

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO**

**POPAYAN CAUCA**

**TRECE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS**

Procede el Despacho mediante la presente providencia a resolver el Recurso de apelación contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán calendada el día 20 de noviembre de 2019 dictada en los procesos acumulados de nulidad de contrato de compraventa del inmueble y de simulación formulado por GLADYS SANCHEZ MORANTES Y OTROS.

**ANTECEDENTES**

Se señala en las demandas acumuladas que los contratos de compraventa celebrado por escritura 2587 del 12 de noviembre de 2004 de la Notaria Tercera de Popayán entre LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y su madre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 120-127042 es simulado absoluto porque de una parte de la vendedora nunca tuvo la intención de transferir el dominio y la posesión a la compradora pues son ellas madre e hija, negocio donde esta última no pago el precio por depender económicamente de su descendiente, y de otra parte con dicho Instrumento Público la supuesta vendedora con la compradora encubrieron el hecho de apoderarse del predio para defraudar los interés de YASMIN LOPEZ CORREA, A QUIEN LA vendedora LUZ MARINA ARBOLEDA le había enajenado el inmueble casa lote mediante escritura pública 334 del 25 de febrero de 2004 con la cual realmente le traditaba el dominio y posesión material con identidad de cláusulas recibiendo la suma de 25.000.000 millones. Nueva venta que realizo atendiendo que la señora YAZMIN LOPEZ CORREA no había registrado la citada escritura en la oficina de registro de Instrumentos Públicos, contando además que la seora MARIAN ROSERO DE ARBOLEDA desde el 12 de noviembre de 2004 nunca hizo actos de señora y dueña, no recibió el inmueble para poseerlo materialmente en cuanto que la posesión la ostento YAZMIN LOPEZ CORREA, desde el 25 de febrero de 2004 hasta el 8 de enero de 2014. LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, no dejó de ser la deudora hipotecaria del fondo del ahorro, el gravamen no se estipulo en la escritura simulada Nro. 2587 del 12 de noviembre de 2004, pero si en la escritura 3183 del 27 de noviembre de 20013, cuando se tradita el inmueble a la GLADYS MARIA SANCHEZ, por la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, afectando el predio con un limitación como el gravamen que no se encuentra estipulado en la escritura 2587 del 12 de noviembre de 2004 lo que demuestra la simulación y la tradición falsa de la compraventa hecha a SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAZ.

LUZ MARINA ARBOLEDA DE ROSERO Y MARINA ROSERO DE ARBOLEDA vician el consentimiento de GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES, en la compraventa

consignada en la escritura 3113 del 27 de noviembre de 2013, al ocultar dolosamente la existencia de la poseedora YASMIN LOPEZ DE CORREA y de la escritura pública 334 del 25 de febrero de 2004 de la Notaria Tercera de Popayán, que si la hubiera conocido la señora SANCHEZ MORANTES no hubiera contratado al punto que la señora ARBOLEDA DE ROSERO la reconvenía de que no hiciera pública la venta de los dos predios adquiridos que engloba por ser colindantes uno el vendido supuestamente por la señora MARINA ROSERO de ARBOLEDA y otro por la señora LUZ MARINA ARBOLEDA DE ROSERO , cuando en el fondo de la transacción era LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO quien enajenaba y recibió los precios de las compraventas

**10:** Que haya identidad de sujetos, linderos del hecho 1 de la demanda como los que se citan en las escrituras públicas 334 y 2587

**11:** Que YASMIN LOPEZ CORREA inscribió la escritura 334 de 25 de febrero de 2004 el 20 de enero de 2017, la cual fue devuelta con nota devolutiva del 30 de enero de 2017 al encontrarse cerrado el folio por escritura 3813 del 27 de noviembre de 2013

**12:** YASMIN LOPEZ CORREA, no hace parte de la escritura 3813 pero se encuentra legitimada a demandar la nulidad absoluta de ese contrato de compraventa que a ella le fue vendido por Escritura Pública 334, por la señora LUZ MARINA ROSERO, tanto por su ubicación, cavidad y linderos, toda vez, que se le esta lesionando sus intereses patrimoniales y morales, por las actitudes de las demandadas.

**13.**YASMIN LOPEZ CORREA , no ha enajenado ni tienen prometido el predio casa lote del corregimiento de CALILIO Municipio de Popayán ya determinado, en el numeral primero y por consiguiente se encuentra en trámite de demanda ante los jueces administrativos de Popayán, el registro de la escritura pública Nro. 334 de fecha 25 de febrero de 2004, Notaria Tercera de Popayán, justo título que le está negando su registro la oficina de instrumentos públicos de este circuito, con el argumento del cierre del folio 120-127042, por englobamiento hecho por la Escritura 3813 del 27 de noviembre de 2013, Notaria Tercera de Popayán

14. YASMIN LOPEZ CORREA adquirió dominio del predio del corregimiento de Calibío Municipio de Popayán , por la Escritura Publica 334 ya citada, donde se consigna su ubicación, cabida, antecedentes y linderos , de quien era el verdadero dueño o sea la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, y esta a su vez, adquiero de igual manera el dominio, pues sus tradente también tuvo el dominio pleno absoluto sobre el mismo predio rural, materia de esta acción como se consigna en las escrituras 1447 del 9 de septiembre de 1998 y 1119 del 16 de julio de 1998, ambas otorgadas en la Notaria Tercera de Popayán

15. La señora YASMIN LOPEZ CORREA esta privado de la posesión material del inmueble del corregimiento de Calibío Municipio de Popayán, por cuanto esa posesión la ostenta la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAS, posesión que adquirido mediante las circunstancias a que se refieren los hechos subsiguientes

16. GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAZ comenzó a poseer el inmueble desde el 8 de enero de 2014, antes de cumplirse los diez años anteriores a la fecha de presentación de la demanda diciéndose dueña sin serlo como quiera que deriva su título de quien no era dueño de la casa lote por tender un contrato nulo absoluto cuya tradición se refuta falsa la cual se demanda por separado y que la señora LOPEZ CORREA trata de declarar la nulidad para recuperar la

posesión material perdida del inmueble por la cual pago 25.000.000 millones de pesos

**17.** la señora LOPEZ CORREA, confió de buena fe en la vendedora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO para que le ayudara con el registro de la E.P 334 de 25 de febrero de 2004 ante la Notaria Tercera de Popayán la cual solo se hizo el 20 de enero de 2017 con las consecuencias que se mencionaron en el hecho 5

18- La señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO oculto la existencia del gravamen hipotecario y por lo mismo no lo consigno en la escritura para defraudarla y en su lugar otorgo una escritura pública de compraventa simulada sobre el mismo predio a su madre ya fallecida LUZ MARINA ROSERO de arboleda inscribiéndola en el folio de matrícula correspondiente 120-127042

19. La señora LOPEZ CORREA entro en posesión material del inmueble desde el 25 de febrero de 2004, cuando se traslada del conjunto poblado campestre De San Esteban Al Corregimiento de Calibío, mientras que la señora Marina Rosero De Arboleda nunca ingreso a la posesión material del inmueble que la señora LOPEZ CORREA fue despojada de la posesión por LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, quien la entrega en enero de 2014 a GLADYS MARIA SÁNCHEZ MORANTES O SÁNCHEZ DE DÍAZ

20. Señala que demando ante los jueces administrativos de Popayán, el registro de la escritura 334 de 25 de febrero de 2004 al que se ha negado su registro en la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán con el argumento del cierre del folio 120-127042 por englobamiento hecho en la escritura pública 3813 del 27 de noviembre de 2013

21. Que los registros de la E.P 334 de 25 de febrero de 2004 mantienen su vigencia hasta la inscripción de la E.P 2587 del 12 de noviembre de 2004, toda vez que la señora marina rosero de arboleda nunca hizo actos de señora y dueña en la casa lote por lo simulado en el contrato de compraventa siendo ese título nulo inexistente por la simulación absoluta que le sirve de antecedente al contrato de compraventa cuyo E.P 3813 del 27 de noviembre de 2013 del que se demanda también su tradición falsa por el dolo de la vendedora simulada rosero de arboleda, y de su hija arboleda rosero que viciaron el consentimiento de la señora SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DIAZ para obtener beneficio simulado desde la simulación

22. GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ de días comenzó a poseer el inmueble desde el 8 de enero de 2014, antes de cumplirse los diez años anteriores a la fecha de presentación de la demanda diciéndose dueña sin serlo como quiera que deriva su título de quien no era dueño de la casa lote por tender un contrato nulo absoluto cuya tradición se refuta falsa la cual se demanda por separado y que la señora López correa trata de declarar la nulidad para recuperar la posesión material perdida del inmueble que se demanda en proceso separado que se trata de reivindicar para recuperar la posesión material perdida

23. Que GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAZ, no ha establecido mejoras en el inmueble de calibío.

24. GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAZ, acepto hipoteca de primer grado constituida por Luz Marina Arboleda Rosero hipoteca constituida en el fondo del ahorro que consta en la EP 2244 de diciembre 1 de 1998 para garantizar al acreedor de ARBOLEDA ROSERO un préstamo por 24.23910 termino inicial de 15 a los de plazo a un no vencido y con interese variables

