto de 2021⁶, afirmó, a través de su apoderado, que en representación de Olga Marina Esquiaqui dio en venta real, como consta en la Escritura Publica No 4776 de julio de 2011, los inmuebles distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias No. 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 y 040-47441, al difunto Manuel Araujo Niebles, que fue la persona que le canceló el valor de los inmuebles; así mismo, señaló, que el causante Manuel Alberto Araujo Niebles le manifestó a él que en la Escritura Pública 4776 del 2 de julio de 2011 aparecería como supuestos compradores Giovanni Obredor Salas y Kelly Araujo Ordoñez, pero quien entró en posesión material del inmueble Edificio Esquiaqui "para su uso, goce y usufructo" fue Manuel Araujo Niebles hasta su fallecimiento.

19

En el interrogatorio de parte al demandado **RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI**, quien también fue convocado al proceso en calidad de

⁶ Ítem 20 expediente virtual- obrante en One-drive



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

heredero determinado de Olga Marina Esquiaqui, al indagársele sobre el negocio que celebró como apoderado de la vendedora Olga Marina Esquiaqui de Ariza, contenido en la citada Escritura Pública 4776 del 2 de julio del año 2011, manifestó:

"El primer sorprendido soy yo, porque es que, yo no hice ninguna clase de contrato ni con el señor Giovanni ni con la señora Kelly, los cuales, a la señora Kelly no la conozco y al señor Geovanny de vista nada más, entonces estoy sorprendido porque aquí se ha utilizado un documento falso porque en realidad, a quien yo vendí la casa fue al señor Manuel Araujo Niebles, y ellos no sé quiénes son no hice ningún contrato de ninguna naturaleza." (min 3:10 Aud. Inicial- II parte)

Y, más adelante agregó dentro del relato fáctico:

"(...) desgraciadamente mi mamá [Olga Marina Esquiaqui] cae enferma y es hospitalizada, cuando eso sucede, mi mamá, todavía la sentencia no había salido, la sentencia sale posterior a eso. Mi mamá fallece, y cuando mi mamá fallece, él, me dice a mí, mira Rafael entonces como vamos arreglar este problema, tienes que solucionarme este problema, pero como lo vamos a solucionar si aquí hay que hacer una sucesión, mi mamá falleció, están mis dos hermanos y yo, somos 3 herederos, y ellos tienen que participar de esto, no sé cómo vamos hacer, bueno, eso lo tenemos que arreglar. Mi hermana Margarita también fallece y posteriormente fallece mi hermana Olga, entonces cuando eso se da, él llega y me dice Rafael yo tengo un poder que me dio tu madre para que tu vendas la casa, fírmame el poder, yo te pago el resto el resto del dinero, porque ya, entre otras cosas, él me había prestado un dinero, yo te pago el resto del dinero y hacemos el negocio. Yo me encargo de lo demás. Pues, yo lo vi viable, lo vi normal, pero él todos los días me puyaba con eso, Rafael vamos hacer el negocio, vamos hacerlo, necesito la casa... (min 11:45 aud. Inicial-II Parte)

20



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

Así, lo manifestado por RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI al contestar la demanda mediante memorial allegado el 20 de agosto de 2021⁷, pone en evidencia que existió un acuerdo simulatorio entre los contratantes, en lo referente a las personas que iban a figurar como compradoras y que el verdadero comprador fue Manuel Araujo Niebles. Y en su declaración ratifica que el contrato de compraventa del 2 de julio de 2011, sobre los citados inmuebles se celebró con Manuel Araujo Niebles, y no admite haber hecho acuerdo contractual con los Señores Giovanni Obredor y Kelly Araujo Ordoñez.

Aunque, para este despacho no resulta creíble lo manifestado por aquel en el interrogatorio, cuando dijo que él es el “primer sorprendido” porque el contrato lo hizo con Manuel Araujo Niebles y adujo que es falso el documento, refiriéndose a la escritura pública; pues la experiencia enseña que actuando él como apoderado de la señora Esquiaqui debía conocer plenamente el contenido del documento que firmó ante la notaría. Incluso, esta versión, dirigida a desconocer porqué figuran como compradores otras personas, es contraria a lo manifestado por el mismo demandado al contestar la demanda mediante memorial allegado el 20 de agosto de 2021⁸, pues en esa ocasión, se repite, afirmó, a través de su apoderado, que el causante Manuel Alberto Araujo Niebles le manifestó a él que en la Escritura Pública 4776 del 2 de julio de 2011 aparecería como supuestos compradores Giovanni Obredor Salas y Kelly Araujo Ordoñez.

21

Por otra parte, el demandado **GEOVANNY OBREDOR SALAS**, quien adujo ser hijastro del Señor Manuel Araujo Niebles, y quien, además, figura como uno de los compradores dentro del negocio tildado de simulado, al preguntarle sobre el negocio jurídico celebrado por él,

⁷ Ítem 20 expediente virtual- obrante en One-drive

⁸ Ítem 20 expediente virtual- obrante en One-drive



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

respecto de los 4 apartamentos y un garaje del Edificio Multifamiliar Esquiaqui, manifestó:

