



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
POPAYÁN CAUCA
Correo: j06ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE

VISTOS

Procede este Despacho mediante la presente providencia a dictar sentencia de primer grado en el proceso ORDINARIO DE SIMULACION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA iniciado por la señora MARISOL GUZMAN JIMENEZ identificada con CC Nro. 34566525 contra LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR identificado con CC Nro. 10544415, MARGOT MUÑOZ CERON identificada con CC Nro. 30714447, MAURICIO HERNANDO RAMIREZ identificado con CC Nro. 4612955.

ANTECEDENTES

MARISOL GUZMAN mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 34566525 expedida en Popayán, con domicilio en esta ciudad, por intermedio de apoderado, solicita que previos los trámites de un proceso Ordinario de Simulación, con citación y audiencia del señor CARLOS MUÑOZ ESCOBAR, a quien señala como demandado, se haga en sentencia las siguientes o parecidas declaraciones:

"A.- Que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 2203 del 14 de septiembre de 2009 de la Notaría Segunda de Popayán y registrada en el folio inmobiliario No. 120-134778 inscrito en el catastro con el número 01-02-0502-00015-000 ubicado en la carrera 8 a NRO. 26 BN 26 L. 18 Manzana 1 y que compro mediante escritura 334 de 22 de febrero de 2001 de la Notaria Primera de Popayán, a nombre del señor Luis Carlos Muñoz Escobar, cuyo predio vendió por Escritura Pública Número 2203 del 14 de septiembre de 2009 de la Notaria Segunda de Popayán por valor de \$ 18.000.000 cuya propietaria es actualmente MARGOT MUÑOZ CERON, quien vendió el 6 de noviembre del presente año al señor MAURICIO HERNANDO RAMIREZ por \$ 30.000.000, es simulado.

B.- Que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 2202 del 14 de septiembre de 2009 de la Notaría Segunda de Popayán y registrada en el folio inmobiliario No. 120-69443 ubicado en la calle 9 Nro. 8-89 inscrito en el catastro con el Nro. 01-3-067-040 en la que actúa como "Vendedor" el señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR y como "Compradora" la señora MARGOT MUÑOZ CERON, es simulado.

C. Que el contrato de compraventa del vehículo automotor de marca Chevrolet de placas SUC 064, con numero de motor 30337420, número de serie CHC21809, número de chasis CHC21809, Número de manifiesto 92400154 del 13 - 10-/ 92 la que actúa como "Vendedor" el señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR y como "Comprador" el señor JOSE EDELMIRO CHILITO MAJE, ES SIMULADO.

Como consecuencia de la declaración anterior, se ordene la cancelación de las escrituras y registros

D.- Condenar a la demanda al pago de agencias en derecho y costas del proceso.

E.-que se declare rescindido por lesión enorme los contratos de compraventa referidos

f. que se condene a los demandados a completar el justo precio a restituir los inmuebles y el bien mueble con las siguientes prestaciones ordenándole además la cancelación de la escritura y su registro más el pago de las costas del proceso.

Fundamenta sus pretensiones en los siguientes hechos que se sintetizan:

Expresa que el señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR sostuvo con la señora MARISOL GUZMAN JIMENEZ una SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE. Adquirieron el predio urbano No. 120-134778 Y No. 120-69443 y el vehículo automotor de marca Chevrolet de placas SUC 064, inmuebles que vendió a su tía MARGOT MUÑOZ CERON y el vehículo al señor JOSE EDELMIRO CHILITO, pero que estos contratos son absolutamente simulados ya que el vendedor no recibió precio alguno por dicha negociación, no tuvo la intención de vender y la señora MARGOTH MUÑOZ CERON no tuvo la intención de comprar, sino que se trató de una compraventa de confianza no habiendo salido los bienes inmuebles de su poder pues realizada la venta en el año 2009, la demandante MARISOL GUZMAN habito en el inmueble hasta el año 2011 que las ventas fueron aparentes dado el grado de familiaridad entre vendedor y compradora y que las ventas se efectuaron para defraudar la sociedad conyugal.

TRAMITE

Mediante proveído calendado el 5 de noviembre de 2010 se admitió la demanda contra LUIS CARLOS MUÑOZ CERON, se ordenó correr traslado y se reconoció personería al apoderado de la demandante.

El Despacho notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, y los demandados designaron como su apoderado judicial al Dr. MILTON JAVIER LOPEZ GARCIA quien contesto la demanda.

Al hecho uno reconoce que es una descripción de las ventas sobre el bien inmueble identificado al Nro. 120-134778
Al hecho 2 dice que es falso por que las ventas fueron reales legales y existentes,
A los hechos 3 y 4 dice no aplican al presente asunto
5 y 6 descripción de un vehículo automor
Al 7 no es cierto
Al 8 afirma el demandado LUIS CARLOS MUÑOZ no es cierto
9 dice que a la fecha aún no se ha separado de la señora MARISOL

EXCEPCIONES DE FONDO

Ahora bien la parte demandada formulo las excepciones de fondo denominadas EXCEPCION DE BUENA FE DE TODOS LOS DEMANDADOS, DE TOTAL LEGALIDAD DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS AFECTADOS POR LOS DEMANDADOS , EXCEPCIONES DE FONDO INEXISTENCIA DE TOTAL DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA DECRETAR LA SIMULACION , LA FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA POR PARTE DE LA DEMANDANTE, GENERICA E INNOMINADA

EXCEPCION DE BUENA FE DE TODOS LOS DEMANDADOS

El demandado LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR manifiesta que los negocios por los cuales se demanda la simulación fueron totalmente reales, que incluye a personas totalmente capaces para ello, incluso en dichos negocios se incluyeron bienes adquiridos por él con anterioridad a la vigencia del matrimonio. Que por lo anterior ocurrió debido a la crisis de las pirámides que a finales de 2008 lo afectaron seriamente dejando su patrimonio un pasivo muy considerable que debió cubrir de esa forma para no afectar la provisión de los recursos necesarios para solventar todas las necesidades de su familia y las personales, las que hasta la fecha viene cumpliendo cabalmente.

EXCEPCION DE FONDO DE TOTAL LEGALIDAD DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS EFECTADOS POR LOS DEMANDADOS

El régimen de participación de los gananciales es aquel que durante el matrimonio cada uno de los conyugues administra los bienes que poseía al contraerlo y los que después adquiriera; pero disuelto el régimen, los gananciales adquiridos por uno y otro pasan a construir una masa común para el efecto de su liquidación y división entre ellos.

ARTICULO 1.º Durante el matrimonio cada uno de los cónyuges tiene la libre administración y disposición tanto de los bienes que le pertenezcan al momento de contraerse el matrimonio o que hubiere aportado a él, como de los demás que por cualquier causa hubiere adquirido o adquiriera; pero a la disolución del matrimonio o en cualquier otro evento en que conforme al Código Civil.