25. La hipoteca se encuentra vigente y se registró en la matrícula 120-127042 y 120-194241

26. GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAZ es poseedora irregular del predio

27. GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAZ es poseedora irregular por la tradición falsa hecha por la finada MARIA ROSERO DE ARBOLEDA

28. El 14 de agosto de 2014, se realizó conciliación con la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAZ la que se declara fallida a la que no compareció LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO

29. La renuencia a comparecer por parte de LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO debe considerarse como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de conformidad con lo previsto en el art 22 de la ley 640 de 2001

30. LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO quien compareció absolver interrogatorio de parte anticipado ante el Juzgado 5 Civil Municipal Mixto de Popayán donde acepta con sus respuestas la simulación absoluta del contrato de compraventa suscrito con su madre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA mediante E.P 2587 de 12 de noviembre de 2004 y donde además acepta no haber recibido la suma de 25 y que su madre no poseyó la casa lote

31. Que YASMIN LOPEZ CORREA tiene pasaporte con visa HOLANDESA Y ESPAÑOLA y desde el año 2005 a permaneciendo por mayor tiempo por fuera del país dejando sus bienes en calidad de comodato, entre ellas ILMER JULIAN LOPEZ CORREA a su compañera CLAUDA PATRICIA RAMIREZ y LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO a quien le dejo en préstamo gratuito la casa lote ubicada en Calibio hasta el mes de enero de 2014.

32. Que en ausencia de la señora YASMIN LOPEZ correa fuera del territorio nacional para efectos del conteo de las prescripciones deben tenerse en cuenta los art. 2529 del C.C y 2530 del C.C Modificado por la ley 791 de 2002

33. Que la señora LOPEZ CORREA denunció a las señoras LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO Y MARINA ROSERO DE ARBOLEDA por varios delitos

Solicitando en consecuencia: 1. Se declare nulo absoluto por carencia de causa y objeto lícitos debido al dolo de las contratantes LUZ MARINA ARBOLEDA Y MARINA ROSERO DE ARBOLEDA el contrato de compraventa del inmueble ubicado en el corregimiento de CALIBIO del municipio de Popayán efectuado mediante EP 3813 del 27 de noviembre de 2013 por la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA a GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DÍAZ

2. Que se proceda a la cancelación de la E.P 3813 del 27 de noviembre de 2013 frente a la venta al inmueble 120-127042 cuya inscripción de produjo el 8 de enero de 2014 matrícula 120-194241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, igualmente se cancele la mencionada escritura en la notaria de Popayán

3. Que se condene a los demandados en costas

### **HECHOS**

Por escritura 2587 del 12 de noviembre de 2004 de la Notaria Tercera de Popayán la demandada LUZ MARINA ARBOLEDA simuló absolutamente vender a su madre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, una casa lote situada en el corregimiento de

CALIBIO del municipio de Popayán por escritura pública Nro. 3813 del 27 de noviembre de 2013 de la Notaria Tercera de Popayán la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA (Q.E.P.D) vendió a GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES (DDA), un lote de terreno con casa de habitación situado en el corregimiento de CALIBIO, municipio de Popayán predio rural delimitado así : Por el Norte en una extensión de 20 metros con vía a la parcelación; por el Oriente con una extensión de 25 metros con vía a la parcelación, por el Occidente en 25 metros con predio de LEILA EUGENIA CABANILLAS; por el Sur , en 20 metros con predio de LEILA EUGENIA CABANILLAS área 500 metros 2 , identificado con Matricula Inmobiliaria 120-127-042 número catastral 00 100020783000

2. El mencionado contrato de compraventa es simulado ABSOLUTO porque la vendedora no tuvo la intención de transferir el dominio y la posesión a la compradora, donde la compradora no pago el precio por depender económicamente de su hija, entre vendedora y compradora encubrieron el hecho de apoderarse del predio de la ciudadana YASMIN LOPEZ CORREA a quien la vendedora había enajenado el inmueble otorgándole sobre la misma casa lote la E.P 334 del 25 de febrero de 2004, con la cual traditaba el dominio y posesión material recibiendo las suma de 25.000.000 millones aprovechando que YASMIN LOPEZ no había registrado la compraventa en el registro de instrumentos públicos

3. Que entre la vendedora y la compradora existió un contrato de compraventa suscrito mediante EP 0684 del 23 de abril de 2002, sobre un predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 120- 145609 contrato que fue resciliado mediante EP 331 del 25 de febrero de 2004 ante la Notaria Tercera de Popayán

4. Que la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA desde el 12 de noviembre de 2004, no recibió el inmueble para poseerlo materialmente que la posesión la tuvo la señora YASMIN LOPEZ CORREA dese del 25 de febrero de 2004 hasta enero de 2014

5. Que la demandante constituyo un comodato con su hermano ILMER JULIAN LOPEZ CORREA y CLAUDIA PATRICIA OROZCO RAMIREZ por dos años y luego lo dio en comodato a LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO quien lo tuvo hasta enero de 2014, fecha en la cual lo vende a GALDYS MARIA SANCHEZ MORANTE O SANCHEZ DIAZ, predio que LUZ MARINA había adquirido por compra a su madre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA mediante EP Nro. 3813 de 27 de noviembre de 2013 contrato que se registró en el folio 120-194241 con el antecedente de la EP simulada Nro. 2587 del 12 de noviembre de 2004 que se demanda por Simulación

Advierte que en la Escritura Pública Número 3813 del 27 de noviembre de 2013 se consignaron dos ventas sobre dos inmuebles uno de propiedad de LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO con NRO 120-189748 y el otro de propiedad de MARINA ROSERO DE ARBOLEDA con matrícula 120-127042, la simulación que se demanda toda vez que la compradora GLADYS MARIA SANCHEZ MORATES engloba los dos terrenos y facilita el cierre del folio 120-127042 cerrándose la posibilidad de inscripción del EP 334 del 25 de febrero de 2004 suscrita a nombre de YASMIN LOPEZ CORREA

6-Mediante Escritura Pública Nro. 3813 del 27 de noviembre de 2013 MARINA ROSERO DE ARBOLEDA vendió a GLADYS MARIA SANCHEZ un lote de terreno con casa de habitación, un lote de terreno con casa de habitación situado en el corregimiento de CALIBIO, municipio de Popayán predio rural delimitado así : Por el Norte en una extensión de 20 metros con vía a la parcelación; por el Oriente con una extensión de 25 metros con vía a la parcelación, por el Occidente en 25 metros con predio de LEILA EUGENIA CABANILLAS; por el Sur , en 20 metros con predio de

LEILA EUGENIA CABANILLAS área 500 metros 2 , identificado con Matricula Inmobiliaria 120-127-042 número catastral 00 100020783000.

7- LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO es deudora hipotecaria del Fondo Nacional del Ahorro, tal y como se acredita en la EP 2244 del 1 de diciembre de 1998 gravamen que no se consignó en la EP 334 DE 25 DE febrero de 2004 ni en la EP 2587 de 12 de noviembre de 2004, pero si en al EP 3183 del 27 de noviembre de 2013 cuando se vende el inmueble a GLADYS MARIA SANCHEZ por la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA

8. Señala que la señora LOPEZ CORREA presento para inscripción la EP 334 de 25 de febrero de 2004 de la Notaria Tercera de Popayán el 20 de enero de 2017 ante la Oficina de Registro la cual fue devuelta con nota devolutiva al encontrarse cerrado el folio por EP 3813 de 27 de noviembre de 2013

9. La señora LOPEZ CORREA, no es parte en las EP 2587 y 3813 pero está legitimada para demandar la simulación toda vez que el inmueble al que se alude en estas es el mismo que le fue vendido a ella por EP 334

10. Que demandó ante los juzgados administrativos la negativa de inscripción de la EP 334 ante los juzgados administrativos de Popayán

11. Que la señora LOPEZ CORREA compro a LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, quien a su vez había adquirido el inmueble mediante EP 1119, del 16 de julio de 1998 y 1447 de 9 de septiembre de 1998 ambas de la notaria Tercera de Popayán

12. La señora YASMIN LOPEZ esta privada de la posesión material del inmueble por cuanto la posesión la tiene actualmente GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES

13. Que la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES

Comenzó a poseer el inmueble desde enero de 2014

14. Que hay identidad en los sujetos, especificación y linderos con los que se rezan en las escrituras citadas lo que permite en su legitimación por activa para interponer el proceso

15. La señora LÓPEZ correa confió de buena fe en la vendedora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO para que le ayudara con el registro de la E.P 334 de 25 de febrero de 2004 ante la Notaria Tercera de Popayán la cual solo se hizo el 20 de enero de 2017 con las consecuencias que se mencionaron en el hecho 5

18. YAZMIN LOPEZ CORREA, en atención a sus viajes al exterior constituyo inicialmente un comodato sobre la casa lote vendida ubicada en el corregimiento de Calibío Municipio de Popayán, a favor de su hermano ILMER JULIAN LOPEZ CORREA y a la compañera de este la señora CLAUDIA PATRICIA OROZCO RAMIREZ por espacio de más de dos años y luego a la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, debido a que esta le solicito vivienda, al no tener donde vivir, quien mantuvo dicha relación de tenencia o préstamo gratuito hasta el momento que la desconoce y entrega por el mes de enero del año 2014, a la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DIAZ, por compraventa que le hiciera del mismo predio su señora madre MARIA ROSERO DE ARBOLEDA con escritura Publica 3813 de fecha 27 de noviembre de 2013, Notaria Tercera de Popayán, con el antecedente de la escritura pública simulada número 2587 de 12 de noviembre de año 2004, Notaria Tercera de Popayán, que se demandan por simulación absoluta con este libelo respectivamente.