“Ehh, sobre el Multifamiliar Esquiaqui, yo estuve en esa promesa, en esa firma de la promesa, en notaria, yo firmé. Realmente mi padrastro Manuel Araujo, me pidió el favor y yo fui y firmé, realmente yo no pagué por ese inmueble, ni cuando lo compré ni cuando lo volví a ceder, porque después me llevó, simplemente me llevó a la notaria y firmé y ya, y otro día fui, y en el momento de la compra fui y firmé la compra, después, años después en el 2014, me dijo otra vez para que le firmara, que lo iba a poner a nombre de otros hijos, yo fui, firmé, y lo volví a firmar, en ningún de dos instante, ni cuando lo compré ni cuando lo vendí recibí dinero, hice un favor, mi papá, que mi padrastro, me dijo que le colaborara en eso y ya. Y pues tampoco nunca he recibido ningún usufructo de ese inmueble, ya que, Manuel Araujo, todo el tiempo ha recibido, recibió, hasta su muerte, recibió los arriendos de los apartamentos, el arriendo del restaurante, incluso, algunas veces manejó directamente lo del restaurante cuando quedó sin arrendatario, sin la persona que estuvo como ahí pendiente de ese tema del arriendo, y realmente si, ósea, realmente fue un favor que me dijo y yo fui, en los dos momentos, igual como yo no había pagado, cuando me dijo y firmé para la compra, y cuando me dijo que lo devolviera, que lo firmara, que lo iba a pasar a otro hijo, fui y firmé. Igual si me consta, realmente, ese inmueble lo compró Manuel Alberto Araujo, ahí ninguno de los que estaban puso dinero, realmente yo no recuerdo cuanto fue el monto, porque yo simplemente fui a la notaria, me llevó, fui, firmé y pa’ atrás, las dos veces. Entonces, realmente, al igual que el resto, ósea, eso lo compró Manuel realmente, Manuel Araujo Niebles (min 57:31 aud Inicial I Parte)”.

22

Y al preguntarle a Obredor Salas sobre el **pago del precio** de la compraventa contenida en la referida primera Escritura Pública No.4776 contestó:



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

"El pago lo hizo Manuel directamente, a ellos, porque realmente no estuve en el pago. Yo fui y firmé, o sea no estuve en el momento del pago, pero, o sea, ya estaba pago, ya estaba firmado, todo estaba ahí, y tuvo que ser en efectivo porque Manuel la mayor parte de las transacciones las hacía en efectivo, él tenía cuentas y todo eso, pero era muy poco lo que el manejaba por las cuentas, realmente, manejaba mucho en efectivo."
(hora 1:08:00 min Aud Inicial I Parte)

A su turno, la señora **KELLY ARAUJO ORDOÑEZ**, hija del presunto comprador Manuel Araujo Niebles, al cuestionarle sobre el negocio jurídico que celebró como compradora, de los inmuebles objeto de Litis, relató:

"Mi papá me llamó una vez, y me dijo que él me quería hacer un regalo, y él me quería regalar dinero. Pero como yo era madre soltera, en ese momento, o sea, estaba dejada del papá de mi hijo y yo había pasado por muchas dificultades, porque fui una de las hijas menos favorecidas de él, en su momento de niñez; yo fui a colegio público, yo no tuve capacidad estudiantil buena, pese a mis hermanos mayores que son las hijas de la esposa y otros hijos, que si estudiaron en colegios privados y estuvieron en universidades, entonces una manera de resarcir de mi padre, era regalándome un dinero. Entonces él me dijo que me iba a regalar ese dinero, pero que él me lo iba a invertir en una propiedad, que él tenía conocimiento de una propiedad que estaba al lado de donde él vivía, porque mi papá vivía sobre la calle 62 con 38, a la vuelta de donde queda el multifamiliar Esquiaqui. Cuando él me dice eso, me dice que él me lo va a comprar y que él se va encargar de toda la negociación. Por eso no conozco al Señor Rafael, No conozco a la Señora Olga, porque él era el que se encargaba de hacer todo el proceso. Solamente me avisó para ir a firmar las escrituras, y fui a firmar las escrituras, en el momento en que él me solicitó ir". (hora 1:00:33 Aud. inicial II parte)

23



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

Y seguidamente, al preguntarle a Kelly Araujo quien había **pagado el precio** pactado por los inmuebles, contestó "*mi papá, porque él me lo regaló*" (hora 1:02:47 Aud. Inicial II parte)

Las anteriores declaraciones, exponen aspectos fácticos que emergen relevantes dado lo pretendido en la demanda y de las cuales se procede a analizar de la siguiente manera:

-Los demandados Geovanny Obrador Salas y Kelly Araujo Ordoñez, quienes figuran en el contrato como compradores, reconocieron no haber pagado precio alguno por la venta, sino que tal precio fue pagado por Manuel Araujo Niebles, así mismo, que comparecieron a firmar la escritura de compraventa, por instrucciones dadas por MANUEL ARAUJO NIEBLES, lo que indica que no existió entre ellos (compradores) y la vendedora, quien actuó en el negocio a través de apoderado, diálogos previos para la celebración del contrato.

-Lo anterior es coherente con lo declarado por RAFAEL ESQUIAQUI, quien fungió como apoderado de la vendedora en el aludido negocio, y manifestó que el contrato de compraventa sobre los citados inmuebles se celebró con MANUEL ARAUJO NIEBLES, que éste fue quien pagó el precio, y que existió un acuerdo para colocar en las escrituras como compradores a Geovanny Obrador Salas y Kelly Araujo Ordoñez.

Por otra parte, en cuanto a los **actos de posesión** ejercidos sobre los citados bienes inmuebles, tenemos que, tanto Kelly Araujo Ordoñez como Geovanny Obredor Salas, sostuvieron, que, celebrada la venta, era MANUEL ARAUJO NIEBLES, quien ostentaba la posesión de los inmuebles, realizando los actos materiales de señor y dueño, como mejoras, pagos de impuesto, darlos en arriendo y administrarlos. Lo que coincide con lo manifestado por Zuñiga Esquiaqui al contestar la demanda el 20 de agosto



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

de 2021⁹, quien adujo, a través de su apoderado, que realizada la venta la posesión la tenía Manuel Araujo.