EXCEPCION DE FONDO DE INEXISTENCIA DE TOTAL DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA DECRETAR LA SIMULACION

Los precios de los inmuebles se pactaron como tal en las escrituras públicas pero solo para efectos fiscales, pues el precio real fue otro mucho más alto y totalmente acercado a los precios comerciales de un inmueble como el de la Matrícula 120-69443 no se debe incluir en este proceso por ser de exclusiva propiedad del Señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR al momento de ser traidado a la Señora MARGOT MUÑOZ CERÓN. Como bien se prueba con la copia autentica de las consignaciones en efectivo únicamente No. 335986594 hay una transacción entre dos de los demandados por \$ 100.000.000.00, lo que excluye totalmente la tesis del precio exiguo del bien, pues el acordado en las escrituras los fue solo para efectos fiscales.

Igualmente se fundamenta en que precios de las compraventas reflejados en las escrituras públicas se pactaron así pero solo para efectos fiscales, que los compradores gozan de capacidad económica en cuanto son comerciantes solventes y que existe una consignación por cien millones de pesos, lo que acredita el desplazamiento patrimonial por lo menos entre dos de los demandados; es más dice que el demandado MAURICIO HERNANDO RAMIREZ NARANJO que tiene pensado el inicio de un proceso de entrega material del tradente al adquirente pues hasta la fecha no ha sido posible el disfrute del bien que adquirió, pero por petición de la vendedora y para evitarse perjuicios acordaron que se esperara un tiempo prudencial pues el bien se ha visto envuelto en un conflicto por no pago de cánones de arrendamiento, ya que una vez realizadas las negociaciones se les garantizo que el inmueble por estar ocupado por un establecimiento de comercio denominado EL CASTILLO DEL SABER, los cánones seguirían siendo recaudados

durante el primer mes por el señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR, mientras se notificaba de la compraventa a los arrendatarios.

Al respecto existe declaración extrajudicial de la existencia de ese contrato hecha por el señor EFREN ALIRIO BOLAÑOS SANCHEZ, para entonces compañero de la señora LUZ ANGELA PERAFAN, ECHEVERRY representante legal de la arrendataria. Una vez enterada la persona jurídica CASTILLO DEL SABER ARTÍSTICA LTDA. esta la dejó de pagar los cánones lo que obligó al señor RAMIREZ NARANJO, e iniciar las acciones tendientes a la restitución del inmueble, primero por la vía conciliatoria extraprocesal, ante el centro de conciliación JUSTICIA PARA TODOS " el 19 de noviembre de 2009 para que se pagaran los cánones adeudados, que a esa fecha eran dos (2) y que se firmara con el nuevo propietario un contrato escrito de arrendamiento y luego mediante un proceso, de restitución de inmueble arrendado que cursa en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Popayán mediante radicado número 2010 00553-00 iniciado el 15 de septiembre de 2010, es bueno aclarar que inicialmente el bien, con matrícula 120-134778 ubicado en la carrera 8 A Nro. 26-BN 26 estaba ocupado por la sociedad Castillo del saber Sociedad Ltda. NIT 900191908-5; la que fue liquidada por problemas fiscales el 12 de mayo de 2009.

Luego en la misma dirección por los mismos socios entre ellos la Hoy demandante igual teléfono igual email, a partir del 14 de octubre de 2009, se creó la Sociedad CASTILLO DEL SABER ARTISTICA LTDA NRO 9322943-7, con la que se tiene litigio, por restitución del inmueble, dicho cambio de razón social, dificulto en un principio el inicio del correspondiente proceso.

Que los bienes fueron verificados por parte de la compradora antes de adquirirlos pues la Sra. MARGOT MUÑOZ CERON, conoció dicho inmueble ya que fue proveedora de los materiales durante su construcción el señor HERNANDO RAMIREZ NARANJO, lo conoció a cabalidad pues incluso su hijo menor, estudio en el entonces Castillo Del Saber Ltda. , hoy Castillo Del Saber Artístico Ltda.

Señala que el hecho de que el abogado Milton López García sea apoderado de 3 de los demandados en diferentes procesos sin intereses contrapuestos no se deberá interpretar como indicio en su contra.

LA FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PARTE DE LA DEMANDANTE

Procede esta excepción por cuanto respecto del bien inmueble de matrícula inmobiliaria No. 120-69443 ubicada en la calle 9 No. 8 -90, no le asiste legitimación alguna, por cuanto dicho bien fue adquirido por el Señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR el 25 de Noviembre de 1.994 fecha para la cual su estado civil era soltero y no estaba aún vigente la sociedad conyugal con la Señora MARISOL GUZMAN JIMENEZ.

5. GENÉRICA E INNOMINADA

En caso que en el devenir probatorio y del litigio resultare probada una excepción a favor del demandado distinta a la planteada, solicita que sea declarada

CONTESTACION DE LAS EXCEPCIONES DE FONDO

En la contestación de las excepciones se reitera por el apoderado de la parte demandante sobre la facultad de la

demandante para interponer el proceso, en los que se puede fácilmente establecer que la venta se hizo con el fin de defraudar la liquidación de la sociedad conyugal, dada la familiaridad del demandado con la primera compradora, igualmente como se puede concluir entre una y otra venta no trascurrido más de un mes es decir que prácticamente vendió todos sus bienes al mismo tiempo, por ello al no existir ningún motivo para que tomara esas decisiones, ya que como sea comprobado no se encontraba en ningún apuro económico, la única respuesta para tan acelerados negocios, es el afán que tenía el señor LUIS CARLOS MUÑOZ de dejar a su esposa sin la participación que le correspondía sobre dichos bienes ya que coincidentalmente la fecha en que MARISOL Y LUIS CARLOS se separaron el día 12 de septiembre de 2009, ha hecho que se corrobora con la medida de protección proferida por la Comisaria de Familia de Popayán, el día 19 de Octubre de 2009, es decir que la fecha de separación de la pareja anticipa solamente en dos días las ventas que de sus bienes empezó a hacer el señor LUIS CARLOS para concluir podemos señalar que cada una de las ventas realizadas en forma simulada por el señor LUIS CARLOS MUÑOZ con el propósito de defraudar a la sociedad conyugal constituía con MARISOL GUZMAN, reúne los requisitos propios de la simulación como se ha explicado detalladamente, pero lo que más puede dejar certeza en el juzgador de que dichos contratos de compraventa son totalmente simulados son los argumentos y las pruebas con que los demandados pretenden hacer creer que los mismos fueron reales.

CONSIDERACIONES GENERALES

PRESUPUESTOS PROCESALES

La demanda fue presentada con todos los requisitos señalados por el artículo 75 del C. de P. Civil, este despacho es el competente para conocer y decidir del asunto por la cuantía de las pretensiones, domicilio de la demanda, las partes son personas naturales presuntamente capaces de ejercitar derechos y contraer obligaciones; el demandante confió su representación a un abogado titulado y en ejercicio. Se cumplen con los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y comparecer en el proceso.