19. YASMIN LOPEZ CORREA no ha enajenado ni tienen promedio el predio casa lote del corregimiento de Calibío Municipio de Popayán ya determinado, en el numeral 9 y por consiguiente se encuentra en trámite de demanda ante los jueces Administrativos de Popayán, el registro en la Escritura Pública Nro. 334 de fecha 25 de febrero del año 2004, Notaría Tercera de Popayán, justo título que se le está negando su registro la oficina de registro de instrumentos Públicos de Popayán, con el argumento del cierre del folio 120-127042, por englobamiento hecho por la Escritura Pública 3813 del 27 de Noviembre de 2013, Notaría Tercera de Popayán.

20. los registros anteriores de la escritura Pública Nro. 334 de fecha 25 de febrero del año 2004, de la Notaría Tercera, mantienen su vigencia ante la inscripción de la Escritura Pública 2587 del 12 de Noviembre de 2004, Notaría Tercera, toda vez, que la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, nunca hizo actos de señora en la casa lote, por lo simulado del contrato de compraventa, siendo ese título nulo inexistente por la simulación absoluta, que le sirve de antecedente al contrato de compraventa cuya escritura pública 3813 del 27 de Noviembre de 2013, que se demanda también su tradición falsa con este libelo, por el dolo de la vendedora simulada ROSERO DE ARBOLEDA y de su hija ARBOLEDA ROSERO, que viciaron el consentimiento de la señora SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DE DIAZ, para obtener beneficio ideado desde la simulación.

21. la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, está privado de la posesión material del inmueble del corregimiento de Calibío Municipio de Popayán, por cuanto esa posesión la tiene actualmente la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTE O SANCHEZ DIAZ, mayor de edad domiciliado y residente en Popayán, posesión que ha adquirido mediante las circunstancias a que se refieren los hechos subsiguientes.

22.- la escritura pública 2587 del 12 de Noviembre de 2004, Notaría Tercera, es simulada absoluta y sin efectos, toda vez, que la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, nunca tuvo la intención de transferir dominio y posesión de la casa lote a la madre LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, nunca tuvo la intención de transferir dominio y posesión de la casa lote a su señora madre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA a sabiendas que ya había traditado la propiedad y posesión a la señora YAZMIN LOPEZ, del mismo predio con la Escritura Pública 334 del 25 de febrero del año 2004, Notaría Tercera de Popayán, entregando la posesión material a la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, pero nunca a su señora madre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA.

23. La hipoteca a que se refiere los hechos 7 y 17, se encuentra vigente a nombre de la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, y el registro de ella, efectuado en la oficina de registro de este circuito bajo partida Nro. 120-127042 (cerrado) y Nro. 120-194241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, no ha sido cancelado.

24. la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, depreca interrogatorio de parte anticipado con presencia de su apoderado, el día 29 de agosto del año 2017, ante el Juzgado Quinto Civil Municipal Mixto de Popayán, donde acepta con sus deposiciones la simulación absoluta del contrato de compraventa suscrito con su señora madre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, mediante escritura pública Nro. 2587 de fecha 12 de noviembre de 2004, Notaría Tercera de Popayán, en dicha diligencia que por voces de otra persona esta le indico "que le devolviera la escritura a su señora madre y acepta no haberle recibido el precio del contrato consistente en Veinticinco Millones de Pesos ( \$ 25.000.000), en dicho asunto y en lo

relacionado con la entrega del inmueble manifiesta que su ascendiente no poseyó la casa lote simuladamente traditada.

25. el día 14 de agosto del año 2014, a partir de las tres de la tarde (3:00 P) se realizó diligencia de conciliación extrajudicial, ante la Fundación Justicia para Todos-Centro de Conciliación, ubicada en Popayán, en la calle 8 Nro. 10-55, con la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTE, la que se declara fallida ante la negativa de esta a llegar a un acuerdo frente a las pretensiones que se fijan con esta demanda; diligencia a la cual no compareció ni justifico su presencia la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, quien fue debidamente citada. No contando con la presencia de la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, por conocerse después de su citación su fallecimiento en la Cali, el día 11 de abril de 2015, como consta en el certificado defunción serial indicativo 07473503, de la Registraduría Nacional del Estado Civil de Popayán, de fecha inscripción 13 de abril de 2015.

26. la renuencia a comparecer por parte de la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, previa debida citación personal que le hizo el mencionado centro de conciliación acotado en el acápite anterior, debe considerarse su conducta como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en este proceso judicial, que versa sobre los mismos hechos, de conformidad con lo previsto en el art. 22 de la ley 640 de 2001.

27. Que la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, tiene pasaporte con visa Holandesa y Española y desde el año 2004 a la fecha ha permanecido el mayor tiempo ausente por fuera del país, dejando a terceros personas a cargo de sus bienes en el territorio nacional en calidad de comodato, entre ellas a su hermano ILMER JULIAN LOPEZ CORREA y a su compañera de esta señora CLAUDIA PATRICIA OROZCO RAMIREZ; a la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSEO, a quien le dejo en préstamo gratuito de la casa Lote ubicada en Calibío Municipio de Popayán hasta el mes de enero del año 2014.

28. en ausencia de la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, fuera del Territorio Nacional, la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO Y MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, conociendo de ante mano el no registro de la Escritura Publica 334 de fecha 25 de febrero de 2004, Notaria Tercera de Popayán, simularon el negocio de la Escritura Publica 2587 del 12 de noviembre de 2014 Notaria Tercera de Popayán para despojarla de la posesión del inmueble casa lote que ella adquirió de parte de la señora ARBOLEDA ROSERO, lo cual lo hicieron entregándosela a la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES o SANCHEZ DIAZ, en el mes de enero 2014, mediante la compraventa de la casa lote por escritura Publica 3813 de fecha 27 de noviembre de 2013, Notaria Tercera. Por lo que las ausencias permanentes de la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, en el conteo del tiempo se tendrá en cuenta lo previsto en el art. 2529 del Código Civil de que cada dos días se cuentan.

29. la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, a través de apoderado denunció ante la Fiscalía General de la Nación, desde el mes de octubre, las señoras LUZ MARINA ARBOLEDA Y MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, por los delitos de estafa, perturbación de posesión sobre inmueble, fraude procesal, de dichas denuncias penales conoció la Fiscalía 62-2 Seccional radicado 190016000070320070059600 Popayán, donde no se presentó reclamación por perjuicios materiales o morales.

## **DECLARACIONES PRINCIPALES**

**De manera principal:** solicita se declare absolutamente y totalmente simulada ficticia o aparente no produciendo efectos civiles la compraventa del inmueble contenida en la escritura pública 2587 de noviembre 12 de 2004, otorgada en la Notaría Tercero del Circuito de Popayán, por LUZ MARINA ARBOLEDA, localizados en la vereda de clarete, corregimiento de Calibío, municipio de Popayán; que ese bien inmueble no ingreso al patrimonio de la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA. Que dicho contrato de compraventa fue celebrado con fraude a la ley y, por consiguiente, la mencionada escritura está viciada de nulidad absoluta por falta de consentimiento de la vendedora en entregar o transferir el dominio y la compraventa nunca recibió el inmueble ni lo poseyó materialmente, supuestamente paga cuando en verdad no paga.

La compradora no pago el precio que como contraprestación estaba obligada, pues no tenían capacidad económica para cancelar valor alguno, toda vez que viven bajo la protección económica de su hija.

Solicita que como consecuencia de la declaración de simulación, que se condene la transcripción de la parte resolutive de la sentencia para que el señor Registrador proceda a la cancelación de escritura Publica Nro. 2587 del 12 de Noviembre de 2004 Notaría Tercera de Popayán, cuya inscripción se produjo el 16 de noviembre de 2004, en el folio de matrícula Nro. 120-127042 se transcribe la parte resolutive de esta sentencia, al señor notario escritura publica Nro. 2587 del 12 de noviembre de 2004, Notaría Tercera de Popayán, a fin de que proceda hacer las anotaciones sobre la cancelación de la escritura pública mencionada.

Como consecuencia de la declaración de simulación, que se condene a los herederos de la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, a pagar a la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, los perjuicios causados por la venta del inmueble ubicado en el corregimiento de Calibío Municipio de Popayán, hecho a la señora causante a la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES O SANCHEZ DIAZ, lo mismo que al pago de los frutos percibidos, que bajo la gravedad del juramento acorde con el artículo 206 del CGP, se estiman o se tasan en los siguientes sumas; por la suma de treinta y seis millones quinientos mil pesos 36,500,000.00, más la indexación de Trescientos treinta y dos mil pesos 332.000.00, al 31 de octubre de 2017 intereses legales por valor de 21,504,500,00 liquidados al 31 de octubre de 2017.