Concretamente, **Geovanny Obreror Salas** al cuestionársele sobre cuál fue la destinación que se le dio al inmueble, luego de esa compraventa del 2011 y quién tenía el poder sobre esos inmuebles, manifestó:

"Eh, Manuel, Manuel siempre tuvo la tenencia de esos inmuebles hasta el día de su muerte, hasta el día de su muerte el cobró los arriendos, él tuvo arrendado el restaurante, en algunos momentos, sus hijos lo apoyaron en la administración del restaurante, pero Manuel, siempre era el que recibía el dinero de todo". (hora 1:06:05 aud. Inicial I parte).

Luego, al indagarle a quien se le hizo **entrega física** de los inmuebles una vez realizada la compraventa contenida en la Escritura Pública No 4776, respondió:

25

"Manuel, Manuel se quedó con los inmuebles, los empezó a organizar, eh dividió los apartamentos, hizo unos arreglos en esos apartamentos, y después de eso, y organizó el restaurante, y después los arrendó, no recuerdo si ahí mismo se mudó Jeshmide o fue mucho tiempo después a uno de los apartamentos." (hora 1:12:25 aud. Inicial I Parte)

A su turno, **Kelly Araujo Ordoñez** al indagarle quien detentaba físicamente los bienes, tras firmar la escritural bajo estudio, expresó:

"mi papá cuando hizo la compra, él me dijo que él me ponía a mi nombre y que eso iba hacer mío una vez el ya no existiera, una vez él falleciera, que él iba hacer el administrador del predio para el poder hacerle los arreglos pertinentes porque no se encontraban en óptimas

⁹ Ítem 20 expediente virtual- obrante en One-drive



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

condiciones, hacerle las mejoras y pues, estar al día con los impuestos". (hora 1:09:01 aud. Inicial II Parte)

Agregando, esta última (Kelly Araujo), a dichos actos de señorío, por parte de su padre Araujo Niebles, que él era quien pagaba los impuestos de esos inmuebles (hora 1:09:42 aud. Inicial II Parte), que si bien no habitaba los mismos, los tenía arrendados (1:09:53 aud. Inicial II Parte), figurando como arrendador él mismo, y al cuestionarle, si recibía suma alguna por concepto de los arrendamientos, manifestó, *"No, como le repito, mi padre me dijo que solo podía hacer uso de eso, al momento en que falleciera"* (hora 1:10:03 aud. Inicial II Parte).

Finalmente, no puede el despacho pasar desapercibido el indicio relativo al **parentesco** o relación familiar existente entre quienes figuran en el contrato como compradores Kelly Araujo Ordoñez y Geovanny Obredor Salas con la persona a quien se le atribuye ser el verdadero comprador Manuel Araujo Niebles, pues la primera es hija de este¹⁰, y el segundo, declaró ser su hijastro. Dicho indicio unido a otros que fueron expuestos, relativos a la falta de pago del precio de los supuestos compradores, la posesión ejercida por Manuel Araujo, resultan convergentes y concordantes para evidenciar la simulación relativa de la venta censurada. En este orden de las cosas, analizadas las pruebas en forma individual y conjunta como lo exige el artículo 176 del C.G.G, se extrae con meridiana claridad que Manuel Araujo Niebles, fue quien intervino en la etapa precontractual de la referida compraventa, y concertó con la parte vendedora que en las escrituras iba aparecer como compradores Kelly Araujo Ordoñez y Geovanny Obredor Salas, siendo, además, Manuel Araujo Niebles quien pagó el precio de los inmuebles y a quien se le hizo entrega de los mismos y quien tenía la posesión de ellos hasta su fallecimiento.

26

¹⁰ De conformidad con el registro civil de nacimiento de Kelly Araujo acompañado con la demanda.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

Así las cosas, concluye el despacho que existió una simulación en el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 4746 del 2 de julio de 2011, otorgada ante la Notaría Primera de Soledad Atlántico, en cuanto a la persona del comprador, siendo el verdadero comprador Manuel Araujo Niebles.

En consecuencia, se declarará la simulación relativa del contrato de compraventa contenido en la mentada escritura pública, en el sentido de señalar que el verdadero comprador fue Manuel Araujo Niebles.

Y frente a los argumentos alegados por las demandadas LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ, MARCELA ARAUJO GUERRA y JESHMIDE AMINTA ARAUJO REYES bajo el título de excepciones de mérito que denominó "*Causa pretendida manifiestamente contraria a derecho por carencia de los presupuestos procesales para la viabilidad de las pretensiones de la demanda*" y "*temeridad y mala fe*", es del caso señalar que ellos no constituyen verdaderas excepciones de mérito, pues no se está alegando hechos nuevos diversos a los señalados en la demanda que busquen aniquilar el derecho de reclamado, toda vez que las demandadas se limitan a exponer las razones por las cuales no deben prosperar las pretensiones de la demandante.

27

En palabras de la Corte Suprema de Justicia "*toda excepción de mérito presupone "(...) la alegación de hechos nuevos, diversos a los postulados en la demanda, excluyentes de los efectos jurídicos de éstos, ya porque hayan impedido el nacimiento de tales efectos (hechos impeditivos), ya porque no obstante haber ellos nacido los nuevos hechos invocados los han extinguido (hechos extintivos).* Cuando esto ocurre se está en el



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

*sector especial del derecho de defensa propio del concepto de excepción...*¹¹

Ahora, este despacho con el estudio que hizo sobre la acción de simulación frente al aludido contrato, quedaron desvirtuadas las defensas propuestas por las mencionadas demandadas y por no tratarse de excepciones meritorias propiamente dichas, el despacho no hará ningún pronunciamiento expreso sobre ellas en la parte resolutive de este fallo.