DE LAS PRUEBAS

El material probatorio es de carácter documental e interrogatorio de parte a las partes y a la litisconsorte necesaria (quien no compareció)

CONSIDERACIONES ESPECIALES

La acción incoada es la de simulación. Se desprende del contenido del artículo 1.766 del Código Civil. Se entiende por negocio simulado el contrato de dos o más personas para darle a un acto la apariencia de verdad de lo que realmente no es cierto, hay alteración aparente de la causa. El contrato simulado lo caracteriza una divergencia intencional entre la declaración y el querer de los contratantes, nacen dos actos de manera simultánea, uno que se manifiesta, se ve y otro

invisible; uno es público y el otro privado, este último altera, modifica los efectos del primero. Esa declaración de voluntad ostensible de manera deliberada está inconforme con el concurso real de voluntades y se dirige a producir en los demás una falsa figura del acuerdo para engañar.

Se persigue dejar sin eficacia jurídica las declaraciones de contenido volitivo, no deseadas para que a través de la investigación y con el análisis de las pruebas se emita un pronunciamiento judicial a fin de que prevalezca la realidad sobre la apariencia. La finalidad es descubrir el querer auténtico de los simulantes y que se resarza el perjuicio ocasionado a las partes o a terceros, busca la indemnización de perjuicios, se quiere se declare inexistente el contrato por no haber sido querido por las partes contratantes, es una acción de prevalencia.

La simulación puede ser absoluta o total y relativa; la primera se presenta cuando se aparenta, lo que no es, se finge un contrato con el fin de que éste no produzca efecto alguno; y relativa cuando se encubre una relación jurídica real con una relación fingida, se disfraza el acto jurídico que realmente quieren celebrar con la forma aparente de otro contrato distinto, para producir efectos distintos en todo o en parte de los que surgen en la declaración aparente.

Se han dado muchas definiciones acerca de esta figura jurídica de la simulación, así la Corte Suprema de Justicia dijo:

“ . . . aquella que consiste en celebrar un acto o contrato, pero al mismo tiempo celebrar con la misma persona un acto secreto que adicione, modifique, altere o descarte los efectos del acto público o aparente”.

El tratadista FRANCISCO FERRARA, define el acto simulado como: “el que tiene una apariencia contraria a la realidad, ora porque en verdad no existe, o ya porque es distinto del que aparece exteriormente”. Hay simulación agrega la Corte citando a Planiol y Ripert, cuando:

“ . . . se hace conscientemente una declaración inexacta o cuando se hace una convención aparente cuyos efectos son modificados o descartados o suprimidos por otra convención contemporánea de la primera y destinada a permanecer secreta”.

También el Dr. Helmut E. Suárez describe lo que es la simulación así: “. . . esta figura jurídica envuelve la idea de una discrepancia intencional entre la voluntad interna y la declaración, con miras de producir una apariencia de convenio jurídico con fines específicos”.

La Corte Suprema de Justicia sobre el tema expresó en uno de sus fallos:

“ . . . El negocio simulado que, al decir de Francisco Ferrara, es el que tiene apariencia, contraria a la realidad, ya porque no existe absolutamente, ya porque es distinto del que aparece exteriormente, puede ser, según se desprende de esta definición, absolutamente simulado o simulado relativamente. En el primer caso existe en verdad una declaración, pero de negocio jurídico que las partes no han querido realizar realmente; ellas no han acordado el contrato publicado, ni otro, más han querido aparentar que lo convinieron; existe pues, en este primer caso, ausencia total de voluntad encaminada a producir, entre las partes efectos jurídicos; con la manifestación pública solo se busca, entonces, crear una

falsa imagen de un acuerdo de voluntades que, en realidad, no existe ni de la manera expresada, ni de otra; los simulantes, en esta hipótesis, no quisieron celebrar negocio jurídico alguno. En el segundo caso, en cambio, cuando la simulación es relativa, los declarantes si han concertado sus voluntades para ajustar una convención, más ésta públicamente declarada de manera diferente a como fue celebrada; las partes, entonces, si han acordado realmente la celebración de un negocio jurídico, pero lo hacen aparecer, lo muestran a los terceros, de modo distinto a como fue pactado”.

“En el negocio simulado, no obstante que consiste en una declaración pública distinta al íntimo querer de los simulantes, sólo existe un único acto jurídico, el privado. El aparente, el acto público que los terceros creen realmente celebrado, ni por asomo es tal, desde luego que solo es una mera declaración desprovista de todo contenido obligatorio por expresa voluntad de los mismos contratantes. El negocio simulado, pues, como ha dicho la Corte es la resultante de una misma voluntad expresada en parte con fines de mera apariencia y, en parte, con fines efectivos. No existen dos actos jurídicos, sino uno solo. En ejercicio de su autonomía, los agentes simuladores planean una sola operación jurídica, pero convienen en que el consentimiento único por ellos prestado se traduzca en dos declaraciones parciales: una llamada a regir efectivamente las relaciones negociables, al paso que la otra queda desprovista de esa virtualidad por la voluntad de las partes”.

Son presupuestos para la prosperidad esta acción de simulación: la existencia de un contrato considerado como simulado, es decir que haya disconformidad consciente entre lo declarado y lo querido realmente; legitimación en el actor; acuerdo entre las partes para producir esa disconformidad entre la voluntad interna y la declarada; que el fin sea para engañar a terceros, se hace un contrato aparente que no existe o es de manera distinta a lo declarado.

En la simulación absoluta se celebra un contrato donde las partes acuerdan como propósito fundamental crear frente a terceros la apariencia de determinado acto jurídico y que produzca efectos propios de su naturaleza, emiten su voluntad obrando bajo un recíproco entendimiento, crean una apariencia transitoria y exterior que persiguen que prevalezca sobre la verdad íntima y se obligan para que posteriormente se efectúe el acto o los actos necesarios para suprimir esa falsa apariencia y que las cosas queden en el estado que se hallaban cuando ocurrió el contrato fingido, es este momento cuando va a surgir un vínculo jurídico entre ellos.

La simulación lleva a un estado de incertidumbre, duda y coloca en peligro a las partes o terceros que por el engaño pueden ver comprometido su patrimonio debido a la apariencia del negocio celebrada, ya que no se sabe si es un acto serio o es una farsa, puede ocasionar un perjuicio debido precisamente a esa incertidumbre lo que no permite ejercer de manera libre los derechos.

La acción simulatoria la pueden incoar las partes contratantes, los causahabientes a título universal de los contratantes o sus herederos y los terceros, a todos les asiste interés jurídico para demandar para que se esclarezca el verdadero contenido y el alcance de la voluntad de quienes efectuaron el convenio, hay que determinar si efectivamente se emitió el consentimiento sobre ese contrato que se dio a conocer de

todos; los causahabientes porque ellos son los continuadores de la personalidad jurídica del causante y le suceden en todas las obligaciones y derechos que se puedan transmitir; los terceros, que a pesar de no participar en el negocio simulado se protegen por las relaciones contractuales adquiridas con anterioridad con las partes, como es el caso de los acreedores que tiene su derecho de crédito y puede desconocerse o afectarse en virtud de ese acuerdo simulatorio de los deudores y se violaría el principio de equidad.