Así mismo por los delitos que fue víctima la señora YAMIN LOPEZ CORREA, ante el comportamiento doloso de usurpación de inmueble, adquirido mediante escritura pública 334 de 25 de febrero de 2004, Notaría Tercera de Popayán, por parte de la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y de su ascendiente materno MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, en la simulación de contrato de compraventa o cuasidelito exteriorizado en las escrituras públicas 2587 del 12 de noviembre de 2004 y 3183 del 27 de noviembre de 2013, ambas de la Notaría Tercera de Popayán, con fines del despojo de la posesión material sobre el inmueble ubicado en el corregimiento de Calibío del Municipio de Popayán, se reclaman con lo previsto en el art. 94,97,261 del Código Penal en concordancia con los art. 2341 y siguientes del C.C, perjuicios morales tasados en cantidad de cien 100 salarios mínimos mensuales vigentes equivalentes a sesenta y tres millones setecientos setenta y unos mil setecientos pesos 73.771.700.00

Que se condene en costas a los demandados

El Dr. ERNESTO RAUL RICO GOMEZ, en su calidad de apoderado judicial de GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES, describió la demanda bajo los siguientes:

## **A LAS DECLARACIONES**

Se opone, a que fallen favorablemente todas y cada una de las declaraciones, dado en que los hechos en que se fundan, no constituyen causal para declarar la simulación en la escritura Pública Nro. 2587 del 12 noviembre de 2004, legalmente inscrita en la oficina de registro públicos de Popayán con número de matrícula inmobiliaria 120-127042, puesto que para que se acoja la pretensión correspondiente, el demandante debe destruir la presunción de seriedad que asiste a todo acto jurídico; no obstante, en el caso la demandante no aporta prueba conducente, y útil que logre desvirtuar la citada presunción de seriedad que asiste a todo acto jurídico; no obstante, en el presente caso la demandante no aporta prueba conducente, pertinente y útil que logre desvincular la citada presunción. De esta manera se tiene que la parte actora funda su pretensión en el presunto hecho de que la compradora no pago el precio del bien inmueble objeto de la compraventa demandada y que por tal razón, el mismo nunca ingreso a su patrimonio, empero no aporta prueba alguna que acredite su afirmación; además de ser probado por la demandante que la compradora no pago el bien, estaríamos frente a una donación, que en nada afecta el derecho de propiedad que sobre el bien tiene la demandada. Contrario sensu, lo que se halla fehacientemente probado con los certificados de tradición y con todas las pruebas obrantes en el plenario es que el inmueble ingreso al patrimonio de la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA y siendo su legítima propietaria, en uso de su autonomía de la voluntad, decidió enajenarlo en favor de la demandada, recibiendo en contraprestación el precio pactado, situación está que radico, desde el día 14 de enero de 2014, en cabeza de la demandada, el derecho de propiedad sobre el controvertido inmueble.

La señora GLADIS MARIA SANCHEZ MORANTES, al contratar la compraventa del inmueble objeto del presente proceso, obro con buena fe cualificada, creadora de una realidad jurídica valida y existente, protegida por el ordenamiento jurídico al configurarse en su actuación los elementos subjetivo y objetivo de tal conducta, como lo son el obrar con entera lealtad y conciencia recta en el negocio jurídico y con la certeza total de la existencia del derecho que adquirió, habida cuenta de que antes de contratar, verifico en el correspondiente certificado de tradición y libertad del inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y otra serie de documentos, donde constaba que las titulares del derecho de dominio del bien, era efectivamente las personas con quien suscribió el contrato de compraventa del mismo, verifico que las vendedoras además poseían materialmente el bien y al tenor de la ley, tenían libertad de disposición de su propiedad, además de pagar el precio del contrato, recibir materialmente la posesión del citado inmueble y realizar el correspondiente registro del título traslativo de dominio anta la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Que adicional a lo anterior se tiene que, por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto a terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro, así el asunto es claro que la demandante, al no cumplir por negligencia con el requisito establecido por el legislador para reputarse a su tenor, propietaria del inmueble, esto es, el registro de la escritura Pública, su título no le es oponible a la demandada y ante casos en que la propiedad se enajena a dos personas diferentes, el legislador colombiano,

reconoce como legítimo dueño del bien inmueble a la persona que inscribe primero el mencionado título, como lo hizo en el caso de autos a la señora SANCHEZ MORANTES.

Que frente a la legislación en la causa por activa, en el presente caso se encuentra que la demandante carece de ella en atención a que no es parte en el contrato acusado y carece de interés económico o patrimonial en el mismo, dado que si bien pudo llegar a tenerlo, por su negligencia al no efectuar el registro del título traslativo de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como lo estableció el legislador para la compraventa de bienes sujetos a registro, nunca opero el modo de adquisición de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como lo estableció el legislador para la compraventa de bienes sujetos a Registro de Instrumentos Públicos, como lo estableció el legislador para la compraventa de bienes sujetos a registro, nunca opero el modo de adquisición de dominio en su favor, esto es, el ordenamiento jurídico como sanción por el incumplimiento de su mandato, castiga la negligencia con el no reconocimiento del derecho de propiedad en su cabeza y radica el mismo en cabeza de quien si efectivamente cumplió el mandato de la norma que establece la obligatoriedad del registro del citado título.

En ningún momento como aduce la parte actor, se constituye causal para declarar la simulación en la escritura Publica Nro. 2587 del 12 de noviembre de 2004, legalmente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán con número de matrícula inmobiliaria 120-127042, atendiendo a que el negocio jurídico atacado tuvo objeto y causa por activa, actuó siempre la demandante con buena fe creadora de derecho, ha operado el fenómeno de la caducidad de la acción de simulación, entre otras razones que se explican más adelante, y es por eso que se opone a que se fallen favorablemente la demanda.

## **A LOS HECHOS**

**Al hecho primero**, indica que no le consta que se pruebe que la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, simulara mediante escritura pública Nro.2587 de 12 noviembre de 2004, vender a la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA el lote de terreno inscrito con matricula inmobiliaria Nro. 120-127042

Frente al hecho segundo no le consta, que se pruebe que el contrato atacado es simulado, como lo asegura el apoderado de la parte demandante, tampoco encuentra que pruebe por ningún medio idóneo que la compradora no pago el precio de la compraventa ni que la vendedora no tuvo la intención de transferir el dominio y la posesión a la compradora, no se prueba que la señora ROSERO DE ARBOLEDA, haya dependiendo para la fecha de los hechos, económicamente, de su hija como lo aduce el apoderado de la parte actora; respecto que la vendedora con la compradora encubrieron el hecho de apoderarse del bien objeto del presente litigio, es falso por cuanto como lo demuestran los certificados de tradición y libertad, las señoras ARBOLEDA ROSERO Y ROSERO ARBOLEDA ostentaron la calidad legitima de titulares del derecho de dominio sobre los inmuebles que le vendieron a la demandada. No le consta que se pruebe que la demandante pago la suma de 25.000.000 a la demandada.

Respecto al hecho tercero, no le consta que se pruebe que las señoras LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y MARINA ROSERO DE ARBOLEDA existiese parentesco alguno pues no obra en el expediente registro civil de nacimiento de la señora ARBOLEDA ROSERO, indica que no le consta que se pruebe entre ellas las señoras LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, se hubiera realizado anteriormente una "transacción simulada", como lo afirma el apoderado de la actora; que sobre las escrituras públicas Nros. 0684 del 23 de abril de 2002 y 331 del 25 de febrero de 2004, es cierto según se observa en el expediente, aparece probado también con copia de la escritura pública que el segundo instrumento enunciando en este hecho tercero, dejó sin efectos el primero por medio de la figura jurídica de la resciliación, figura permitida por el ordenamiento jurídico colombiano para contratos privados y que no implica de ninguna manera que haya habido simulación contractual en el anterior negocio jurídico.

Manifiesta que el hecho cuarto es falso que la compraventa de fecha 12 de noviembre de 2004 haya sido simulada. También es falso que la señora MARINA ROSERO DE ARBOLEDA no haya ejercido actos de señora y dueña, que la misma no haya recibido el inmueble para poseerlo materialmente y que la posesión material del bien la haya ostentado la hoy demandante; afirma que todo esto es falso y lo niega por cuanto la representada se dispuso a comprar los inmuebles que posteriormente adquirió de las señoras LUZ MARINA ARBOLEDA y MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, mediante escritura pública No. 3813 del 27 de noviembre de 2013 de la Notaria Tercera de Popayán, visitó los predios y pudo constar que las entonces vendedoras, efectivamente poseían materialmente los inmuebles ofrecidos en venta, contrario a lo que manifiesta la parte demandante.