2.2. De los contratos de compraventas contenidos en las Escrituras Públicas 1097 del 6 de agosto 2014 otorgada en la Notaria Octava de Barranquilla, y en la Escritura Pública No. 919 del 21 de marzo del 2017 otorgada en la Notaria Tercera de Barranquilla.

28

Procede el despacho a estudiar las pretensiones dirigidas a que se declare la simulación absoluta de los contratos de compraventas celebrados sobre los mismos inmuebles, contenidos en la Escritura Pública No 1097 del 6 de agosto 2014 otorgada en la Notaria Octava de Barranquilla, y el contenido en la Escritura Pública No. 919 del 21 de marzo del 2017 otorgada Notaria Tercera de Barranquilla.

No se discute en el presente asunto la existencia del contrato de compraventa celebrado mediante Escritura Pública No 1097 del 6 de agosto de 2014, pues con la subsanación de la demanda se aportó en forma íntegra el referido instrumento público a través del cual GEOVANNY OBREDOR SALAS y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, en calidad de vendedores, transfirieron el derecho de dominio, el primero, sobre el 50%, y la segunda, sobre el 17%, de los inmuebles identificados con los folios de

¹¹ CSJ SC18156-2016



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

matrícula inmobiliaria No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 y 040-474415 ubicados en esta ciudad en la carrera 38 No. 66-37 del Multifamiliar Esquiaqui, a favor de LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ y JESHMIDE AMINTA ARAUJO REYES.

Así mismo, está acreditado con la Escritura Pública 919 de fecha del 21 de marzo del 2017 de la Notaria Tercera de Barranquilla, acompañada con la subsanación de la demanda, el contrato de compraventa mediante el cual KELLY ARAUJO ORDOÑEZ transfirió el 33% de la propiedad sobre los mencionados inmuebles, a MARCELA ARAUJO GUERRA.

Por otra parte, la aquí demandante Marbel Luz Araujo demostró su interés actual y legítimo para impetrar la acción simulación absoluta frente a estos dos contratos, al probar su condición de heredera del causante Manuel Araujo Niebles, quien, ante la declaración de simulación relativa que se impone frente al primer contrato de compraventa contenido en la Escritura pública No. 4746 del 2 de julio de 2011, sería, en línea de principio, el verdadero vendedor en estos dos contratos de compraventa celebrados mediante Escritura Pública No. 1097 del 6 de agosto de 2014 y No. 919 del 21 de marzo del 2017.

29

Ahora, corresponde analizar si está demostrada la ficción absoluta de esos dos últimos contratos.

2.2.1. Frente al **contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 1097 del 6 de agosto en la 2014**, a través del cual GEOVANNY OBREDOR SALAS transfirió el dominio sobre el 50% que tenía respecto de los referidos inmuebles y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, transfirió el 17%, ambos favor de LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ y JESHIMIDE AMINTA ARAUJO REYES, se advierte lo siguiente:



08 001 31 53 008 2021 00089 00

- **GEOVANNY OBREDOR SALAS**, declaró que firmó la escritura por petición de su padrasto Manuel Araujo Niebles; que fue un favor que le hizo a él; que cuando Manuel Araujo dijo que firmara para la compra el firmó, así mismo firmó cuando le volvió a decir que devolviera los inmuebles que lo iba a pasar a otro hijo; que no recibió dinero alguno cuando vendió; que nunca ha tenido el usufructo de ese inmueble; que fue Manuel quien en todo el tiempo recibió los arriendo de los apartamentos y del restaurante; todo esto se extrae de los apartes de su declaración que fue transcrita al estudiarse la simulación del primer contrato.

Así mismo, ante la pregunta específica si había recibido, como vendedor la suma de \$131.733.492 señalada en la Escritura Pública 1097 como precio de los inmuebles, respondió:

"No, no, como le dije, también fue un documento que preparó Manuel y yo simplemente asistí y firmé, así tal cual, ni cuando lo compré ni cuando lo vendí, recibí. Le devolví tal cual, lo que él, en un momento puso así."
(hora 1:03:09 aud. Inicial I Parte)

30

Y al indagarle el apoderado de Kelly Araujo si esa Escritura Pública donde él transfirió el 50% del dominio que tenía sobre los inmuebles, era real, contestó:

"Por lo menos de parte mía no lo fue real. Y seguramente fue lo mismo con Kelly. Ya se lo tendría que confirmar Kelly. Pero realmente el dueño de ese fue Manuel Araujo Niebles, siempre desde un inicio, incluso desde la primera. Ni Kelly ni yo debimos estar allí, ni tampoco el resto de hijos. (hora 1:22:48 aud. Inicial I Parte)"

-A su turno, **KELLY ARAUJO**, vendedora en ese contrato, también reconoció que no recibió suma alguna por la compraventa que se realizó mediante la Escritura Pública 1097 (hora 1:06:32 aud. Inicial I Parte)



08 001 31 53 008 2021 00089 00

-LUZ ESTELLA ARAUJO al indagársele sobre el tipo de contrato que celebró mediante la Escritura Pública No 1097 del 6 de agosto de 2014, contestó:

"Bueno, en este entonces yo me encontraba viviendo en la ciudad de Bogotá, mi papá días anteriores, me llamó y me dijo que me iba a enviar unos dineros para comprar los tiquetes para venir a la ciudad de Barranquilla a firmar unos documentos de compra y venta de algo que él quería donarme o regalarme. Entonces, recuerdo jocosamente que llegué el día de un partido que había aquí, de la selección Colombia, era como el mundial de Sudáfrica o algo así. Entonces cuando yo llegué al aeropuerto más o menos en horas de la tarde, fui a buscar los documentos a la casa, al apartamento de mi papá, y luego de ahí me dirigí, posteriormente, a la notaria a firmarlos." (hora 1:20:13 aud. Inicial II Parte)

31

Seguidamente, al preguntársele si ella y Jeshmide Araujo Reyes, como compradoras en ese contrato contenido en la Escritura Pública 1097, cancelaron suma alguna como precio de los inmuebles, respondió:

"No, que tenga conocimiento, ninguna de nosotras, bueno particularmente hablo de mí, en ningún momento yo tenía ese dinero para hacer ese tipo de transacción de compra y venta al frente de eso estaba mi difunto padre." (hora 1:21:27 aud. Inicial II Parte)

-Por su parte, **JESHMIDE ARAUJO REYES** al indagársele sobre el contrato que celebró mediante Escritura Pública No. 1097 del 6 de agosto de 2014, contestó:

"Mi papá, nos llevó a la notaria, que nos dio en vida ese inmueble para el sustento de nosotros, en mi caso personal, yo únicamente soy bachiller y mi esposo trabaja son en oficio de refrigeración, entonces, ese es un



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

sustento, que nos dejó en vida a voluntad propia (...)" (hora 1:46:44 aud. Inicial II parte)

Seguidamente, al requerirla el despacho para que se limite a contestar lo preguntado, refirió que el contrato fue de "*compra y venta, yo únicamente la firma*" (hora 1:47:40 aud. Inicial II parte).

Luego, al preguntarle cual fue el precio que se pactó por la venta de los inmuebles 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 y 040-474415, respondió:

"Lo desconozco, mi papá fue el que hizo la negociación y solamente fui a colocar la firma, lo desconozco" (hora 1:48:29 aud. Inicial II parte)

Luego, ante la pregunta, *¿Quiere decir ello, que no hubo pago alguno por usted por el precio de esos inmuebles?* Contestó: "*En absoluto*". (hora 1:49:07 aud. Inicial II parte)

32

Y al preguntarle si Luz Estella Araujo Quiroz, quien figura también como compradora, pagó suma alguna como precio por los inmuebles, respondió:

"No Señora, únicamente la firma. No sabemos que negociación hizo mi papá porque él era muy reservado en sus negociaciones. Únicamente, nos llevó a la notaría a firmar." (hora 1:49:20 aud. Inicial II parte)

Así las cosas, quienes fungieron como compradoras en ese contrato del 6 de agosto de 2014, **Jeshmide Araujo Reyes y Luz Estella Araujo Quiroz**, reconocieron que no pagaron suma alguna por los inmuebles y que acudieron a la notaría a firmar la escritura por petición de su padre



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

Manuel Araujo, quien, como quedó expuesto en líneas anteriores fue el verdadero comprador en el primer contrato celebrado el 2 de julio de 2011 y, por ende, el verdadero dueño. Incluso, los supuestos vendedores, GEOVANNY OBREDOR SALAS y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, en este segundo contrato, admitieron no haber recibido pago alguno.

Por otra parte, el demandado, Geovanny Obredor Salas y Kelly Araujo sostuvieron, en sus declaraciones, que Manuel Araujo estuvo en posesión de los inmuebles hasta cuando murió.

De tales declaraciones y documentales obrantes en el proceso se extraen los siguientes indicios que resultan convergentes y concordantes para evidenciar la simulación absoluta de la venta censurada:

- Las compradoras acudieron a firmar las escrituras por instrucción de Manuel Araujo, sin que previamente, existieran conversaciones sobre el negocio a celebrar.
- No hubo pago del precio por parte de las compradoras.
- Los inmuebles continuaron en posesión del verdadero comprador inicial en la Escritura Pública 776 del 2 de julio de 2011, Manuel Araujo.
- El desconocimiento total por parte de una de las compradoras (Jeshmide Araujo) sobre las condiciones esenciales (precio pactado) del negocio a realizar.
- El parentesco (padre e hijas) existente entre el verdadero comprador inicial en la Escritura Pública 776 del 2 de julio de 2011, Manuel Araujo Niebles y Jeshmide Araujo Reyes y Luz Estella Araujo Quiroz, compradoras en el contrato del 6 de agosto de 2014.

Hasta aquí queda claro que MANUEL ARAUJO no tuvo la intención de



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

vender ni sus hijas Jeshmide Araujo Reyes y Luz Estella Araujo Quiroz de comprar; pues lo que en verdad ocurrió es que MANUEL ARAUJO jamás dejó de estar en posesión de esos bienes.

Es un hecho muy diciente que los 5 inmuebles que fueron en verdad comprados por Manuel Araujo, pasaran finalmente, a tres de sus hijas; lo que se erige en un indicio más de que la voluntad de aquel no fue deshacerse del dominio de esos inmuebles.