Analizando el material probatorio en forma conjunta y por separado y teniendo en cuenta las reglas de la sana crítica se establece que los señores LUIS CARLOS MUÑOZ Y MARISOL GUZMAN JIMENEZ contrajeron matrimonio en el año 1996, y que vivieron en la misma casa hasta el mes de julio de 2011 aunque el divorcio se declaró el 16 de marzo de 2011, que en el mes de julio el cambio la chapa y ella no volvió a entrar, pese a que la compraventa del inmueble se había celebrado con la señora Margot Muñoz Cerón tía del demandado desde el 14 de septiembre de 2009, que compro el lote en portales del norte y construyeron la casa que aun el habita ubicada en la calle 26 Nro. 7. C 26 Portales Del Norte, y luego en el 2001 compraron el lote en el mismo barrio donde construyo la casa en el año 2005, donde funciona el Jardín Infantil Castillo Del Saber Carrera 8 A Nro. 26 B N 26, que el demandado LUIS CARLOS también el compro la tractomula, junto con el señor ROOSEVELT y luego paso a nombre de JOSE CHILITO la bodega de la carrera 4 la compro antes pero nunca se hizo capitulaciones, el jardín funciona hasta el mes de junio de 2011 donde se terminó el año lectivo y se graduaron los niños de transición

PROBLEMA JURIDICO

Corresponde al Despacho establecer si efectivamente la venta de dos bienes inmuebles y de un tracto camión de propiedad de LUIS CARLOS MUÑOZ son contratos ineficaces o si por el contrario conforme a las excepciones planteadas debe ratificarse la validez de los mismos.

Respecto a la simulación, la sala de casación civil de la corte suprema de justicia en sentencia del 9 de julio de 2002, expediente 6411 ha dicho:

« (...) Como es sabido, cuando se habla de simulación no se alude a un vicio en los negocios jurídicos, sino a una forma especial de concertarlos conforme a la cual las partes consciente y deliberadamente disfrazan la voluntad real de lo acordado, (...).»

En la simulación, la prueba indiciaria se considera fundamental, puesto que no es fácil probar con documentos que un contrato de compraventa fue simulado, ya que generalmente los acuerdos encaminados a simular un negocio jurídico son verbales.

Es por ello que la jurisprudencia ha elaborado una especie de lista de hechos que podrían indicar la simulación de un acto jurídico.

Ha dicho la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia de mayo 8 de 2001, expediente 5692:

«En relación con la prueba indiciaria, la doctrina particular (nacional y extranjera), y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, además de reconocer su grado de

importancia en este campo, han venido elaborando un detallado catálogo de hechos indicadores de la simulación, entre los cuales se destacan el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la falta de contradocumento, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, etc.»

Los anteriores son los principales hechos aceptados como indiciarios para intentar probar la simulación de un negocio, y así conseguir la resolución judicial que los declare inexistentes o nulos, devolviendo el bien objeto de simulación al patrimonio del dueño original.

La simulación debe reunir unas condiciones las cuales ha decantado la jurisprudencia en sentencia C-741 del 2004, de la siguiente manera:

«En la doctrina se alude a ciertas condiciones que debe reunir la simulación; así el profesor De La Morandiere hace referencia a las siguientes: Primera. Las partes deben estar de acuerdo sobre el contrato que ellas celebran en realidad (...). Segunda. El acto secreto debe ser contemporáneo del acto aparente. La simulación debe ser distinguida del acto posterior que revoca o modifica un acto anterior realmente convenido. Tercera. El acto modificador es secreto: su existencia no debe ser revelada por el acto aparente, así la declaración de encargo, por la que una persona declara hacer una oferta por cuenta de otro sin dar a conocer inmediatamente el nombre de esta última, no contiene una verdadera simulación. El mismo autor señala que la simulación puede recaer sobre diversos elementos del contrato. Sobre el objeto (...), sobre la causa (...), sobre la persona de uno de los contratantes (...).»

Resumiendo, lo que la corte explica en esta sentencia para que un negocio pueda ser considerado como una simulación, se requiere el conocimiento de ambas partes tanto del negocio público como del privado (el que realmente quieren las partes); ambos actos deben ser simultáneos, y el negocio jurídico secreto no debe ser revelado por el acto que se aparenta realizar ante los demás.

La jurisprudencia ha considerado que la acción de simulación no puede afectar al futuro adquirente si este es un tercero de buena fe, la acción de simulación se convierte en letra muerta.

Así lo ha dicho la sala civil de la corte suprema de justicia en diferentes sentencias:

«En ese orden, aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación produce la necesaria consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo así se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este caso, resulta improcedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre el fingimiento del negocio no produce efectos frente a la adquirente de buena fe».

Y en sentencia de dijo del 5 de agosto de 2013 con radicación 2004-00103-01 dijo:

«De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado -refiere la doctrina contemporánea- son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o, dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible.»

Lo anterior deja un margen de maniobra a quien pretende defraudar a su acreedor, pues una vez simulado el contrato, el adquirente simulado puede enajenar el inmueble a otro tercero, el cual alegará ser de buena fe.

Se logró establecer del análisis riguroso de la prueba documental obrante e el infolio que, en primer término el señor LUIS CARLOS MUÑOZ vendió 2 bienes inmuebles a su tía MARGOT MUÑOZ CERON uno de ellos ubicado en la carrera 4 Nro. 8-89 según da cuenta la Escritura Pública de compraventa 2.202 de 14 de septiembre de 2009, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 120-69443 por la suma de \$ 24.500.000; el inmueble ubicado en la carrera 8ª Nro. 26 BN 26 identificado con matrícula inmobiliaria 120-134778 por la suma de \$ 18.000.000 según Escritura Pública 2203 DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2009, inmueble que fue adquirido por el señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR mediante escritura Pública 334 del 22 de febrero de 2001 de la Notaria Primera de Popayán, inmueble este que una vez adquirido por MARGOT MUÑOZ fue prometido en venta el 22 de septiembre de 2009 y vendido al señor MAURICIO HERNANDO RAMIREZ NARANJO por la suma de \$ 30.000.000 mediante Escritura Pública 2562 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2009, Y la venta de un vehículo automotor a su copropietario EDELMIRO CHILITO MAJE, compraventa de la que el vendedor LUIS CARLOS no recuerda en cuanto lo vendió; existiendo como antecedente que para la época en que se efectuaron los negocios ya los esposos MARISOL Y LUIS CARLOS tenían graves problemas en su relación matrimonial, señalándose por la demandante en su interrogatorio de parte que lo que busco su esposo fue la separación y en consecuencia defraudar la sociedad conyugal, aportando como prueba de ello una querrela policial por acoso, medidas policivas, denuncias por violencia intrafamiliar que datan del 14 y 19 de Octubre de 2009 de la Comisaria de Familia de Popayán, en contra del señor MUÑOZ ESCOBAR.