Indica frente al hecho quinto, no le consta que se pruebe lo manifestado con relación a que la demandante constituyó comodato primero que el señor ILMER JULIAN LOPEZ CORREA y luego con la señora, LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, no obra en el expediente contrato de comodato, sobre lo manifestado en relación a la tradición del bien inmueble a favor de mi mandante elevado a escritura pública Nro. 3813 de 2013 Notaria Tercera de Popayán tiene antecedente de escritura pública simulada es falso ya que el bien objeto de litigio ingreso al patrimonio de mi mandante proviniendo de sus legítimas propietarias inscritas y quienes también ostentaron la posesión material de los inmuebles. Sobre que el contrato suscrito por mi mandante elevado a escritura Pública Nro. 3813 de 2013 Notaria Tercera de Popayán lesionó los intereses patrimoniales de la demandante es falso ya que el bien objeto de litigio nunca ingreso a su patrimonio y por lo tanto lo que ocurriera con el bien mal podría afectar su patrimonio. Sobre el englobe y cierre del folio 120-12704 es cierto en los precisos términos de la Resolución Nro. 97 de 12 de julio de 2017 expedida por la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán.

Indica que el hecho sexto, es cierto en los términos de la escritura pública Nro. 3813 del 27 de noviembre de 2013.

Al hecho séptimo, es cierto lo relativo a la existencia de hipoteca constituida sobre el inmueble a favor del Fondo Nacional del Ahorro; no le consta que el gravamen se estipulara o no entre las relaciones comerciales o de compraventa privadas que hayan celebrado la demandante, la demandada ARBOLEDA ROSERO y su madre. Sobre la tradición del bien a favor de mi mandante es cierto en los precisos términos del certificado de tradición del inmueble adquirido por mi mandante es falso pues como se puede observar, la falsa tradición no ha sido declarada ni inscrita en el folio.

Señala que el hecho octavo, es cierto en los precisos términos de la boleta devolutiva expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán se encuentra demandado en nulidad y restablecimiento del derecho, se observa el formato de radicación de demanda aportado al presente proceso, por tanto, es cierto en sus precisos términos.

Al hecho noveno, es falso que la demandante se encuentre legitimada para demandar la simulación del contrato de compraventa contenido en la escritura pública Nro. 2587 de 12 de noviembre de 2004, Notaria Tercera de Popayán, ya que ni es parte en el contrato ni tampoco tiene interés patrimonial en juego, pues nunca adquirió ni la propiedad ni la posesión material del bien inmueble. Su interés patrimonial llega hasta la persecución del patrimonio de la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, pero no hasta poder perseguir el patrimonio de su representada.

Al hecho decimo, es cierto consta en certificado de tradición del inmueble y debe ser así porque la demandante no es titular del derecho de dominio del mismo entonces mal podría enajenarlo o prometerlo en venta.

Frente al hecho décimo primero, es falso que la demandante haya adquirido el dominio del predio como lo manifiesta su apoderado, el derecho de dominio se adquiere al momento de registrar el título en la Oficina de registro y no antes.

Hecho décimo segundo, es falso que la demandada es la legítima propietaria del bien

El hecho décimo tercero, sobre que la demanda se reputa dueña del inmueble sin serlo es falso y la afirmación es irrespetuosa, pues la señora SANCHEZ MORANTES, como consta en el certificado de tradición del inmueble en cuestión, es titular del derecho de dominio del mismo bien. Sobre que la tradición hecha a la demandada es falsa, lo niega, habida cuenta que ella adquirió su derecho de dominio sobre el bien, de su anterior legítima propietaria inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria como tal.

Décimo cuarto, sobre que ya identidad perfecta en los sujetos, especificaciones y linderos en lo narrado en los hechos 1, 13, y 15 de la demanda no es cierto según se observa en la demanda. Sobre la economía procesal a que se refiere el apoderado de la parte actora, es preciso mencionar que el apoderado de la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, en su representación, demandó la nulidad de la escritura Pública Nro. 3813 del 27 de noviembre de 2013, suscrita entre la demandada y la señora ROSERO DE ARBOLEDA, proceso que se adelanta en el Juzgado Cuarto Civil Municipal Mixto de Popayán bajo número de radicado 2017-00658-00, motivo por el cual, en escrito separado se excepcionara, ante su señoría el pleito pendiente entre las mismas partes y por los mismos hechos. Proceso esté en el que el apoderado de la parte demandante pudo acumular la pretensión de simulación contractual y omitió hacerlo, dilucidando que en lugar de obrar en aras de la economía procesal como se jacta, lo que hace es actuar en pro de la congestión judicial y del abuso del derecho de acción de la demandada.

El hecho décimo quinto, es falso que la demandante haya obrado con buena fe en su actividad contractual sostenida con la señora ARBOLEDA ROSERO toda vez que lo que demuestran los hechos y las pruebas obrantes en el proceso es todo lo contrario, es decir, su actuar negligente y omisivo, generador de consecuencias adversas para ella misma y con base en los cuales ahora viene a pretender demandar nulidades por simulación en contrato privado del que no es parte ni

tiene intereses que la legitime en la causa para obrar como sujeto activo de la acción, pretendiendo alegar su propio dolo de omitir cumplir la ley en la obligación de registrar los bienes que negocia en compraventa, para adquirir su titularidad y no afectar la

seguridad jurídica de quienes se encuentran en el tráfico jurídico. Sobre que la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO hiciera la inscripción de la escritura de compraventa Nro. 2587 del 12 de noviembre de 2004, el día 20 de enero de 2017 es falso, toda vez que en la nota devolutiva expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán se observa que la misma fue registrada por el doctor HERNAN BALLESTEROS apoderado de la demandante.

El hecho décimo sexto, sobre las relaciones de negocios y los móviles que tuvieron la demandante y las señoras ARBOLEDA ROSERO Y ROSERO DE ARBOLEDA, son situaciones ajenas al conocimiento de la demandante y no le constan, deben ser debidamente probadas.

Al hecho décimo séptimo Sobre que la posesión material del bien inmueble en litigio la tuvo la señora YAZMIN LOPEZ CORREA, desde el 25 de febrero de 2004 hasta el mes de enero de 2014 es falso, pues todas las pruebas aportadas con la demanda y las que aquí se solicitan demuestran que la señora demandante nunca ostento la propiedad del bien ni su posesión material.

Al hecho décimo octavo, indica que no le consta, que se pruebe lo manifestado con relación a que la demandante constituyo comodato, primero con el señor ILMER JULIAN LOPEZ CORREA y luego con la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO, no obra en el expediente contrato de comodato, sobre lo manifestado en relación a la tradición del bien inmueble a favor de la demandada es cierto. Sobre que el contrato suscrito por la demandada elevo a escritura Nro. 3813 de 2013 Notaria Tercera de Popayán tiene antecedentes de escritura pública simulada es falso ya que el bien objeto de litigio ingreso al patrimonio de la demandada proviniendo de su legítimas propietarias inscritas y quienes también ostentaban la posesión material de los inmuebles. Sobre el englobe y cierre del folio 120-12704 es cierto en los precisos términos de la Resolución Nro. 97 de 12 de Julio de 2017 expedida por la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán.

Frente al hecho décimo noveno, indica que es cierto según consta en el certificado de tradición del inmueble y debe ser así porque la demandante no es titular del derecho de dominio y del mismo entonces mal podría enajenarlo o prometerlo en venta, sobre el englobe y cierre del folio 120-12704 es cierto en los precisos términos de la Resolución Nro. 97 de 12 de julio de 2017 expedida por la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán.

El hecho vigésimo, es falso porque como se sabe, la demandante nunca registro su título traslativo de dominio. Sobre la supuesta simulación se reitera lo manifestado en hechos anteriores ya que esa afirmación, por demás sin sustento probatorio, por sí sola no causa ningún efecto jurídico.

Al hecho vigésimo primero, es falso, mi mandante es la legítima propietaria del bien.

Al hecho vigésimo segundo, no le consta que se pruebe que el contrato atacado sea simulado. Es falso que la demandante haya ostentado la posesión material del inmueble que nos ocupa.

Al hecho décimo tercero, es cierto lo relativo a la existencia de hipoteca constituida sobre el inmueble a favor del Fondo Nacional del Ahorro.

Al hecho vigésimo cuarto, es falso que, en la diligencia de interrogatorio de parte celebrada como prueba anticipada ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Popayán, la señora LUZ MARINA ROSERO ARBOLEDA haya aceptado simulación alguna ni tampoco acepta no haber recibido el precio del contrato celebrado con su madre, como puede observarse en el documento que en tal sentido aporto como prueba la parte demandante, lo que se encuentra es todo lo contrario, una serie de respuestas y manifestaciones que van totalmente en contra de los intereses de la parte actora.

Hecho vigésimo quinto, es cierto solo en los precisos términos de la constancia del centro de la conciliación JUSTICIA PARA TODOS.

Al hecho vigésimo séptimo, no le consta las visas que tenga la demandante ni el manejo o administración que a sus bienes le de, además no me consta que se pruebe los comodatos que dice la parte demandante haber constituido.

Al hecho vigésimo octavo, no me consta que se pruebe

Frente al hecho vigésimo noveno, según se observa en el traslado de la demanda es cierto.

Al hecho trigésimo primero, es cierto según se observa en el documento, poder que obra en el expediente.