Otro hecho revelador es que Jeshmide Araujo Reyes, compradora, se negó a informar cuánto dinero ha recibido desde el año 2014 (fecha a partir de la cual adquirió los bienes) hasta el año 2018 (fecha en que falleció Manuel Araujo), por concepto de arriendo de los inmuebles, pues cuando el apoderado demandante inquirió sobre el punto, respondió:

“Yo no estoy autorizada a dar esa información, esa información es a nivel personal, y junto con mis dos hermanas. Mejor dicho, ni que fuera la DIAN pues”. (hora 1:57:26 aud. Inicial II parte)

34

Y al requerirla el despacho para que diera un valor estimativo de lo recibido durante este tiempo, contestó:

“Ahora en el momento no tengo valor exacto, doctora”. (hora 1:58:07 aud. Inicial II parte)

A su turno, Luz Estella Araujo manifestó no recordar el nombre de las personas con las que dijo han celebrado contrato de arrendamiento sobre los inmuebles, una vez ella y su hermana Jeshmide lo adquirieron, pues al preguntarle sobre ello, manifestó:



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

"No en este momento no tengo presente el nombre de las personas que han vivido ahí, sí hemos celebrado los contratos, si en algún momento lo solicitan obviamente se aportará, pero sí claro, tengo los contratos de los arriendo." (hora 1:31:50 aud inicial parte)

Las anteriores contestaciones de Luz Estella Araujo y Jeshmide Araujo solo refleja vagas respuestas sobre detalles básicos del manejo de los inmuebles que dicen poseer y de contera, administrar desde el momento en que, presuntamente, los adquirieron. Resulta extraño que ninguna de las dos brindara, en forma concreta, la información requerida ateniendo a su rol como poseedora de los bienes desde la fecha en que supuestamente lo compraron.

Así las cosas, valorados en conjunto los mencionados indicios se concluye que ese 6 de agosto de 2014 no se realizó ninguna clase de negocio. Y aunque las demandadas Luz Estella Araujo y Jeshmide Araujo, insinuaron en su interrogatorio, que se trató de una donación que les hizo Manuel Araujo, lo cierto es, que ninguna prueba allegaron al plenario para soportar su versión, y la misma no encontró eco en el análisis probatorio realizado por el despacho. Por lo anterior, se declarará la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 1097 del 6 de agosto de 2014, y de contera, se ordenará la cancelación de la anotación correspondiente al referido instrumento en los respectivos folios de matrículas inmobiliarias.

35

2.2.2. A la misma conclusión llega el despacho **frente al contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 919 de fecha del 21 de marzo del 2017 de la Notaria Tercera de Barranquilla**, mediante el cual KELLY ARAUJO ORDOÑEZ transfirió el 33% de la



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

propiedad sobre los mencionados inmuebles, a su hermana MARCELA ARAUJO GUERRA; conforme pasará a exponerse.

La presunta compradora MARCELA ARAUJO GUERRA, también hija de Manuel Araujo, al preguntársele sobre el negocio jurídico que celebró respecto de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414, 040-474415, contestó:

"En el año 2017, específicamente en el mes de marzo, mi papá me llama para que me desplace, hasta la notaría, donde se hace un cambio, una transacción entre la señora Kelly Araujo Ordoñez y mi persona Marcela Araujo Guerra. Pero no cancelé, absolutamente ningún peso, de gastos notariales, no tengo como comprobar que yo tenía algún recurso, de que yo le compré, de que ella, no. Eso fue simplemente una orden dada por mi papá. No sé qué negocio mi papá hizo con Kelly, la verdad es que ahí desconozco. (hora 2:13:12 Aud. Inicial II parte)

36

En esta declaración la presunta compradora reconoce que no canceló ningún precio por los inmuebles, y que acudió a la Notaria para una simple transferencia de Kelly a su persona, que fue una orden de su papá Manuel Araujo- quien, como quedó expuesto con antelación fue el verdadero comprador inicial de los bienes-; sin explicar concretamente el tipo de negocio celebrado, dando a entender que no existió el contrato de compraventa, ni ningún otro contrato, sino que fue un negocio de papel.

Adviértase que de haberse celebrado algún negocio jurídico este debió ser perfectamente conocido por la referida contratante MARCELA ARAUJO GUERRA.

Así mismo, MARCELA ARAUJO GUERRA no supo explicar las razones por



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

las cuales la supuesta vendedora Kelly Araujo le transfirió a ella ese 33%, adviértase que frente a esta pregunta, contestó:

"En el inicio de mi declaración, yo dije que iba a decir absolutamente la verdad. Como bien lo dijo mi hermana Kelly, que ella tuvo una situación difícil, la iban a embargar, mi papá la ayudo con un recurso y sucedieron otras cosas más, que yo denomino, una crisis familiar, y creo que todos tenemos derecho a una privacidad. Hasta ahí le puedo responder doctor". (hora 2:22:17 Aud. Inicial parte II)

Por otra parte, y frente a la posesión de los bienes, tal como se ha puesto de presente en párrafos anteriores, tanto el demandado, Geovanny Obredor Salas como Kelly Araujo sostuvieron que Manuel Araujo estuvo en posesión de los inmuebles hasta cuando murió.

Todo lo anterior, relativo, a que no hubo pago del precio, que Manuel Araujo siguió en posesión de los inmuebles hasta la fecha de su fallecimiento, el desconocimiento de la compradora Marcela Araujo sobre el tipo de negocio realizado, el parentesco de padre e hija existente entre el verdadero comprador inicial y también presunto vendedor en este contrato, Manuel Araujo con Marcela Araujo¹²; nos permiten concluir que este último contrato fue también simulado en forma absoluta, no habiendo por una parte Manuel Salas (verdadero propietario) la intención de vender y por la otra la intención de comprar, sino que fue también un negocio de papel.

2.3. Por otra parte, frente a los argumentos alegados por las demandadas Luz Estella Araujo Quiroz, Marcela Araujo Guerra y Jeshmide Aminta Araujo Reyes bajo el título de excepciones de mérito que

¹² Conforme al registro civil de Nacimiento de Marcela Araujo aportado con la demanda.



08 001 31 53 008 2021 00089 00

denominó "*Causa pretendida manifiestamente contraria a derecho por carencia de los presupuestos procesales para la viabilidad de las pretensiones de la demanda*" y "*temeridad y mala fe*", es del caso señalar, tal como se expuso al estudiar la simulación frente al primer contrato, que ellos no constituyen verdaderas excepciones de mérito, pues no se está alegando hechos nuevos diversos a los señalados en la demanda que busquen aniquilar el derecho de reclamado, toda vez que las demandadas se limitan a exponer las razones por las cuales no deben prosperar las pretensiones de la demandante. Defensas, que quedaron desvirtuadas con el estudio que hizo el despacho sobre la acción de simulación frente a estos dos últimos contratos de compraventa y por no tratarse de excepciones meritorias propiamente dichas, no se hará ningún pronunciamiento expreso sobre ellas en la parte resolutive de este fallo.

2.4. En conclusión se declarará la simulación relativa del primer contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 4746 del 2 de julio de 2011, otorgada ante la Notaria Primera de Soledad Atlántico, en cuanto a la persona del comprador, siendo el verdadero comprador Manuel Araujo Niebles; y la simulación absoluta de los dos contratos de compraventa que le sucedieron, esto es, los contenidos en las escrituras públicas 1097 del 6 de agosto en la 2014, de la Notaría Octava del Circulo de Barranquilla y la Escritura Pública 919 de fecha del 21 de marzo del 2017 de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, y se ordenará la cancelación de esta últimas escrituras en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

38

2.5. De las restituciones mutuas

Ahora bien, además, de la declaratoria de simulación de los referidos contratos de compraventa, en la demanda se solicitó que se condene a los demandados al pago de frutos civiles y a la indemnización de perjuicios. Sin embargo, el recto entendimiento de lo solicitado se contrae



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

únicamente a la condena al pago de frutos civiles por estar comprendida en las restituciones mutuas, pues en estos casos, dada la ausencia de regulación especial, se deben aplicar en lo pertinente los parámetros tomados en cuenta para los eventos en que prosperan alguna de las otras formas de ineficacia del contrato; adviértase, además que el régimen de prestaciones mutuas *"se sustrae ordinariamente del régimen general de la responsabilidad extracontractual, ya que persiguen- fundamentalmente-, el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos, salvo puntuales casos contemplados por el legislador, de los que es ilustrativo ejemplo el artículo 963 del Código Civil, relacionado con los deterioros que ha sufrido la cosa a restituir por culpa del poseedor de mala fe"*¹³ ; y en el presente caso, la parte demandante ni siquiera alegó en su demanda la causación de unos determinados perjuicios.

Sobre las restituciones mutuas en caso de declarar la simulación absoluta, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido:

39

"En ese sentido, esta Corporación, en fallo de 21 de junio de 2011, eXP . 2007—00062, en el que se debatió un CaSo de simulación absoluta", reiteró que "la ley no ha reglamentado expresamente las consecuencias que deben desprenderse en el evento de que haya que imponérsele al demandado la obligación de restituir la cosa a su verdadero dueño(...); pero se comprende fácilmente que la solución a que debe llegarse al respecto es la misma que la ley consagra en las aludidas acciones de nulidad, reivindicatoria y rescisoria, no sólo porque subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8º, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal

¹³ CSJ Sala Casación Civil- SCC5235-2018 del 4 de diciembre de 2028. M.P. Margarita Cabello Blanco.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones reciprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde”

(...) Dicho de otra manera, la declaración de simulación de los actos Jurídicos de compraventa comporta la aniquilación de su aptitud vinculante entre las partes, y, de contera, la disolución de sus efectos finales, es decir, tiene la misma un alcance o efecto retroactivo. Sobre el particular, la Corte ha expresado:

...Aunque para el efecto, como se ha dicho, deben observarse las "mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación", entre las cuales se encuentra el artículo 964 del Código Civil, esto no significa que deba aplicarse en forma absoluta, en toda su extensión, incluyendo los límites temporales a que hace alusión, porque de ser así se negaría el efecto general y propio de la declaración de nulidad, cual es retrotraer las cosas al "estado en que se hallarían si no hubiese existido acto o contrato nulo." ¹⁴

40

Ahora, según lo establece el artículo 964 del Código Civil, “el poseedor de mala fe es obligado a restituir los **frutos naturales y civiles** de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”.

Así las cosas, y como quiera que estamos en presencia de un acuerdo simulatorio para sustraer bienes del patrimonio del causante Manuel Araujo y que, es claro que existe en las demandadas Jeshmide Araujo Reyes, Luz Estella Araujo Quiroz y Marcela Araujo Guerra, plena conciencia sobre el acto simulado, se concluye que dichas demandadas son poseedoras de mala fe, por lo que, estarían obligadas a restituir los frutos percibidos, o los que el dueño hubiese podido percibir con mediana

¹⁴ ¹⁴ CSJ Sala Casación Civil- SCC5235-2018 del 4 de diciembre de 2028. M.P. Margarita Cabello Blanco.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

inteligencia y cuidado, desde cuando inició su posesión, esto es, luego del fallecimiento de Manuel Araujo Niebles

Empero, en el presente caso la parte demandante ningún elemento probatorio procuró para demostrar la cuantía de esos frutos, ni existen en el expediente elementos de juicios para que el despacho pueda determinarlos. Adviértase, que en la demanda la demandante nada manifestó sobre la causación de frutos civiles, y ninguna prueba arrió al plenario que diera cuenta de los mismos y de su cuantía.

Así las cosas, no es dable reconocer suma alguna por tal concepto.