En este aspecto tenemos que el demandado LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR en el interrogatorio de parte rendido ante este Despacho incurre en contradicciones indicativos de la apariencia de los negocios celebrados; en primer término

señala que el bien inmueble ubicado en la carrera 8 A Número 26 BN 26 lo adquirió desde que era soltero, y conforme la Escritura Pública 2203 de 14 de septiembre de 2009, se cita que el bien fue adquirido por el señor MUÑOZ ESCOBAR mediante Escritura Pública 334 del 22 de febrero de 2001, cuando ya estaba casado con la señora MARISOL GUZMAN JIMENEZ.

Con respecto al inmueble ubicado en la carrera 4 Nro. 8-90 señalo el señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR al despacho que él no vendió el inmueble a MARGOTH, que él lo dio en garantía por que ella le había prestado 50 millones de pesos, y que para respaldar la acreencia le entrego el inmueble, pero en los documentos aportados al proceso se tiene que según escritura pública 2202 de 14 de septiembre de 2009, el bien inmueble fue vendido a la señora MARGOTH MUÑOZ CERON por la suma de \$ 24.500.000.

Igualmente sostiene en el interrogatorio LUIS CARLOS MUÑOZ, que é aún debe un dinero más o menos diez millones, no explicándose esta funcionaria entonces como el señor MUÑOZ ESCOBAR trata con esta manifestación desvirtuar la celebración de una compraventa en la que el funge como vendedor, sobre esta manifestación igualmente la señora MARGOTH MUÑOZ CERON en interrogatorio de parte dice que su sobrino le debía cincuenta millones de pesos, que ella no le ha comprado el inmueble ubicado en la carrera cuarta Nro. 8-89 olvidando que el 14 de septiembre de 2009 LUIS CARLOS le vendió el inmueble ubicado en la carrera cuarta por la suma de \$ 24.500.000, confusión en la que incurren los citados al presentar su interrogatorio de parte en la que el vendedor dice que celebros un comodato y la compradora desconoce que es titular del derecho de dominio otorgado mediante escritura pública.

Se aportó como prueba extraproceso la declaración ante Notaria del señor EFREN ALIRIO BOLAÑOS SANCHEZ, quien expuso el día 15 de Marzo de 2010 que el señor MUÑOZ ESCOBAR era el dueño del inmueble de PORTALES DEL NORTE UBICADO EN LA CALLE 8 Nro. 26 BN 26 Portales del Norte, cuando supuestamente lo había vendido desde el 2009 a MARGOT MUÑOZ CERON y esta a su vez al señor MAURICIO HERNANDO y este a la señora ADRIANA ELENA BENAVIDES-

Tenemos al igual material probatorio como son certificaciones de contador público y extractos bancarios del señor MUÑOZ ESCOBAR, que dan cuenta de su "estabilidad y solvencia económica";

Que si bien se dijo por la señora MARGOTH MUÑOZ CERON en su interrogatorio de parte que su sobrino le debía dinero, no se explica tal situación si para la época en que vendió los inmuebles el señor MUÑOZ ESCOBAR contaba con registro mercantil que lo acreditaba como comerciante, pues no se reporta para esa época que este tuviera deudas con entidades bancarias, lo que desvirtúa tácitamente la carencia de recursos que acrediten que la mala situación financiera lo llevó a vender los bienes, por la mal llamada "caída de las pirámides", se cuenta también con certificado que señala que el comerciante MUÑOZ ESCOBAR nunca invirtió en las pirámides.

Igualmente refiere el señor LUIS CARLOS que vendió el tracto camión pero que no recuerda en cuanto.

En diligencia de Interrogatorio de parte señalo la señora MARGOT MUÑOZ, que compro bien inmueble porque es pensionada dice que LUIS le ofreció la casa el 14 de agosto de 2009

hicieron promesa de venta, y le entrego 70 millones y el día 14 de septiembre le entrego 50 millones, y lo pago con las prestaciones que luego de pensionarse trabajo en otras empresas, que el inmueble se lo entregaron el 14 de septiembre de 2009, formalizo la negociación ella entrego el dinero y LUIS CARLOS la casa, dice que si funcionaba el jardín que al poco tiempo ella ofreció a un amigo la casa y se la vendió, señala que por el jardín se pagaba arrendamiento, que ella vendió tan rápido la casa que no hablo del arriendo, que ella vendió a el 22 la casa y se desatendió en lo del arriendo, que el 22 vendió la casa que ella no recibió arriendo, que ella vende el inmueble a "MAURICIO..." de quien no sabe los apellidos, que negocio la casa por 140, señala que el 22 de septiembre él le dio 40 millones y el 4 de noviembre consigna los cien en Bancolombia, que ella cuando vendió el inmueble le dice que en el inmueble funcionaba el jardín, que ella se entrevistó con las dueñas del jardín, que Luis Carlos si le dijo del jardín pero no dijeron sobre los precios, que eso no le dio importancia pero que ella quería venderlo rápido para comprar otro, que ella no sabe si hubo problemas con las arrendatarias del jardín, reconoce que es la tía de Luis Carlos, que por eso cree que vendió por la mala situación económica que debía proveedores, que ella sabe cómo se maneja una ferretería donde los plazos para pagar son cortos, dice que en el local se vendían productos de construcción, la venta era una salida para deudas, que cuando le vende la casa él estaba casado, pero que Marisol no intervino en el negocio, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 4 calle 9 esquina, referencia que LUIS CARLOS dijo que se trataba de un comodato, ella dice que LUIS debía a proveedores y él le pido prestado, cuando la venta de la casa del solícito que le diera una garantía de los 50 que debía hicimos documento del cual aún le debe que él le dijo Luis en la declaración que no se trataba de un comodato si no de un anticres, ella aclara que el necesitada dinero y que aún le debe un saldo, hasta ahora es solo préstamo de capital por que ella sabe que LUIS está mal, económicamente, por las deudas a proveedores, señala igualmente que cree que MAURICIO vendió el inmueble, dice que no sabe de las inversiones de Marisol en el inmueble de Portales Del Norte, ni del negocio en SURTICEMENTOS, que ella vendió el inmueble rápidamente (a los 50 días de haberlo comprado) porque necesitaba ese dinero para comprar otro inmueble y entretanto también señalo que había pedido solo una garantía para respaldar la deuda que ella señala en un monto de 50 millones mientras que Luis Carlos señala solo era para la época de la venta de 10 millones de pesos que según el aún subsiste habiendo traditado ya por escritura pública el bien inmueble ubicado en la carrera 4 Nro. 8-89 según Escritura Pública 2202 del 14 de septiembre de 2009

Igualmente se señala por MAURICIO RAMIREZ que el instauro demanda para obtener la restitución del inmueble que compro a MARGOTH, demostrándose así que hasta cuando inicia el proceso de restitución funciona en el lugar inmueble de Portales del Norte el Jardín Infantil Castillo del Saber, concretamente hasta junio de 2011, da cuenta el demandado que él se acercó a la señora Margot, porque le pareció que el precio por el que le ofreció el inmueble era favorable, que primero le dio 40 millones y el 4 de noviembre consigno 100 millones de pesos, refiere que si conoce el inmueble pues funcionaba un colegio donde estudiaba su hijo y que es sector comercial, que era buen negocio por que se iba a valorizar, indica el citado que quedo consignado en la Escritura Pública un valor inferior, indica que no sabía quiénes eran las dueñas del jardín, indica que la vendedora le informo que las arrendatarias cancelaban

el arriendo, pero que cuando el compro no le pagaron los cánones y busco al Dr. Milton, para que le devolvieran el inmueble, o que le pagaran el arriendo, que con el proceso interpuesto le entregaron el inmueble y el a su vez lo vendió, en ciento cuarenta millones que le cancela Adriana Benavides en efectivo

DEL CASO EN CONCRETO

De ahí que podamos establecer que existe PARENTESCO entre LUIS CARLOS Y MARGOTH CERON: Se probó que la señora MARGOT MUÑOZ CERON, es la tía del señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR.