El apoderado de la parte demandada propuso las siguientes excepciones de mérito:

1. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA, conforme lo establecen , las pruebas obrantes en el proceso y la lógica jurídica q que debe regir en la actuación, es claro que la demandante carece de legitimación en la causa por activa, en atención a que no es parte en el contrato acusado y carece de interés económico o patrimonial en el mismo, dado que sin bien pudo llegar a tenerlo, por su negligencia al no efectuar el registro del título traslativo de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como lo estableció el legislador para la compraventa de bienes sujetos a registro, nunca opero el modo de adquisición del dominio en su favor, esto es, el ordenamiento jurídico como sanción por el incumplimiento de su mandato, castiga la negligencia con el no reconocimiento del derecho de propiedad en su cabeza y radica el mismo en cabeza de quien si efectivamente cumplió el mandato de la norma que establece la obligatoriedad del registro del citado título.
2. BUENA FE CALIFICADA, conforme lo establecen las pruebas obrantes en el proceso, las presentadas por las demandadas y las solicitadas que se llegaren a decretar y practicar y lo expuesto a lo largo del presente escrito, se encuentra probado que la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES, en el desarrollo de la actividad contractual obro con lealtad y conciencia recta, así como también con la certeza plana de quienes vendían sus bienes eran efectivamente sus legítimos propietarios, pues la demandada no solo verifico el certificado de tradición de los bienes que pretendía enajenar , si no que también lo hizo en los certificados expedidos por la secretaria de hacienda de Popayán , tesorería, certificación que las titulares.
3. Falta de legitimación en la causa por pasiva

En lo que respecta a la legitimación en la causa de un elemento sustancial, resulta necesario dilucidar si quien demanda es titular del derecho, así como si el demandado está obligado a responder de tal pretensión. No se entendería la ley que hiciera una condenación la persona que no debe responder por la obligación o el derecho que se reclama, o a la que se demanda por aquella que adolece de la titularidad del derecho y por ende de la pretensión incoada, para el caso concreto tenemos que la demandada no tiene responsabilidad ni obligación para con la pretensión de la parte demandante y en ese sentido se debe declarar probada la excepción aquí formulada.

#### 4. PRESCRIPCION DEL DERECHO DE LA ACCION DE SIMULACION

La prescripción extintiva es un modo de hacer cesar las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido durante cierto lapso de tiempo. Esta clase de prescripción tiene una peculiaridad, y es que ella extingue la obligación civil, esto es, suprime la acción del acreedor. La ley establece prescripciones extintivas de largo tiempo y prescripciones extintivas de breve tiempo. La doctrina llama de largo tiempo las que tradicionalmente operan en un plazo no inferior a diez años y se encuentran tanto en el código Civil como en el Código de Comercio

5. LA INNOMINADA ruego a usted declarar probadas las excepciones que puedan llegar a configurarse durante el proceso y que no hayan sido alegadas como tales en este escrito.

#### **EXCEPCIONES PREVIAS.**

Según lo establecido por el legislador en el art. 100 del Código General del Proceso, solicita al Despacho declarar probada la excepción previa de PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO, dadas las condiciones que se requieren, al tenor de lo decantado por las Altas Corporaciones, para su configuración, como son la identidad de sujetos, identidad de objetos e identidad de causa.

Indica que el día 4 de diciembre de 2018, la Juez Cuarto Civil Municipal Mixto de Popayán, expidió Auto admisorio de la demanda, dentro del proceso radicado bajo el número 2017-00658-00, acción de nulidad de escritura pública, demandante YASMIN LOPEZ CORREA, de mandados: GLADIS SANCHEZ MORANTES- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARINA ROSERO DE ARBOLEDA. La referida providencia en su parte resolutive dispuso admitir la demanda, llevar a cabo las correspondientes notificaciones y archivar copia de la demanda y del auto, así como también reconocer personería al Dr. HERNAN BALLESTEROS VERGARA.

Que el día 7 de febrero de 2018, el Juez Tercero Civil Municipal Mixto de Popayán expidió auto admisorio de la demanda, dentro del proceso radicado bajo el número 2017-00667-00 demanda verbal de simulación de menor cuantía, Demandante YASMIN LOPEZ CORREA, demandados GLADIS SANCHEZ MORANTES- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARINA ROSERO DE ARBOLEDA. La referida providencia en su parte resolutive dispuso admitir la demanda, llevar a cabo las correspondientes

notificaciones y archivar copia de la demanda y del auto, así como también reconocer personería al Dr. HERNAN BALLESTEROS VERGARA.

Señala que las citadas demandas son fundamentadas en idéntica situación fáctica, ocurridos los hechos en las mismas fechas, los demandantes y las pretensiones son idénticos e incluso el señor apoderado de la parte demandante es el mismo en los dos procesos adelantados en juzgados diferentes; situación está que atenta de manera grave contra el derecho fundamental al debido proceso de la representada, al ser demandada dos veces por los mismos hechos. Además, el art. 29 de la Constitución Política Colombiana prohíbe al Estado juzgar a una persona dos veces por el mismo hecho, principio de rango fundamental y de obligatoria observación en el presente caso.

Las dos demandas, contienen identidad de sujetos, identidad de objeto de causa, lo que denota clara la falta en que incurre el apoderado de la parte actora al realizar un doble señalamiento, buscando el doble enjuiciamiento de los demandados a sabiendas de que fue el mismo quien elaboro y radico las demandas idénticas, por los mismos hechos, las mismas partes demandantes y las mismas partes demandadas, demostrando temeridad en la actuación.

Trae a colación pronunciamiento de la Honorable Corte Constitucional, aunque dentro del trámite de una acción de cumplimiento, de la siguiente manera:

*“La temeridad se configura en el momento en el cual el abogado presenta varias acciones de cumplimiento por los mismos hechos y normas, pero en los casos en los que la segunda acción sea incoada en representación de diferentes personas para que se cumpla la misma norma respecto de dichas personas que se encuentran en una circunstancia fáctica diversa. En este evento, el fallo esperado no beneficiaría a las personas cobijadas por la otra acción de cumplimiento.”*

Que por los motivos anteriormente expuestos y lo decantado por la Alta Corporación, el principio de NON BIS IN IDEM, forma parte del derecho al debido proceso de la demandada, preciso que su señoría declare probada la excepción previa aquí propuesta, en aras de buscar la materialización de la seguridad jurídica y la justicia material.

#### DE LA APELACION

El Dr. HERNAN BALLESTEROS VERGARA en su calidad de apoderado judicial de la demandante YAZMIN LOPEZ CORREA interpone recurso de apelación contra la sentencia de 20 de noviembre de 2019, que negó las pretensiones del proceso de simulación y del proceso de nulidad haciendo los siguientes reparos a la sentencia recurrida :

Con fundamento en el art. 133 numeral 5 , señala que el Despacho omitió la prueba de parentesco entre la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y de la señora CARMEN ELIZA ARBOLEDA ROSERO, en cuanto que con los registros civiles de ambas se probaría como la madre vendió a la hija el

inmueble, , que el negocio fue simulado pues además de no pagar el precio por la cosa, tenían parentesco entre sí, el daño causado por el negocio simulado lo cual le era oponible demanda por su poderdante.

Repara la motivación y apreciación de las pruebas. Se desconoce por el fallador de instancia la legitimación en la causa de la demandante fundamenta el reparo en sentencia SC 21801-2017 del 15 de diciembre de 2017, Mag.Ponente Margarita Cabello Blanco. Argumentando que la acción de simulación de compraventa solo podía impetrarse por los contratantes o sus causahabientes desde que alguno demanda el ocultamiento del pacto oculto y que el termino prescriptivo extintivo sería acorde con el art. 2535 y 2536 del C.C, sería de diez años contados desde dicha determinación. Al respecto señala el recurrente que existe un daño en el patrimonio de la señora YAZMIN LOPEZ CORREA en cuanto que entrego unos dineros como precio en un negocio jurídico real de compraventa sobre el mismo bien inmueble, que sobre el inmueble le fue entregada la posesión, que después le fue arrebatada por la señora ARBOLEDA ROSERO, que por actuaciones deliberadas de la señora Arboleda Rosero, no se registró la escritura de compraventa 334 del 25 de febrero de 2004, de la Notaria Tercera de Popayán en la ORIPP de Popayán la cual para ocultar dicha venta para el 12 de noviembre de 2004 mediante Escritura Pública 2587 de la Notaria 3 de Popayán, la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO tradita simuladamente a su ascendiente materna MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, sin la intención de transferir la propiedad, sin recibir precio ni la posesión en cuanto que la compradora dependía de su hija, y de su hermano CESAR BENJAMIN ARBOLEDA.

Motivo por el cual asiste interés jurídico a la señora Yazmin Lopez Correa, quien enterada denuncia penalmente por delito de estafa perturbación a la posesión y fraude procesal, igual interés le asiste cuando acude a solicitar el registro ante la oficina de registro, paga un formato por extemporaneidad por un 1.126100 y nota devolutiva de la oficina de 30 de enero de 2017. Señala que la Corte ha protegido a los terceros ubicados al margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto y gobernados solo por la apariencia padecieran los efectos del acto oculto pueden demandar a los contratantes.