Así mismo, no habrá lugar al reconocimiento de **mejoras útiles**, pues, además, de no haber sido acreditadas, el artículo 966 del Código Civil dispone que el poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles.

41

Por otra parte, y como quiera que las demandadas Jeshmide Araujo Reyes, Luz Estela Araujo Quiroz y Marcela Araujo Guerra ostentan, luego del fallecimiento de Manuel Araujo Niebles, la posesión de los inmuebles con matrículas inmobiliarias No 040474411, 040474412, 040474413, 040474414, 040474415, pues en sus declaraciones admitieron que lo bienes se encuentran en su poder, se ordenará su restitución a la sucesión del causante.

2.6. De las costas

Finalmente, de conformidad con el numeral 1 del art. 365 del C.G.P. se condenará en costas a la parte demandada al resultar vencida.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1. Declarar **simulado relativamente** el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 4776 del 2 de julio del 2011, otorgada en la Notaria Primera del Circulo Soledad -Atlántico mediante la cual OLGA MARINA ESQUIAQUI a través de apoderado, RAFAEL ZUÑIGA ESQUIAQUI, en calidad de vendedora, transfirió a GEOVANNY OBRADOR SALAS y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, compradores, el derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 y 040-474415, ubicados en la ciudad de Barranquilla en la carrera 38 No. 66-37 del Multifamiliar Esquiaqui, en el sentido que el verdadero comprador fue MANUEL ARAUJO NIEBLES (q.e.p.d.),

42

2. En consecuencia, ejecutoriada esta sentencia, proceda la parte demandante en simulación a protocolizar esta sentencia, a efectos de inscribir el derecho de dominio de MANUEL ARAUJO NIEBLES en los folios de matrícula inmobiliaria No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 y 040-474415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

3. Oficiar a la Notaría Primera del Círculo Soledad -Atlántico para que realice las anotaciones del caso en la aludida Escritura Pública No. 4776 del 2 de julio del 2011.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

4. Declarar **ABSOLUTAMENTE** simulado el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 1097 del 6 de agosto en la 2014 otorgada en la Notaria Octava de Barranquilla celebrado entre GEOVANNY OBREDOR SALAS y KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, en calidad de vendedores, y LUZ ESTELLA ARAUJO QUIROZ y JESHIMIDE AMINTA ARAUJO REYES, en calidad de compradores respecto de una cuota parte de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 y 040-474415, ubicados en la ciudad de Barranquilla en la carrera 38 No. 66-37 del Multifamiliar Esquiaqui.

5. Declarar **ABSOLUTAMENTE** simulado el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 919 de fecha del 21 de marzo del 2017 otorgada en la Notaria Tercera de Barranquilla, celebrado entre KELLY ARAUJO ORDOÑEZ, (vendedora) y MARCELA ARAUJO GUERRA (compradora) respecto del 33% de la propiedad sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 y 040-474415, ubicados en la ciudad de Barranquilla en la carrera 38 No. 66-37 del Multifamiliar Esquiaqui,

43

6. Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos de Instrumentos Públicos de Barranquilla para que, con fundamento en lo aquí resuelto, proceda a cancelar, las siguientes anotaciones:

-Anotaciones 3 y 4 del folio de matrícula inmobiliaria No 040-474411, relativa a los contratos de compraventa declarados simulados absolutamente.

-Anotaciones 3 y 4 del folio de matrícula inmobiliaria No 040-474412, relativa a los contratos de compraventa declarados simulados absolutamente.



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

-Anotaciones 3 y 4 del folio de matrícula inmobiliaria No 040-474413, relativa a los contratos de compraventa declarados simulados absolutamente.

-Anotaciones 3 y 4 del folio de matrícula inmobiliaria No 040-474414, relativa a los contratos de compraventa declarados simulados absolutamente.

-Anotaciones 3 y 4 del folio de matrícula inmobiliaria No 040-474415, relativa a los contratos de compraventa declarados simulados absolutamente.

7. Oficiar a la Notaría Octava del Círculo de Barranquilla para que realice las anotaciones del caso en la aludida Escritura Pública No. 1097 del 6 de agosto en la 2014.

8. Oficiar a la Notaría Tercera del Círculo del Círculo de Barranquilla para que realicen las anotaciones del caso en la aludida Escritura Pública No. 919 de fecha del 21 de marzo del 2017.

44

9. Ordenar a las demandadas Jeshmide Araujo Reyes, Luz Estella Araujo Quiroz y Marcela Araujo Guerra, que, en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, retornen los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 040-474411, 040-474412, 040-474413, 040-474414 Y 040-474415 ubicados en esta ciudad en la carrera 38 No. 66-37 del Multifamiliar Esquiaqui, al patrimonio del causante Manuel Araujo Niebles (q.e.p.d.).

10. No reconocer a la demandante suma alguna por concepto de frutos civiles



08 001 31 53 008 **2021 00089** 00

11. No reconocer a las demandadas Jeshmide Araujo Reyes, Luz Estella Araujo Quiroz y Marcela Araujo Guerra suma alguna por concepto de mejoras

12. Condenar en costas a la parte demandada. Por Secretaría practíquese la liquidación correspondiente, incluyendo como agencias en derecho la suma equivalente a 1 SMLMV

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JENIFER MERIDITH GLEN RIOS

JUEZ

45

Firmado Por:
Jenifer Meridith Glen Rios

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
Barranquilla - Atlantico

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: **faed59e853e48cb97470b63908d0d9db8f2521f60bf0d97bd02494bfcc31ee4e**

Documento generado en 13/03/2024 08:39:55 a. m.

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