CAUSA SIMULANDI: Este indicio se encuentra plenamente probado con la declaración de la señora MARISOL GUZMAN JIMENEZ como se expuso con anterioridad, AL PLANTEARSE LA SEPARACION DE LOS ESPOSOS, el vendió los inmuebles que conformaban el patrimonio social.

EL PRECIO EXIGUO DEL BIEN: El fijado en las escrituras del inmueble de Portales del Norte fue de (\$18.000.000.oo) de pesos en la primera venta y de (\$30.000.000.oo) pesos en la segunda venta en la que MARGOTH vendió a MAURICIO El valor comercial fijado por el PERITO del proceso ALEXANDER ARGOTE que fue por más de (\$275.000.000, oo). El AVALUO CATASTRAL del bien era (\$116.445.000, oo) pesos, para el año 2012. Concluyéndose entonces que el valor de la venta FUE Irrisorio Se observa la desproporción entre el precio pactado y el real y la conducta procesal de los demandados, al no coincidir sus pruebas documentales (PROMESA DE VENTAS) con lo expuesto en su jurada ante el despacho.

LA FALTA DE CAPACIDAD ECONOMICA DE LOS ADQUIRENTES: La señora MARGOT MUÑOZ, expuso se desempeñaba como CAJERA del depósito FERRO ESTACION, propiedad de la hermana del señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR, vive de ARRENDO, y en ESTE Juzgado dijo:

- QUE HABIA ADQUIRIDO EL BIEN CON PRESTACIONES SOCIALES. -En la PROMESA DE VENTA ni en la escritura pública de venta aparece tal manifestación

- NUNCA se NOTIFICO DE LA VENTA A LA SUPUESTA ARRENDATARIA MARISOL GUZMAN JIMENEZ o al Representante del CASTILLO DEL SABER para que le pagaran a ellos los arrendamientos del inmueble

De la segunda venta, realizada sobre el bien de PORTALES DEL NORTE el precio se pactó supuestamente en (\$140.000.000.oo) de pesos los cuales se debían cancelar de la siguiente manera: A la firma de la promesa de venta (\$100.000.000.oo) el día 22 de septiembre de 2009. Y (\$40.000.000.oo) el día 03 de Noviembre de 2009, a la firma de la escritura, pero tales declaraciones carecen de respaldo probatorio toda vez que se aportó con la contestación de la demanda un RECIBO de consignación de BANCOLOMBIA, por valor de (\$100.000.000.oo) de pesos, pagados el día 4 de noviembre del 2009. O sea que MARGOT MUÑOZ, SIN RECIBIR NI UN PESO firmó la escritura (2.562 el día 03 de Noviembre de 2009), al señor MAURICIO RAMIREZ, quedando duda si el dinero consignado correspondía al negocio jurídico celebrado el 3 de noviembre de 2009 como tampoco se aportó al proceso prueba de que se hubiera cancelado el saldo del precio pactado correspondiente a (\$40.000.000.oo) de pesos.

Se señala que el tenía dineros propios como comerciante

Señala que el vendió el inmueble y que se lo pagaron en efectivo, Adriana Benavides cuando ya estaba desocupado

Que cuando compro el local estaba funcionando y que Margot le dijo que ella recibía arriendo, compro Margot el 14 y Vendió el 22

Y quedo constancia del precio de la venta en la escritura pública 2562 de 3 noviembre de 2009, por la suma de 30 millones de pesos

Respecto del bien inmueble ubicado en la calle 9 # 8-90 y el vehículo automotor tracto camión CHEVROLET, no existe ninguna mención acerca de en qué circunstancias se hizo el pago, lo que evidencia que no existe ninguna prueba de que el mismo se realizó.

EL USO QUE SE LE DIO AL PAGO: Nunca se supo al anterior del proceso el destino que se le dio a los dineros que supuestamente recibió el señor LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR de las ventas realizadas.

Se concluye entonces que en la segunda compraventa no hubo pago del precio pese a haberse señalado que la compraventa era por \$ 30 millones de pesos

De los documentos aportados a saber Promesas de Compraventa y Escrituras de Venta de los inmuebles, y del tracto camión, de la prueba pericial se establece claramente que los bienes valían más del DOBLE por el cual se realizó la venta pues así se extrae de la Escritura Pública de venta aportada al proceso está por (\$18.000.000,00) de pesos, y la Promesa de Venta está por valor de (\$120.000.000,00) de pesos, inmueble que vendió luego en CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000,00).

LA POSESION: Sobre el bien ubicado en la carrera 9 # 8-90 y el vehículo automotor tractocamión CHEVROLET, a pesar de haberlos vendido, la siguió ejerciendo el señor LUIS CARLOS MUÑOZ, ya que ahí siguió funcionando el establecimiento de comercio SURTICEMENTOS, de propiedad del señor LUIS CARLOS MUÑOZ, HASTA EL AÑO 2015 DONDE CANCELA LA CAMARA DE COMERCIO. Lo consignado en las Escrituras de VENTA de los inmuebles es FALSO, porque MARGOT MUÑOZ CERON y MAURICIO RAMIREZ cuando compran el bien de PORTALES DEL NORTE, en las mismas dicen que ya se encuentran en posesión real y material del inmueble; cuando en el proceso se logró probar que MARISOL GUZMAN JIMENEZ tuvo la posesión del bien de PORTALES DEL NORTE hasta el mes de JULIO del año 2011.