Que el Aquo no podía considerar la excepción previa de fondo o de merito de prescripción, señalando que las demandadas la habían solicitado en cuanto que la demanda de simulación no fue contestada , lo que hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda a la luz del art.97 del C.G.P. en cuanto que no compareció a la audiencia de conciliación , que la señora GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES la solicito a la vez que la excepción de FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA, es decir que no tenía interés jurídico para pedirla.

Como tampoco podía solicitarlo el curador ad litem de los herederos de CARMEN ELIZA ARBOLEDA ROSERO, persona que tampoco comparecio al proceso, y que tampoco el juez solicito la prueba de parentesco solicitada conforme el art. 173 del C.G.P. desatendiendo su solicitud. Señala además

que el curador solo se concreto a señalar que transcurrieron más de diez años sin decir de que fecha a que fecha abordaría el termino de prescripción de la acción declarativa de condena de simulación acotada

Así las cosas el reparo que se hace al Aquo es que considera de oficio la prescripción extintiva de 10 años de la acción declarativa de condena de simulación pedida por "mi mandante" contraviniendo el art. 282 del C.G.P. señalando un término de perfeccionamiento del negocio jurídico de compraventa consignado en la escritura pública número 2587 del 12 de noviembre de 2004 de la Notaria 3 de Popayán, entre la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y la señora LUZ MARINA ROSERO DE ARBOLEDA el día 16 de noviembre de 2004, fecha de la inscripción de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y acorde con la publicidad de este acto, contabiliza el termino de prescripción para la señora YAZMIN LOPEZ CORREA de esta fecha los diez años al 16 de noviembre de 2014.

Señala que la señora YAZMIN LOPEZ CORREA presento su demanda el 21 de noviembre de 2017, la que curso en el juzgado tercero Civil municipal de Popayán bajo el radicado 2017 00667 00 admitida y notificada en el año siguiente a su admisión razón por la cual se interrumpió el término de prescripción que se encontraba habilitado por su ausencia acorde con el artículo 2529 inciso 2 y3 del C.C. tal y como se certifica con el pasaporte y certificación de migración Colombia, los diez años de prescripción extintiva no se encuentran precluidos

#### CONSIDERACIONES

A .- SANIDAD PROCESAL . En el proceso adelantado no se observa vicio para invalidar lo actuado con entidad suficiente que deba oficiosamente declararse.

B .- PRESUPUESTOS PROCESALES . Las exigencias necesarias para que se estructure la relación jurídico-procesal , se cumplen cabalmente y ello permite adoptar decisión de fondo . Basta con señalar que el Juzgado de primera instancia es el competente para hacerlo, por la naturaleza del asunto y el lugar de inmueble objeto de usucapión; tanto la parte demandante como la parte demandada , se muestran como personas capaces de contraer derechos y ejercer obligaciones ; han ejercido adecuadamente el derecho de postulación , mediante apoderado judicial debidamente constituido ; los personas indeterminadas han actuado a través de curadora ad litem designada para que las represente; la demanda cumple con los requisitos formales.

C.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . Tanto en activa como por pasiva se cumple con la habilitación sustancial para ocupar los extremos de la Litis; en los llamados procesos de pertenencia están legitimados para solicitar la declaración de pertenencia "todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción" ; quien figura reseñada en el certificado de libertad y tradición anexo a la demanda y frente a personas indeterminadas dados los efectos erga omnes del fallo.

PRECISIONES CONCEPTUALES Y NORMATIVAS EN TORNO A LAS DEMANDAS FORMULADAS.

El señor Juez Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Popayán mediante providencia de fecha 20 de noviembre de 2019 declaró probada la excepción de Prescripción extintiva basado en que el contrato que se pretende se declare simulado fue suscrito entre las señoras LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y LUZ MARINA ROSERO DE ARBOLEDA el día 12 de noviembre de 2004 mediante escritura pública 2587 del 12 de noviembre de 2004, por consiguiente que al haber transcurrido diez años desde la fecha de inscripción del ameritado contrato en la oficina de registro de instrumentos públicos y la fecha en la que se interpuso la demanda la acción de simulación no fue interpuesta, en el término que opera para hacer cesar las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido durante cierto lapso de tiempo. Esta clase de prescripción tiene una peculiaridad, y es que ella extingue la obligación civil, esto es, suprime la acción del acreedor.

DE LA APELACIÓN :

El Dr. HERNAN BALLESTEROS VERGARA en su calidad de apoderado judicial de la demandante YAZMIN LOPEZ CORREA interpone recurso de apelación contra la sentencia de 20 de noviembre de 2019, que negó las pretensiones del proceso de simulación y del proceso de nulidad haciendo los siguientes reparos a la sentencia recurrida :

Con fundamento en el art. 133 numeral 5 , señala que el Despacho omitió la prueba de parentesco entre la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y la señora CARMEN ELIZA ARBOLEDA ROSERO, en cuanto que con los registros civiles de ambas se probaría como la madre vendió a la hija el inmueble, , que el negocio fue simulado pues además de no pagar el precio por la cosa, tenían parentesco entre si, el daño causado por el negocio simulado lo cual le era oponible demanda por su poderdante.

Repara la motivación y apreciación de las pruebas. Se desconoce por el fallador de instancia la legitimación en la causa de la demandante fundamenta el reparo en sentencia SC 21801-2017 del 15 de diciembre de 2017, Mag.Ponente Margarita Cabello Blanco. Argumentando que la acción de simulación de compraventa solo podía impetrarse por los contratantes o sus causahabientes desde que alguno demanda el ocultamiento del pacto oculto y que el termino prescriptivo extintivo seria acorde con el art. 2535 y 2536 del C.C, seria de diez años contados desde dicha determinación. Al respecto señala el recurrente que existe un daño en el patrimonio de la señora YAZMIN LOPEZ CORREA en cuanto que entrego unos dineros como precio en un negocio jurídico real de compraventa sobre el mismo bien inmueble, que sobre el inmueble le fue entregada la posesión, que después le fue arrebatada por la señora ARBOLEDA ROSERO, que por actuaciones deliberadas de la Sra. Arboleda Rosero, no se registro la escritura de compraventa 334 del 25 de febrero de 2004, de la notaria Tercera de Popayán en la ORIPP de Popayán la cual para ocultar dicha venta para el 12 de noviembre de 2004 mediante escritura pública 2587 de la notaria 3 de Popayán, la señora LUZ MARINA ARBOLEDA

ROSERO tradita simuladamente a su ascendiente materna MARINA ROSERO DE ARBOLEDA, sin la intención de transferir la propiedad, sin recibir precio ni la posesión en cuanto que la compradora dependía de su hija, y de su hermano CESAR BENJAMIN ARBOLEDA. Motivo por el cual asiste interés jurídico a la señora Yazmin López Correa, quien enterada denuncia penalmente por delito de estafa perturbación a la posesión y fraude procesal, igual interés le asiste cuando acude a solicitar el registro ante la oficina de registro, paga un formato por extemporaneidad por \$ 1.126100 y nota devolutiva de la oficina de 30 de enero de 2017. Señala que la Corte ha protegido a los terceros ubicados al margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto y gobernados solo por la apariencia padecieran los efectos del acto oculto pueden demandar a los contratantes.

Que el A quo no podía considerar la excepción previa de fondo o de merito de prescripción, señalando que las demandadas la habían solicitado en cuanto que la demanda de simulación no fue contestada, lo que hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda a la luz del art.97 del C.G.P. en cuanto que no compareció a la audiencia de conciliación, que la sra. GLADYS MARIA SANCHEZ MORANTES la solicito a la vez la excepción de FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA, es decir que no tenía interés jurídico para pedirla. Como tampoco podía solicitarlo el curador ad litem de los herederos de CARMEN ELISA ARBOLEDA ROSERO, persona que tampoco compareció al proceso, y que tampoco el juez solicito la prueba de parentesco solicitada conforme el art. 173 del C.G.P. desatendiendo su solicitud. Señala además que el curador solo se concreto a señalar que transcurrieron más de diez años sin decir de que fecha a que fecha abordaría el termino de prescripción de la acción declarativa de condena de simulación acotada.

Así las cosas el reparo que se hace a la A quo es que considera de oficio la prescripción extintiva de 10 años de la acción declarativa de condena de simulación pedida por "mi mandante" contraviniendo el art. 282 del C.G.P. señalando un término de perfeccionamiento del negocio jurídico de compraventa consignado en la escritura pública número 2587 del 12 de noviembre de 2004 de la Notaria 3 de Popayán, entre la seora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y la señora LUZ MARINA ROSERO DE ARBOLEDA el día 16 de noviembre de 2004, fecha de la inscripción de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y acorde con la publicidad de este acto, contabiliza el termino de prescripción para la señora YAZMIN LOPEZ CORREA de esta fecha los diez años al 16 de noviembre de 2014. Señala que la señora YAZMIN LOPEZ CORREA presento su demanda el 21 de noviembre de 2017, la que curso en el juzgado tercero Civil municipal de Popayán bajo el radicado 2017 00667 00 admitida y notificada en el año siguiente a su admisión razón por la cual se interrumpió el término de prescripción que se encontraba habilitado por su ausencia acorde con el artículo 2529 inciso 2 y 3 del C.C. tal y como se certifica con el pasaporte y certificación de migración Colombia, los diez años de prescripción extintiva no se encuentran precluidos.