Para este despacho concluye conforme a LA TRADICION DEL inmueble ubicado en la calle 8 Nro. 26 BN 26 , que los argumentos expuestos por la parte demandada integrada por LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR MARGOT MUÑOZ CERON, MAURICIO HERNANDO RAMIREZ NARANJO Y ADRIANA ELENA BENAVIDES MONTERO en las excepciones formuladas destacando la buena fe creadora de derechos en los compradores no cuentan con respaldo probatorio , que a contrario lo que demuestra la prueba documental los deja sin piso jurídico dado que tanto el precio pactado en las sucesivas compraventas no alcanzan ni siquiera el 50% del valor real del inmueble tasado por perito , que las compraventas se realizaron en un periodo de dos meses, que la última compradora no compareció a la audiencia programada pese a estar

debidamente notificada y que los interrogados cayeron en sus declaraciones en una serie de inconsistencias que demuestran su ánimo de sostener un negocio jurídico simulado con la única intención de defraudar el patrimonio de la demandante, veamos como los dichos de Margot, y Mauricio decaen con la tradición del inmueble

Se tiene que mediante escritura P 334 del 22 de febrero de 2001 LUIS CARLOS MUÑOZ compro el bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria 120-134778 (el demandado Luis Carlos afirmo que el bien inmueble lo tenía desde que era soltero, y como podemos establecer el señor MUÑOZ ESCOBAR contrajo matrimonio con la señora MARISOL GUIZMAN en el año 1996)

Mediante escritura pública 2203 de 14 de septiembre de 2009, LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR vende el inmueble a MARGOTH MUÑOZ EL inmueble. POR LA SUMA DE \$ 18.000.000 (el demandado LUIS CARLOS señaló que la venta se hizo por un precio superior pero que para efectos fiscales anotaron este precio, la venta se celebró entre dos familiares sobrino y tía respectivamente)

Mediante Escritura Pública 2562 del 3 de noviembre de 2009 MARGOT MUÑOZ CERON vende a MAURICIO HERNANDO RAMIREZ NARANJO el inmueble, POR LA SUMA DE \$ 30.000.000 (estos contratantes tampoco vendieron ni compraron por el precio real)

Mediante escritura pública 3779 del 4 de noviembre de 2011, MAURICIO HERNANDO RAMIREZ NARANJO vende el inmueble a ADRIANA ELENA BENAVIDES MONTERO. POR LA SUMA DE \$ 32.000.000 (estos contratantes tampoco vendieron ni compraron por el precio real)

De esta forma se demuestra al despacho que los referidos contratos son absolutamente simulados, derivado de los indicios de consanguinidad, solvencia del enajenante, falta de necesidad de la venta, valor irrisorio de los bienes, falta de prueba del pago, falta de capacidad económica de los adquirentes MARGOTH MUÑOZ CERON y de EDELMIRO CHILITO, retención de la posesión, contradicciones en lo consagrado en la Escritura Pública, Promesa de Venta y lo expuesto en la declaración jurada.

El indicio más grave que demuestra el ánimo de defraudar con que el demandado efectuó tales negocios, son las fechas de las ventas de las mismas:

El Bien ubicado en la CARRERA 8 #26 BN-26: fue vendido el día 14 de septiembre del 2009, a la señora MARGOTH MUÑOZ. Esta lo VENDIO al señor MAURICIO RAMIREZ según promesa de venta el día VEINTIDOS (22) de Septiembre de 2009, y le firma la escritura el día 3 de noviembre de 2009. VENDE A LOS 8 DIAS de haber efectuado la compra

El Bien ubicado en la carrera 4 # 8-89 FUE vendido el 14 de septiembre del 2009 a la señora MARGOT MUÑOZ. NO se aportó al proceso NI UN SOLO RECIBO DE PAGO DE ARRENDAMIENTOS del señor LUIS CARLOS MUÑOZ a la señora MARGOT MUÑOZ CERON, para siquiera probar la supuesta venta del local.

TRACTOCAMION CHEVROLET vendido al señor JOSE EDELMIRO CHILITO MAJE el día 7 de octubre de 2009. De esto NUNCA se dijo nada en el proceso por la pasiva.

LOS INMUEBLES LOS COMPRO MARGOT MUÑOZ CERON A LUIS CARLOS MUÑOZ EL MISMO DIA, y vendió la casa de PORTALES DEL NORTE a los OCHO (08) DIAS de haberla adquirido.

Al no existir ningún motivo para que tomara esas decisiones, la única respuesta para tan acelerados negocios, es que lo HIZO CON EL ANIMO DE DEFRAUDAR LA SOCIEDAD CONYUGAL, debido a que la demandante y LUIS CARLOS se SEPARARON DE CUERPOS el día 12 de SEPTIEMBRE del año 2009, tal y como se corrobora con la medida de protección proferida por la Comisaria de Familia de Popayán el día 19 de octubre de 2009. Concluyendo que a los DOS (02) días de separarse de cuerpos VENDIO LOS BIENES-

El demandado en su interrogatorio afirma que la venta fue real, pero no lo demuestra, alude a un préstamo de dinero que le hizo su tía de 50 millones y él le entrego la casa para que habitara como garantía hasta que se devolviera el dinero, pero el establecimiento de comercio surtimientos seguía funcionando a su nombre, sin cancelar arrendamiento, con la negación de MARGOT de haber comprado el inmueble desconociendo la suscripción de la escritura pública y su registro, pese a haberse dicho en las escrituras que Margot estaba en posesión de los inmuebles, dicho desvirtuado por MAURICIO quien dice que tuvo que iniciar proceso de restitución para desalojar a MARISOL del inmueble donde funcionaba el JARDIN Infantil.

MARGOTH MUÑOZ CERON DICE QUE VENDIO LA CASA EL 22 DE SEPTIEMBRE A MAURICIO (DE QUIEN NO RECUERDA EL APELLIDO) POR CIENTO CUARENTA, partes que recibió así EL DIA 22 recibió 40 y en Noviembre le consigna CIEN en BANCOLOMBIA, razón por la cual no se preocupó por los arrendamientos, cuando vendió el inmueble le dijo de que allí funcionaba el jardín, que no se entrevistó con las propietarias de la sociedad que allí funcionaba, tampoco LUIS CARLOS le dijo cuanto se recibía por arrendamientos, que ella estaba preocupada por conseguir otro bien inmueble, pues era el dinero para eso, no sabe nada respecto de lo que hizo MAURICIO para arrendar, conoce el motivo, cree que es la situación económica Luis tenía el negocio y este venia mal, él debía dineros, vendía cementos, LUIS CARLOS debía a proveedores que ella le presto cuando la venta de la casa le dijo que le diera una garantía, que hicieron un documento que hasta la fecha lo tiene, que ella cree que MAURICIO VENDIO EL inmueble, preguntada sobre el conocimiento visual que tenia del inmueble que compro, MARGOT contesto que ella tenía un nieto estudiando en el Jardín, que conocía el inmueble.

Mauricio Hernando Ramírez Naranjo, dice al Despacho que es pensionado, que conoce a MARISOL, porque le ha hecho varias citaciones al Juzgado, que conoció a LUIS porque es comerciante, y administraba una ferretería, en la cual le vendían mercancía que él tenía un negocio en la carrera cuarta, compro portales del Norte a la señora Margot en el año 2009 en septiembre y se le acerco a ella por una conocida y le pareció favorable el negocio y acordaron la promesa por 140 millones de pesos que como el inmueble funcionaba como colegio le pareció buen negocio porque se iba a valorizar rápido dice que la escritura se hizo por menos valor porque no había tanto problema o sea que el impuesto no era tan alto, dice que conoció las instalaciones porque el hijo estudio allí, como padre de familia conoció las instalaciones tenia desconocimiento de quienes eran los propietarios por eso se lo compro a MARGOTH, ella le comento que le estaban cancelando arrendamiento que no había problema, luego pasaron los meses y no le pagaron, contrato un abogado con el fin de que le

devolvieran el inmueble, que le devolvieron el inmueble y lo vendió en ciento cincuenta millones de pesos , y lo cancelaron en efectivo, se lo vendió a la Sra. Adriana Helena Benavides

Retomando la declaración de la demandada MARGOT MUÑOZ esta negó haber hecho más transacciones comerciales con su sobrino LUIS CARLOS, y se olvida que ese mismo día compro en la misma notaria el inmueble de la carrera 4 # 8-89, donde funcionaba surticementos de propiedad del señor Muñoz Escobar.