## PROBLEMA JURIDICO

Para este despacho el problema jurídico que debe debatirse es si asiste razón al apoderado de la señora YAZMIN LOPEZ CORREA para solicitar la nulidad del contrato y simultáneamente la simulación del contrato de compraventa, ello de conformidad con la definición de cada una de las figuras jurídicas planteadas.

Como se dejó extractado en los antecedentes de esta providencia , la acción deducida en este asunto pretende que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa realizado entre la señora LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y su madre LUZ MARINA ROSERO DE ARBOLEDA así como también la consecencial venta de MARINA ROSERO DE ARBOLEDA a la señora GLADIS SANCHEZ MORANTES, para que por tanto las cosas volvieran al estado en que se hallarían si no hubieren existido tales contratos.

Así las cosas para el despacho al analizar la nulidad invocada ha de señalar que dentro de la teoría general de los contratos y obligaciones , diversas normas sustanciales establecen que los negocios y los actos jurídicos pueden ser validos o nulos según se realicen de acuerdo con determinadas exigencias perentoriamente impuestas por el legislador artículos 1502, 1519, 1521, 1523, 1740, 1741, 1742 1743 del C.C.

Teniendo en cuenta los anteriores principios el contrato puede estar viciado de nulidad absoluta o relativa ocurre lo primero únicamente cuando una de las partes adolece de incapacidad absoluta , cuando hay ilicitud en el objeto o en la causa, o cuando se han pretermitido las solemnidades que a ley prescribe para el valor del contrato en consideración a su naturaleza.

Se esta en presencia de una nulidad relativa cuando hay incapacidad de esta especie en cualquiera de las partes , el consentimiento esta viciado por error, fuerza o dolo, o se ha omitido algún requisito exigido por el legislador en consideración a la calidad o estado de alguno de los contratantes.

Es evidente según la jurisprudencia que las nulidades son taxativas, de suerte que fuera de las expresamente consagradas en la ley no puede existir esta sanción , por lo mismo únicamente los actos y contratos que la ley expresamente prohíbe quedan afectados del vicio de invalidez, , siendo claro que los demás , aunque eventualmente violatorios del orden jurídico, es posible que el legislador no imponga sanción alguna, o establezca otra diferente a la nulidad misma por ser de aquellos que los particulares pueden ejecutar dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad.

Por las mismas razones por lo que siendo la absoluta de mayor entidad puede y debe ser declarada aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, por todo el que tenga interés en ella artículo 2 de la ley 50 de 1936, , sin que haya lugar a sanearse por los contratantes cuando es generada por objeto o causa ilícitos y solo por prescripción extraordinaria, mientras que la relativa no puede ser declarada por el juez, sino a petición de parte, , ni puede alegarse sino por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios

artículo 1743 del C.C., pudiendo sanearse por convalidación entre las partes. Es nulo el contrato cuando carece de cualquiera de los siguientes requisitos:

La capacidad de las partes contratantes ordinal 1 del art. 1502 del C.C.; La ilicitud del objeto de las obligaciones que está destinado a crear ordinal 3 del art. 1502, ; La licitud de la causa ordinal 4 del Art. 1502 Consentimiento exento de vicios ordinal 2 del art. 1502 del C.,C y ciertas formalidades impuestas por la naturaleza misma del contrato o por la calidad o estado de las personas que lo celebró art. 1500 del C.C.

En los incisos 1 y 2 del art.1741 se enumeran las causales de nulidad absoluta que son la incapacidad absoluta de cualquiera de los contratantes, la licitud del objeto, la ilicitud de la causa y la omisión de los requisitos o formalidades impuestas por la naturaleza misma del contrato.

Conforme a lo anterior entrándose a los contratos de compraventa celebrados entre padres, madres e hijos; la ley ha previsto que solo el contrato que se celebre entre padres e hijos menores de edad produce la nulidad absoluta. En cambio, la compraventa que el padre o la madre celebre con un hijo mayor de edad será legal y producirá los correspondientes efectos contractuales.

Así entonces el contrato de compraventa celebrado entre LUZ MARINA ROSERO DE ARBOLEDA Y GLADYS SANCHEZ MORANTES el estudio de los demás argumentos esbozados acerca de si procedía o no la nulidad dispuesta frente al otro contacto tampoco adolece de nulidad que pueda afectar la validez del mismo y menos referirse a situación jurídica de quien figura como actual propietaria del mismo, siendo propicio traer a colación lo expuesto por la señora Registradora de instrumentos públicos de Popayán, en la resolución 97 del 12 de julio de 2017 cuando expuso sobre la imposibilidad de la reapertura del folio de matrícula inmobiliaria 120-127042 porque quien ostentaba el título de propiedad lo transfirió a otra persona, esta última englobo el predio con otro lo que hace imposible la inscripción de la escritura 334 bajo los argumentos de tipo legal en este caso los artículos 1873, 1880, 1882 1884, , 756 del Código civil.

Al respecto el art. 1873 señala: preferencia en la venta de cosas a dos personas : si alguien vende separadamente una misma cosa a dos personas , el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro, si ha hecho entrega a los dos, aquel a quien se haya hecho primero será preferido, si no se ha entregado a ninguno, el título más antiguo prevalecerá. Y el 756 del C.C. señala que la Tradición de bienes inmuebles señala que se efectuara la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

El artículo 3 de la ley 1579 de 2012, que preceptúa el acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley.

Y el principio del tracto sucesivo en el que se señala " solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

Busca la demandante a través de la demanda de simulación que la compraventa celebrada mediante escritura publica que da cuenta de la celebración del contrato de compraventa entre LUZ MARINA ARBOLEDA ROSERO y su señora madre LUZ MARINA ROSERO DE ARBOLEDA se declare nula. Tal y como se concluyo en acápites que anteceden la escritura pública demandada 2587 de 12 de noviembre de 2004 no esta viciada de nulidad absoluta en cuanto que la compraventa viciada de nulidad absoluta es la celebrada entre padre o madre y su hijo menor de edad, hecho que no acontece en el asunto mal haría el despacho en declarar que el negocio fue simulado toda vez que la compraventa celebrada entre los padres o madres y sus hijos mayores de edad son válidos, más aun cuando entre la escritura de compraventa celebrada entre madre e hija mediante escritura pública 2587 del 12 de noviembre de 2004 suscrita ante la Notaria tercera de Popayán y la celebrada entre la señora LUZ MARINA ROSERO DE ARBOLEDA y GLADIS SANCHEZ MORANTES fue celebrada el mediante escritura pública 3813 del 27 de noviembre de 2013 ante la Notaria Tercera de Popayán descartándose la simultaneidad de los actos negociales pues transcurrieron más de nueve años entre la celebración de unos y otro negocio considerándose entonces que la compraventa celebrada 2587 del 12 de noviembre de 2004 al considerarse válida, no afecta entonces la compraventa celebrada mediante escritura pública 3813 del 27 de noviembre de 2013, además de estar amparada la señora Gladis Sánchez Morantes por el principio de la buena fe, creadora de derechos, pues esta traditó su derecho de dominio de manos de quien figura en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Popayán como única dueña, reiterando lo señalado en acápites anteriores sobre lo preceptuado en el artículo 3 de la ley 1579 de 2012, que preceptúa el acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley, y el principio del tracto sucesivo en el que se señala " solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición, razones estas que dejan sin piso jurídico los argumentos que expuso el recurrente en su escrito de apelación.

Por lo que deberá confirmarse la sentencia apelada dictada por el señor Juez Aquo pero por los motivandos expuestos en esta decisión; como quiera que no es de recibo la declaratoria de la excepción de prescripción declarada por el señor Juez de instancia quien obvio tal y como lo señala el recurrente , los términos presentes en el artículo - 2529 del Código Civil para declarar la prescripción cuando se trata de personas que intervienen en un proceso y no se encuentran radicadas en este país , máxime que la aplicación de dicha norma en cita mal se contabilizaron los términos para aplicar la prescripción, no obstante ello lo que motiva la no aceptación de los argumentos del recurrente , lo es el análisis de la validez del negocio jurídico entre LUZ MARIA ARBOLEDA ROSERO y su madre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA que para este despacho amerita total validez como ya se

adujo en acápite anteriores, y que esta razón no se afecta la validez del contrato de compraventa celebrado entre MARINA ROSERO DE ARBOLEDA y la señora GLADIS SANCHEZ MORANTES.

Por lo expuesto el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Popayán, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley.

**RESUELVE**

PRIMERO CONFIRMAR por las razones aquí expuestas la sentencia calendada 20 de noviembre de 2019 proferida por el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán.

SEGUNDO Sin costas en esta instancia.

TERCERO Una vez ejecutoriada esta providencia, DEVUELVASE el expediente ante el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA**

**JUEZ**

<p>NOTIFICACION EN ESTADO La presente providencia se notifica por anotación en Estado Electrónico No.139</p> <p>Hoy 14 de septiembre de 2022</p> <p>ANA RAQUEL MARTINEZ DORADO Secretaria</p>
---

RADICACION 1900140300420170065801