Resulta inexplicable la conducta de la presunta compradora que al ser propietaria real del bien no haya realizado las acciones pertinentes para recuperarlo y poseerlo de forma material habiendo como lo expresa pagado su valor y cancelado la deuda, tampoco estableció concretamente la fecha en la que adquirió los inmuebles ni explico de manera suficiente el porque volvió a vender en menos de tres meses el inmueble a un comerciante que le vendia productos a Luis Carlos a quien le basto únicamente saber que el inmueble que compraba era donde funcionaba el jardín donde estudiaba su hijo sin hacer más tramites negocio que se hizo a través de otra amiga de la señora Margot tía del vendedor , solo genera también como consecuencia un indicio grave, lo mismo que el precio irrisorio declarado en la escritura de compraventa, el grado de familiaridad, compañerismo entre los contratantes ya que ellos estaban ligados en ese momento del acto jurídico por los lazos de SANGRE todos estos hechos indicadores son graves, concordantes y convergentes, se aprecian como tales y se infieren de ellos consecuencias pertinentes, o sea los hechos afirmados por la parte demandante, concretamente la simulación de la venta.

Razones que llevan al convencimiento de que los compradores MARGOT MUÑOZ CERON, MAURICIO HERNANDO RAMIREZ NARANJO Y ADRIANA ELENA BENAVIDES MONTERO son compradores de mala fe , en cuanto que hubo un acuerdo entre las partes para evitar que los BIENES hicieran parte de la sociedad conyugal y por supuestos que estos fueran repartidos al momento de liquidarse la sociedad se realizó un negocio de confianza, no se quería por parte del demandante vender, ni por parte de la demandada comprar, no era la voluntad de ellos efectuar contrato alguno, debe por lo tanto prevalecer la verdadera y real voluntad de los contratantes, por ello corresponde dejar sin efecto lo consignado en las Escrituras Públicas Números 2203 del 14 de septiembre de 2009, 2562 del 3 de noviembre de 2009, 3779 del 4 de noviembre de 2011, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-134778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, y 2202 del 9 de septiembre de 2009 inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-69443 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Popayán, por haberse demostrado la disconformidad consciente entre lo declarado y lo querido en la realidad, ese acuerdo de las partes para producir esa disconformidad entre la voluntad interna y en forma absoluta declarada para engañar, se impone como consecuencia declarar simulado el contrato de compraventa, dejándolo sin ninguna eficacia legal. Deviene en consecuencia la no prosperidad de las excepciones formuladas por los demandados LUIS CARLOS MUÑOZ ESCOBAR, MARGOT MUÑOZ CERON Y MAURICIO HERNANDO RAMIREZ NARANJO al no encontrar en los sustentos sobre las que descansan las mismas tal y como se desprende del análisis que con antelación se efectuara de las pruebas allegadas, pues los demandados no acreditaron la legalidad de los negocios cuestionados o la inexistencia de

Los presupuestos para decretar la simulación, ni la buena fe en la realización de los negocios jurídicos por que como se adujo no se estuvo ante un negocio jurídico consolidado en la venta de los inmuebles dado el precio irrisorio pactado para la celebración de las compraventas, el corto tiempo en el que se celebraron las compraventas respecto de un mismo bien, las contradicciones respecto de la efectividad del negocio jurídico de la compraventa y la confusión respecto a la realización de los negocios jurídicos en la demandada MARGOT MUÑOZ CERON, como la falta de prueba de pago del precio en efectivo de la señora ADRIANA ELENA BENAVIDES MONTERO Se condenará en costas a la parte demandada y se dispondrá la cancelación del registro de la demanda.

D E C I S I Ó N

En razón y mérito de lo expuesto el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN (C), ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

R E S U E L V E

Primero.- DECLARAR SIMULADO en forma absoluta y por lo tanto, sin ninguna eficacia legal los contratos de COMPRAVENTA contenidos en las Escrituras Públicas Escrituras Públicas Números 2203 del 14 de septiembre de 2009, 2562 del 3 de noviembre de 2009, 3779 del 4 de noviembre de 2011, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-134778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, y 2202 del 9 de septiembre de 2009 inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-69443 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Popayán,

Segundo.- Como consecuencia de lo anterior tómesese nota de esta decisión al margen de las Escrituras Públicas Escrituras Públicas Números 2203 del 14 de septiembre de 2009, 2562 del 3 de noviembre de 2009, 3779 del 4 de noviembre de 2011, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-134778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, y 2202 del 9 de septiembre de 2009 inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-69443 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Tercero.- ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos del Popayán (Cauca), la cancelación del registro de las Escrituras Públicas Escrituras Públicas Números 2203 del 14 de septiembre de 2009, 2562 del 3 de noviembre de 2009, 3779 del 4 de noviembre de 2011, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-134778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, y 2202 del 9 de septiembre de 2009 inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-69443 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Popayán conforme a la cual el señor dijo vender a la señora ---- los derechos de cuota que posee en el inmueble ubicado en esta ciudad, en la carrera

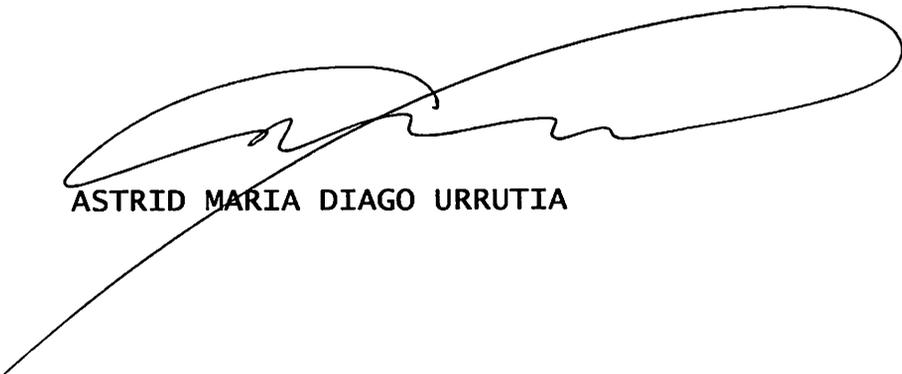
Cuarto.- CANCELAR la inscripción de la demanda registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 120-69443, 120-134778.

Quinto.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

Sexto .- CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso en favor del demandante. Se tasan en 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes a costa de los demandados

COPIESE Y NOTIFIQUESE

La Juez,



ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA