



RADICADO:	08638408900120210016101
RAD. INTERNO:	2023-00036
PROCESO:	VERBAL DE SIMULACIÓN DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE.
DEMANDANTE:	ANDRES JOSE MOLINA ECHEVERRIA.
DEMANDADO:	MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO Y LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA.
PRIMERA INSTANCIA	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORAL DE SABANALARGA.

INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez, a su despacho el expediente de la referencia, el cual nos correspondió por reparto, previa revisión del correo electrónico del Juzgado, a fin de constatar que la totalidad de la correspondencia, está integrada a la carpeta digital. De igual manera, se encuentran organizadas las piezas procesales y actualizado el respectivo índice.

Le informo que dentro del mismo se dictó sentencia de fecha 19 de Diciembre de 2023, mediante la cual se confirmó la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga, de 22 de febrero de 2023 por medio del cual declaro absolutamente simulada la venta contenida en la escritura pública No. 875 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaria 11 de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa escritura No 112 del 23 de octubre de 2018 de la Notaría 11 de Barranquilla, celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia.

Asimismo, el demandado LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA, presento acción de tutela contra el despacho, la cual le fue concedida

mediante providencia de fecha 30 de Abril de 2024, donde le fueron tutelados los derechos invocados.

Sabanalarga - Atlántico, Mayo Tres (03) de Dos Mil Veinticuatro (2024).

El secretario,


ROBERTO CARLOS ARIZA MONTERO

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SABANALARGA -
ATLÁNTICO, TRES (03) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL
VEINTICUATRO (2024).**

En obediencia y cumplimiento a lo ordenado por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Tercera de Decisión Civil Familia MP. Dr. ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES, en fallo de tutela de fecha 30 de Abril de 2024, mediante el cual se concedió el amparo al debido proceso invocado por el accionante LEONEL DOMINGUEZ VALENCIA, en el cual se resolvió:

“Dejar sin efectos la sentencia de segunda instancia del 19 de diciembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga dentro del proceso Verbal de Simulación de Venta de Bien Inmueble, iniciado por Andrés José Molina Echeverría contra María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia”.

“Se ordena al Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga que dentro del término de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta providencia, proceda a

proferir una nueva sentencia en que se estudie el reparo concreto del accionante sobre si “existía o no una obligación preexistente a favor del demandante al momento de suscribirse el contra de compraventa demandado como simulado”, con el análisis de las fechas en que se realizaron los correspondientes hechos”.

Atendiendo las anteriores consideraciones, procede el despacho a proferir una nueva sentencia, para resolver sobre el recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga, de 22 de febrero de 2023 por medio del cual declaro absolutamente simulada la venta contenida en la escritura pública No. 875 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaria 11 de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa escritura No 112 del 23 de octubre de 2018 de la notaría 11 de Barranquilla, celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia.

Esto para considerar y se estudie el reparo concreto del accionante sobre si “existía o no una obligación preexistente a favor del demandante al momento de suscribirse el contra de compraventa demandado como simulado”, con el análisis de las fechas en que se realizaron los correspondientes hechos”.

FUNDAMENTOS DE LA PRIMERA INSTANCIA.

El despacho en decisión de primera instancia resolvió conceder las pretensiones de la parte demandante al considerar que:

Estamos en presencia de un conflicto derivado de la presunta simulación del contrato de venta con pacto de retroventa contenido en

la Escritura Pública N. 875 del 15 de Septiembre del 2.017, otorgada en la Notaria Once de Barranquilla, inscrita el 29 de Septiembre del 2.017, en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.045-44157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-Atlántico, mediante la cual la señora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, dijo transferir a favor del señor LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA, a título de Venta con pacto de retroventa real y efectiva el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble cuya descripción, cabida y linderos aparecen en el hecho Primero de la demanda y en la Escritura Pública No 1124 del 23 de Octubre de 2018, mediante la cual se canceló el pacto de retroventa por lo que resulta conveniente precisar en primer término, la declaración de simulación en forma general, para luego abordar el caso en comento.

Para este despacho resulta legítima la actuación adelantada por el señor Andrés José Molina Echeverría en calidad de acreedor de la accionante María Alejandra Echeverría Romero, al demandar la posible simulación del contrato de venta con pacto de retroventa contenido en las escrituras públicas No 875 del 15 de Septiembre de 2017 y la No 1125 del 23 de Octubre de 2018, el accionante cuenta con un interés jurídico, el cual debe tutelarse por vía judicial, debido a que entre ellos existía para la época del negocio jurídico (venta del inmueble) una obligación por valor de \$150.000.000.00, la cual el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga libro mandamiento de pago el día 5 de Febrero de 2020 por la suma de \$150.000.000.00.

En este caso el acreedor (tercero), tiene un interés para obrar como presupuesto material de la pretensión de simulación del contrato, en el que no ha intervenido como parte, para la prosperidad de la pretensión es necesario que se reúnan ciertas condiciones materiales, entre otras, la legitimación en la causa y el interés para obrar.

El accionante debe tener un interés legítimo para ejercer la tutela judicial efectiva "por el perjuicio cierto legítimo y concreto que ostenta determinada parte o interviniente procesal (...) cuando han sido lesionados sus derechos o estos se encuentre en peligro" (CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona".

Como estamos ante un entramado cuyo objeto es mantener en secreto la realidad, solamente conocida por los partícipes del artificio, en lo que a la prueba del fingimiento respecta, es sabido, si bien existe libertad probatoria, el indicio, el cual es valorado en conjunto y forma razonable, lógica y coherente, la CS SC 29 de agosto de 2016 rad 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez "verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde bajo esa falsa apariencia".

Una vez resuelto el tema de la legitimación de la parte demandante para poder incoar la presente demanda, se entra a analizar por parte de este juzgado, la figura de la simulación, las características de las conductas desplegadas para el ocultamiento de la verdad, los medios probatorios que hagan llegar al convencimiento de que efectivamente se está en presencia o no de un negocio simulado.

Como se dijo en principio, esta figura de la simulación ha sido el resultado del estudio y la interpretación realizada sobre el artículo 1766 del Código Civil, lo que ha permitido establecer las características, sus presupuestos y los sujetos que están legitimados o sobre los cuales recae el interés para invocarla como arriba quedo referenciado.

Al ser la Corte Suprema de Justicia, el máximo órgano de decisión de la justicia ordinario resulta ajustado que sea ella, quien en gran medida

haya desarrollado este tema a lo largo de los años, razón por la cual, podemos encontrar gruesa jurisprudencia al respecto. Sin embargo, para dar solución al problema jurídico planteado dentro de este proceso, se hará referencia a lo que la misma jurisprudencia ha denominada configuración de indicios.

En uno de los pronunciamientos más recientes de la Corte Suprema de Justicia, con respecto al tema de la simulación, se enlistan una serie de circunstancias y/o conductas que se encuentran establecidos desde hace mucho tiempo, como indicios de la simulación. Dentro de la sentencia STC7696-2018 del 13 de junio de 2018, la Corte Suprema de Justicia, argumento lo siguiente:

"La experiencia así lo ha enseñado, dadas las características de la conducta de quienes fingen el estado de cosas proyectado, que regularmente ocultan a los ojos de terceros dicho proceder, que aducción de prueba directa, en la mayoría de las veces, resulta de gran complejidad y, persuadidos en ese sentido tanto la doctrina como la jurisprudencia, igualmente, han consolidado el criterio de que la atestación de la apariencia denunciada está afincada, por excelencia, en los indicios.

En los siguientes términos lo señaló la Corte:

Por las características, modalidades, cautela de las partes y circunstancias 'que rodean este tipo de negocios, en orden a desentrañar la verdadera intención de los contratantes, se acude las más de las veces a la prueba de indicios, mediante la cual, a partir de determinados hechos, plenamente establecidos en el proceso, como lo exige el artículo 248 del Código de Procedimiento Civil, el juzgador

despliega un raciocinio mental lógico que le permite arribar a otros hechos desconocidos (CSJ SC 24 de octubre de 2006, rad. 00058-01). De manera enunciativa, la Corporación señaló las siguientes circunstancias que estructuran esa clase de prueba:

De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, 'el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc., 'el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. (CSJ SC, 13 de octubre de 2011, rad. 2002 00083-01). (CSJ SCo33-2015,15 ene. 2015, rad. 2006-00307).

El juzgado del conocimiento, con la intención de encontrar la verdad material dentro de esta causa, pretendió a través de los medios de prueba que considero idóneos v necesarios para lograr un convencimiento racional, lógico, debidamente fundamentado y probado, acerca de si se está en presencia de una venta fingida o por el contrario, si existió el ánimo de vender los bienes, sin mediar la intención de

causarle perjuicios a terceras personas y en este caso a su excompañera permanente.

Dentro del desarrollo del interrogatorio de parte, para el despacho se logra configurar uno de los indicios enlistados por la Corte, en este caso, el indicio de la no justificación dada al precio recibido (inversión), lo anterior, debido a que cuestionado por el precio que aparece en la Escritura Pública No.875, mediante las cuales se hizo el contrato de venta con pacto de retroventa del apto 102 del Edificio El Pionero sometido al régimen de propiedad horizontal, unidad privada ubicada y tiene acceso directo por la carrera 21 marcada en su puerta de entrada principal con el numero No. 22A-55, el demandado no demostró tal situación, hasta en cierto momento de la diligencia, se mostró extrañado con la cantidad expresada, recordemos que dentro del proceso el accionado probó que comenzó a declarar desde el año 2020 y se encontraba en el régimen subsidiado, en su declaración en un principio manifiesta que la señora María Alejandra Echeverría y su esposo son conocidos, sin embargo, no recordaba la estadía, cuando viajo con ellos en San Andrés Isla, muy a pesar de que fue invitado por ellos como pareja, no hay congruencia con la manifestado en su declaración.

Si realizamos un recuento de la trayectoria de las compra venta del bien inmueble, apartamento 102 (certificado de tradición No 045-44157) tenemos que la señora María Alejandra Echeverría Romero compro el inmueble mediante escritura pública No 459 del 2 de junio de 2017 por valor de \$ 110.000.000.00, más adelante vendió al demandado señor Leonel José Domínguez Valencia por escritura pública No 875 del día 15 de Septiembre de 2017 por un valor de \$ 75.000.000.00 y después la señora María Alejandra Echeverría Romero y señor Leonel José Domínguez Valencia mediante Escritura Pública 1124 de fecha 23 de Octubre de 2018 dejaron en firme la venta de derecho de dominio

celebrada con la Escritura Pública No 875 del 15 de Septiembre de 2017, el señor Leonel José Domínguez Valencia no demostró la cancelación del bien inmueble manifestó que lo hizo en efectivo, en esa época no demostró sus ingresos, y se encontraba en el régimen subsidiado (folio 60 certificación ADRES) razón suficiente para demostrar que se fingió en el precio pagado y en ese sentido, podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico.

Otro punto, que causa desconfianza es el valor del bien inmueble, es inaceptable que la vendedora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, había comprado el inmueble tres meses antes mediante Escritura Pública No.459 de fecha Junio 2 del 2017 (folio 63), como consta en la anotación No.8 del folio de matrícula 045-44157 por la suma de \$110.000.000.00 y el acto contentivo de la venta y el pacto retroventa aparece por valor de \$75.000.000.00, sin el más mínimo reparo, no informan, a que se debió esa gran rebaja del valor del bien por \$35.000.000.00 en menos de tres meses.

En cuanto a la capacidad económica de la vendedora y comprador del Bien inmueble (Leonel José Domínguez Valencia) este caso, tenemos extracto Bancario del BBVA (folio 196) en el que consta que la señora María Alejandra Echeverría Romero en el periodo del 15 de Septiembre de 2016 al 31 de Diciembre de 2020, la cuenta de ahorro estuvo sin movimientos y los extractos Bancarios del señor Leonel Domínguez Valencia correspondiente al año 2017 meses Febrero y Marzo ingreso a la cuenta 19.190.043 y egreso 19.182.926.00, vemos que consignaba a la cuenta de ahorro el día 10 de Febrero de 2017, el valor de \$ 5.190.000.00 y a los dos días retiraba con la tarjeta el mismo valor \$ 5.190.000.00, para la época de la negociación el extracto del 30 de Junio de 2017 al 30 de Septiembre de 2017, consigno a la cuenta el valor de \$63.026.211.08 y total a cargo \$66.033.680,46, tiene un saldo

promedio de \$838.060, realizaba la misma maniobra consigno el día 21 de Julio el valor de \$ 6.000.000.00 y al día siguiente el 22 de julio retiro el valor de s 6.000.000.00, su finalidad era demostrar ingresos, dentro de los extracto de estos 3 meses no tenía abonado a su cuenta el valor del inmueble, si seguimos analizando los extractos del 20 de septiembre a diciembre de 2017 consigno 63.906.719,80 y retiro en cajeros con tarjeta el valor de \$63.906.719,80, es decir, que continuaba con la misma finalidad era demostrar ingresos, el señor Leonel Domínguez para la época de la negociaciones 15 de Septiembre de 2017, no demostró que tenía en su cuenta los \$75.000.000.00, en el momento que se le interrogó, solo dijo que había entregado en efectivo el valor, aquí estamos ante la simulación absoluta de los citados contratos de compraventa teniendo en cuenta que no fue cancelado por el comprador, ni recibido por la vendedora no solo por la ausencia de movimientos bancarios por parte de los contratantes, si no por falta de capacidad económica del demandado señor Leonel José Domínguez Valencia.

Tenemos a folio 222 contrato de arrendamiento de fecha 3 de Abril de 2019, en el que consta que el señor Leonel José Domínguez Valencia le arrendo el inmueble objeto de esta simulación a la señora María Alejandra Echeverría Romero, después de haber transcurrido más de 6 meses de la Escritura Pública N.1124 del 23 de octubre de 2018, sin embargo, a folio 52 encontramos misiva firmada por la administradora del Edificio El Pionero, la cual se dirige a la señora María Alejandra Echeverría como propietaria del apartamento No 102. se percibe que el inmueble a la fecha no ha sido entregado al presunto comprador, tenemos unos contratos, sin embargo, no aportaron recibo de cancelación del canon de arrendamiento, lo que se percibe, es que a la fecha la señora María Alejandra Echeverría Romero, no se ha desprendido de la posesión del inmueble.

Otra de las expresiones que causa cierta sospecha, es la referida a la amplia amistad, tal y como dentro de la misma diligencia lo señala el demandado, al decir que entre él y el comprador no existe amistad, sin embargo, manifiesta que viajó con ellos a San Andrés-Isla. En este caso, el acreedor se vio afectado ante el propósito del deudor de modificar su patrimonio a través de negocios ficticios e inexistente, se demostró que ese negocio fingido les ocasionó un perjuicio serio, cierto y actual.

Este cúmulo de contradicción a la que se ha hecho referencia, con relación a esta venta que hiciera la acreedora María Alejandra Echeverría al señor Leonel Domínguez, lo único cierto aquí era que con el entramado preparado por los accionados que con ese proceder iban a generar efectos nocivos al demandante, tenemos la ausencia de movimientos en lo que atañe al dinero en efectivo, pues de los elementos de convicción obrantes en el expediente no se puede verificar la trazabilidad del pago y el comportamiento de las partes en el litigio el demandado Leonel Domínguez Valencia, en el interrogatorio daba la impresión de no tener la certeza de la negociación llevada a cabo y la accionada María Alejandra Echeverría no asistió a las audiencias muy a pesar de que fue citada con anticipación.

No contribuyeron los accionados a la recolección de medios de pruebas que permitieran corroborar el destino del dinero pagado y en general la verdad de los hechos discutidos, considerando las contradicciones que han sido destacadas, transgrediendo de esa manera el principio de lealtad procesal, de esta manera para el Despacho no quedó acreditado el carácter manifiesto de la venta contenida en la Escritura Pública No 875 del 15 de septiembre de 2017 y la cancelación del contrato de pacto de retroventa Escritura No 1124 del 23 de Octubre de 2018, y el precio

del bien inmueble, se declarara absolutamente simulado ese negocio jurídico y en consecuencia se dispondrá la cancelación del acto notarial y registral a través de los cuales se logró el perfeccionamiento de la tradición.

FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

El apoderado judicial de la parte ejecutada, **Dr. JORGE POSADA TABORDA**, esgrime como razones de la apelación de manera resumida, lo siguiente:

“De conformidad con la sentencia recurrida el interés jurídico del demandante se estructura porque: “Para este despacho resulta legitima la actuación adelantada por el señor Andrés José Molina Echeverria en calidad de acreedor de la accionante María Alejandra Echeverria Romero, al demandar la posible simulación del contrato de venta con pacto de retroventa contenido en las escrituras públicas No 875 del 15 de septiembre de 2017 y la No 1125 del 23 de octubre de 2018, el accionante cuenta con un interés jurídico, el cual debe tutelarse por vía judicial, debido a que entre ellos existía para la época del negocio jurídico (venta del inmueble) una obligación por valor de \$ 150.000-000.00, la cual el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga libro mandamiento el día 5 de febrero de 2020 por la suma de \$ 150.000.000.00.” negrillas fuera del texto.

Sin embargo, este Despacho de segunda instancia debe considerar que tal como se encuentra probado en el proceso, “para la época” en que se realizó la compraventa, es decir, el día 17 de Septiembre de 2017, el señor ANDRES MOLINA ECHEVERRÍA no contaba con ningún derecho a su favor, respecto a la señora María Alejandra, por lo que insistimos en que, la decisión judicial desconoció que el demandante, de acuerdo con la jurisprudencia vigente al momento de la celebración

del contrato, debía demostrar la preexistencia de su crédito o su carácter de acreedor, con antelación al contrato que se tacha de simulado, es decir, antes de tomar cualquier decisión, se debía establecer si los bienes traspasados formaban el patrimonio del deudor en el momento de otorgarse la obligación y eran la garantía de sus compromisos, tal como lo dispone la Corte Suprema de Justicia cuando ha interpretado los artículos 1759, 1766, 2488 del Código Civil Colombiano.

En síntesis, conforme a las conclusiones indicadas por el Despacho el móvil que motivó a las partes para la realización del mentado negocio que se consideró simulado, obedece a generar efectos nocivos al demandante, hecho que no es cierto ni probable por la no intercepción temporal del negocio demandado y el crédito a favor de ANDRÈS.

Para la fecha en que mi cliente celebró el contrato de compraventa con María Alejandra Echeverría Romero (Septiembre de 2017), la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia establecía que “(...) quien blande el título de acreedor, no cuenta con libertad absoluta para ejercitar la acción de simulación, porque en coherencia con la jurisprudencia, para el efecto se requiere, además, que esa calidad sea anterior o concomitante al contrato impugnado, pues es apenas natural entender que la prenda general de la garantía del deudor se debe tomar en el estado en que se encuentra”.

Sin embargo, el ad quo únicamente cita:

“El accionante debe tener un interés legítimo para ejercer la tutela judicial efectiva.

“por el perjuicio cierto legítimo y concreto que ostenta determinada parte o interviniente procesal (...) cuando han sido lesionados sus derechos o estos se encuentre en peligro” Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, en sentencia de fecha 20 de Agosto de 2014, de Radicación N°. 0526631030012004-00307-01 (CSJ SC 18 de Diciembre de 2017, rad 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona”.

Observamos que la decisión de la Corte Suprema de Justicia citada por el ad quo, es una sentencia posterior a la fecha de suscripción del contrato de compraventa estudiado, es decir, posterior al contrato endilgado como simulado por el demandante.

Por otro lado, en dicha sentencia se permitiría estudiar el interés jurídico de un acreedor sin que tenga una obligación anterior a su favor, dado que en ese caso especial el actor se trataba de un menor de edad quien tiene especial protección constitucional y su estado supera cualquier precepto legal y jurisprudencial que le trunque su derecho. En dicha sentencia la calidad de acreedor al menor de edad desconocido en alimentos por su padre, no se otorgó desde la sentencia de alimentos y reconocimiento filial, sino desde que nació.

Obsérvese que en Colombia el debido proceso se debe aplicar a todos los escenarios del derecho procesal, y se reduce a entender que los juicios deben fundarse en las leyes preexistentes al acto que se estudia o que se imputa.

El Despacho de segunda instancia debe estudiar la revocatoria de la sentencia de la decisión judicial de primera instancia dado que ni siquiera manejaba al cien el contexto, problema jurídico y quienes

estarían involucrados en el proceso, un ejemplo es cuando con poca lucidez señaló el ad quo que:

“Este despacho judicial, con la intención de encontrar la verdad material dentro de esta causa, pretendió a través de los medios de prueba que considero idóneos y necesarios, lograr un convencimiento racional, lógico, debidamente fundamentado y probado, acerca de si se está en presencia de una venta fingida o por el contrario, si existió el ánimo de vender los bienes, sin mediar la intención de causarle perjuicios a terceras personas y en este caso, a su ex compañera permanente.”

La decisión de primera instancia debe ser revocada dado que resolvió un caso diferente al que corresponde, dado que se cuestionaban para resolver el juicio de simulación: “si existió el ánimo de vender los bienes, sin mediar la intención de causarle perjuicios a terceras personas y en este caso, a su ex compañera permanente.”

En ningún momento de las actuaciones procesales se determina que la vendedora del inmueble tuviera una excompañera permanente.

La sentencia de primera instancia debe ser revocada dado que en la declaración realizada por mi cliente LEONEL DOMINGUEZ, se detalla los montos y fechas en que fue entregado el dinero por concepto de compraventa del inmueble y que, no hubo tacha alguna a esa afirmación realizada ante la Justicia bajo la gravedad de juramento, además de otras circunstancias importantes que ayudaron a recrear el contexto jurídico. Sin embargo, en la decisión judicial recurrida se detalla que:

“Si realizamos un recuento de la trayectoria de las compra venta del bien inmueble, apartamento 102 (certificado de tradición No 045-44157) tenemos que la señora María Alejandra Echeverría Romero compro el

inmueble mediante Escritura Pública No 459 del 02 de Junio de 2017 por valor de \$110.000.000.00, más adelante vendió al accionado señor Leonel José Domínguez Valencia Escritura Pública No 875 del día 15 de Septiembre de 2017, por un valor de \$75.000.000.00 y después la señora María Alejandra Echeverría Romero y señor Leonel José Domínguez Valencia mediante Escritura Pública 1124 de fecha 23 de Octubre de 2018, dejaron en firme la venta de derecho de dominio celebrada con la Escritura Pública No 875 del 15 de Septiembre de 2017, el señor Leonel José Domínguez Valencia no demostró la cancelación del bien inmueble manifestó que lo hizo en efectivo, en esa época no demostró sus ingresos, y se encontraba en el régimen subsidiado (folio 60 certificación ADRES) razón suficiente para demostrar que se fingió en el precio pagado y en ese sentido, podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico.”

La decisión judicial recurrida debe revocarse porque estima que hay razón suficiente para demostrar que “se fingió el precio pagado y en ese sentido podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico” a pesar de lo declarado por mi cliente y comerciante LEONEL DOMINGUEZ VALENCIA, los extractos bancarios debidamente aportados, certificados de tradición de los bienes de su propiedad, el mismo contrato de compraventa firmado ante notario, contratos de arrendamientos, ausencia de problemas judiciales respecto a la posesión del bien y explotación actual a empresas que han adquirido el bien en arriendo.

Minúsculo cuestionamiento resulta el hecho de que para la época de la negociación no se declaraba renta por parte del demandado Leonel Domínguez (A pesar de haberse aportado las declaraciones de 2020 y 2021 superiores a 200 millones de pesos), y que también se encontraba en el régimen subsidiado de Salud, ello no sugiere ninguna anomalía

para las resultas de este proceso, pues son simples infracciones administrativas, no constitutivas de delitos, lo que no se puede aceptar es que haya sido utilizado como indicio por el juzgado de conocimiento para cuestionar la capacidad económica del demandado en la compra del inmueble, muy a pesar de haberle entregado todos los elementos de convicción y probatorios que respaldan la enorme y amplia capacidad de pago de Leonel durante el 2017 y en la actualidad.

El despacho indica, que el demandado no demostró la cancelación del precio del inmueble, lo cual no es cierto, pues hasta la sociedad ha manifestado que el mismo se canceló en varios emolumentos, en efectivo, no teniendo en cuenta el despacho, que dicho pago puede realizarse de esa manera, y no necesariamente a través de transacciones bancarias, costumbre esta utilizada en múltiples ocasiones por los comerciantes, para evadir el pago de impuestos. Lo anterior no deduce en absoluto que el precio del inmueble haya sido fingido y también el negocio mismo.

La sentencia de primera instancia debe ser revocada dado que, de forma irracional sin fundamento en alguna certificación de Bancolombia para efectos de este caso, infirió, luego de probarse la capacidad notoria de pago de mi cliente que, los movimientos bancarios de para la época eran provocados por él con el fin, según la sentencia de primera instancia, de demostrar la capacidad de pago de mi cliente, algo que se torna absurdo y alejado de la realidad.

Sin tener en cuenta todo lo anterior, con aires de litigante la sentencia de primera instancia determinó que:

“En cuanto a la capacidad económica de la vendedora y comprador del Bien inmueble (Leonel José Domínguez Valencia) este caso, tenemos

extracto Bancario del BBVA (folio 196) en el que consta que la señora María Alejandra Echeverría Romero en el periodo del 01 de Septiembre de 2016 al 31 de Diciembre de 2020, la cuenta de ahorro estuvo sin movimientos y los extractos Bancarios del señor Leonel Domínguez Valencia correspondiente al año 2017 meses Febrero y Marzo ingreso a la cuenta \$19.190.043 y egreso \$19.182.926.00, vemos que consignaba a la cuenta de ahorro el día 10 de Febrero de 2017, el valor de \$5.190.000.00 y a los dos días retiraba con la tarjeta el mismo valor \$5.190.000.00, para la época de la negociación el extracto del 30 de Junio de 2017 al 30 de Septiembre de 2017, consigno a la cuenta el valor de \$63.026.211.08 y total a cargo \$66.033.680,46, tiene un saldo promedio de \$838.060, realizaba la misma maniobra consigno el día 21 de Julio el valor de \$6.000.000.00 y al día siguiente el 22 de Julio retiro el valor de \$6.000.000.00, su finalidad era demostrar ingresos, dentro de los extracto de estos 3 meses no tenía abonado a su cuenta el valor del inmueble.

Si seguimos analizando los extractos del 30 de Septiembre a Diciembre de 2017, consigno \$63.906.719,80 y retiro en cajeros con tarjeta el valor de \$63.906.719,80, es decir, que continuaba con la misma finalidad era demostrar ingresos, el señor Leonel Domínguez para la época de la negociaciones 15 de Septiembre de 2017, no demostró que tenía en su cuenta los \$75.000.000.00, en el momento que se le interrogó, solo dijo que había entregado en efectivo el valor, aquí estamos ante la simulación absoluta de los citados contratos de compraventa teniendo en cuenta que no fue cancelado por el comprador, ni recibido por la vendedora no solo por la ausencia de movimientos bancarios por parte de los contratantes, si no por falta de capacidad económica del demandado señor Leonel José Domínguez Valencia.-“ negrillas fuera del texto.

El señor Leonel tal como se declaró en juicio, entregó el dinero a María Echeverría en efectivo en las fechas y escenarios descritos debidamente en audiencia y que, no fueron refutados por la parte demandante en su oportunidad procesal, asimismo, el señor Leonel Domínguez cuenta con entera capacidad de pago, de conformidad con los elementos de pruebas y documentos que ayudarían al operador judicial a realizar inferencias razonables respecto a su capacidad económica (declaración de 2020 y 2021 de renta, certificados de tradición de bienes, operaciones comerciales declaradas ante el juzgado, entre otras).

Así, en este punto es importante recalcar, que el hecho que el demandado para la época de la celebración del negocio, conforme a sus extractos bancarios le ingresaba dinero suficiente a su cuenta y posteriormente era retirado en corto tiempo, no significa en forma alguna, la existencia de algún tipo de maniobra de parte del demandado, en asocio con la demandada, tal como de forma maquiavélica pretende hacerlo creer el Despacho, mucho por el contrario, obedeció al giro ordinario de sus negocios, cual es la compra y venta de ganado, en donde la mentada actividad comercial implica tales movimientos.

Si analizamos todos los extractos bancarios aportados de años anteriores y posteriores al 2017 (extractos que se encuentran en el plenario), los mismos siguen el mismo patrón, de tal suerte que tal circunstancia no constituye ningún indicio válido que lleve a concluir una supuesta simulación. Corrobora más lo anterior, el hecho que el demandado manifestó que el pago del precio del inmueble lo realizó en varios emolumentos, siendo el último un pago en efectivo, y hasta completar la suma de \$75.000.000.00; de tal manera, que no era necesario demostrar un saldo o movimientos bancarios por todo el valor

antes mencionado, solo por el excedente, como efectivamente se encuentra demostrado con los extractos bancarios.

De igual forma, la decisión de primera instancia debe ser revocada dado que, resulta abiertamente falso lo manifestado por el ad quo, en el sentido que el demandado haya manifestado, que entregó todo el precio pactado por la compra del inmueble, lo que este manifestó fue el pago del mismo en varios emolumentos, teniéndose en cuenta las sumas inicialmente acumuladas como préstamos y en segundo lugar una última suma entregada, nunca ha dicho, que todo el importe del precio del inmueble se haya entregado en un solo día en dinero efectivo por el comprador a la vendedora.

La sentencia de primera instancia debe ser revocada dado que el señor Leonel Domínguez demostró tener la posesión imperturbable del bien, dado que aportó los contratos de arrendamiento suscritos con María Alejandra Echeverría, luego de haberse dado de la compraventa, así como se declaró sin tacha alguna ante la honorabilidad del Juzgado los momentos y formas de pago de dichos cánones, así como también se aportó el contrato de arrendamiento suscrito con una empresa comercial (documento que reposa en el plenario), arrendamiento que estaba en curso al momento de comparecer al proceso. De igual forma es necesario que el Juzgado de segunda instancia conozca que no existe proceso policivo o de otra naturaleza que recaiga sobre la posición legítima de Leonel Domínguez sobre el bien.

Sin embargo, sin tener en cuenta todo lo anterior, el a quo estableció.

“Tenemos a folio 222 contrato de arrendamiento de fecha 3 de Abril de 2019, en el que consta que el señor Leonel José Domínguez Valencia le arrendo el inmueble objeto de esta simulación a la señora María

Alejandra Echeverria Romero, después de haber transcurrido más de 6 meses de la Escritura Pública N. 1124, sin embargo, a folio 52 encontramos misiva firmada por la administradora del Edificio El Pionero, la cual dirige a la señora María Alejandra Echeverria como propietaria del apartamento No 102, se percibe que el inmueble a la fecha no ha sido entregado al presunto comprador, tenemos unos contratos, sin embargo no aportaron recibo de cancelación del canon de arrendamiento, lo que se percibe es que a la fecha la señora María Alejandra Echeverria Romero, no se ha desprendido de la posesión del inmueble.”

La sentencia de primera instancia debe ser revocada dado que señala.

“Otra de las expresiones que causa cierta sospecha, es la referida a la amplia amistad, tal y como dentro de la misma diligencia lo señala el demandado, al decir que entre él y el comprador no existe amistad, sin embargo, manifiesta que viajó con ellos a San Andrés-Isla. En este caso, el acreedor se vio afectado ante el propósito del deudor de modificar su patrimonio a través de negocios ficticio e inexistente, se demostró que ese negocio fingido les ocasionó un perjuicio serio, cierto y actual”

Sin embargo, a la fecha en que se dio el viaje entre LEONEL y sus deudores naturales MARIA ALEJANDRA Y ESPOSO, la primera no tenía ningún vínculo contractual con el demandante en este proceso de simulación, en ese sentido, la afirmación “el acreedor se vio afectado ante el propósito del deudor de modificar su patrimonio a través de negocios ficticio (sic) e inexistente, se demostró que ese negocio fingido les ocasionó un perjuicio serio, cierto y actual”, está tan alejada de la realidad, como lo está la izquierda y la derecha en la política colombiana. Lo anterior, dado que la acreencia entre demandante y la

demandada María Alejandra, es posterior a la fecha de suscripción del legítimo contrato de compraventa.

La decisión de primera instancia debe ser revocada por ceñirse a suposiciones y no a la realidad procesal, tanto así que dicha decisión judicial finaliza de la siguiente manera “con relación a esta venta que hiciera la acreedora María Alejandra Echeverría al señor Leonel Domínguez, lo único cierto aquí era que con el entramado preparado por los accionados que con ese proceder iban a generar efectos nocivos al demandante.”

Como ya se advirtió, al momento de celebrar y suscribir el contrato los demandados no se aminoraron derechos del hoy demandante, dado que éste no tenía ningún vínculo jurídico cierto con los demandados.

En atención a todas las alegaciones sostenidas en este noble memorial, el cual hace parte integral del recurso de apelación debidamente interpuesto contra la sentencia de primera instancia,

Le solicito a su alto Despacho que se sirva de REVOCAR la decisión proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabanalarga, dentro del presente proceso. Nos preguntamos, ¿si mediante la venta de este inmueble se pretendía ocultar o simular algo, que razón tendría el sujetar la venta al mencionado pacto de compraventa, simplemente las partes hubieran transferido el inmueble a título de venta pura y simple? ¿existía una obligación preexistente a favor del demandante al momento de suscribirse el contrato de compraventa demandado como simulado?”.

DE LA DECISIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA.

Surtida toda la segunda instancia, se emite fallo que resuelve la alzada, dejando claro que los presupuestos procesales están satisfechos, puesto que el juzgado de instancia y esta superioridad, son competentes para decidir el asunto, por su naturaleza y cuantía entre otros factores determinantes.

En este caso, se encuentran configurados cada uno de los requisitos respecto de la apelación: se presentó por la parte solicitante, quien ve afectado sus intereses al declararse simulado el contrato de compraventa, lo hace oportunamente cumpliendo la carga argumentativa necesaria para considerarse sustentado; también, se trata de una providencia que por su naturaleza es apelable.

La demanda reúne los requisitos de forma exigidos por la ley y las partes resultan capacitadas civil y procesalmente para intervenir en esta Litis, tampoco se observan irregularidades que puedan afectar la validez del trámite, por tal razón se decide de fondo, previas las siguientes.

DE LAS CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Procedemos a realizar un nuevo estudio minucioso del expediente, para proferir una nueva sentencia, teniendo en cuenta las apreciaciones dadas en el fallo de tutela, al que le damos cumplimiento.

Tenemos que la parte demandada, cuestiona la sentencia, en el hecho de que el despacho de primera instancia, debió considerar que tal como se encuentra probado en el proceso, “para la época” en que se realizó la compraventa, es decir, el día 17 de Septiembre de 2017, el señor ANDRES MOLINA ECHEVERRÍA, no contaba con ningún derecho a su favor, respecto a la señora María Alejandra, por lo que se desconoció que el demandante, debía demostrar la preexistencia de su crédito o su

carácter de acreedor, con antelación al contrato que se tacha de simulado, es decir, antes de tomar cualquier decisión, se debía establecer si el bien traspasado formaba parte del patrimonio del deudor en el momento de otorgarse la obligación y eran la garantía de sus compromisos.

Con lo anterior, lo que esta instancia judicial debe entrar a revisar, es si realmente existió la simulación en el negocio jurídico celebrado por los demandados, y estudiar el reparo concreto del apelante sobre si “existía o no una obligación preexistente a favor del demandante al momento de suscribirse el contra de compraventa demandado como simulado”, con el análisis de las fechas en que se realizaron los correspondientes hechos.

NEGOCIO JURIDICO CELEBRADO ENTRE EL SEÑOR ANDRES JOSE MOLINA ECHEVERRIA Y LA SEÑORA MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO	
TITULO VALOR	LETRA DE CAMBIO
FECHA DE CREACION DE TITULO VALOR.	27 DE NOVIEMBRE DE 2017
FECHA DE VENCIMIENTO:	27 DE NOVIEMBRE DE 2019
VALOR DEL TITULO:	\$ 150.000.000.00

COMPRA DEL BIEN INMUEBLE POR PARTE DE LA SEÑORA MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO.	
INMUEBLE:	APTO 102 EDIFICIO EL PIONERO
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	045-44157.
FECHA DE COMPRA:	JUNIO 02 DE 2017.

ESCRITURA PUBLICA:	459
VALOR:	\$110.000.000.oo
NOTARIA:	UNICA DE SABANALARGA

FECHA DE LA VENTA CON PACTO DE RETROVENTA DEL BIEN INMUEBLE POR PARTE DE LA SEÑORA MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, A FAVOR DE LEONEL DOMIMNGUEZ VALENCIA.	
INMUEBLE:	APTO 102 EDIFICIO EL PIONERO
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	045-44157.
FECHA DE COMPRA:	SEPTIEMBRE 15 DE 2017.
ESCRITURA PUBLICA:	875
VALOR:	\$75.000.000.oo
NOTARIA:	11 DE BARRANQUILLA

FECHA DE LA CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE PACTO DE RETROVENTA DEL BIEN INMUEBLE POR PARTE DE LA SEÑORA MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, A FAVOR DE LEONEL DOMIMNGUEZ VALENCIA.	
INMUEBLE:	APTO 102 EDIFICIO EL PIONERO
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	045-44157.
FECHA DE COMPRA:	OCTUBRE 23 DE 2018.
ESCRITURA PUBLICA:	1124
VALOR:	\$75.000.000.oo
NOTARIA:	11 DE BARRANQUILLA

PARA RESOLVER TENEMOS QUE:

Tal como lo dispone la Corte Suprema de Justicia cuando ha interpretado los artículos 1759, 1766, 2488 del Código Civil Colombiano.

En la especie de este proceso, cabe observar que el demandante en forma explícita pidió en la demanda que se declarara judicialmente la simulación absoluta, del contrato celebrado entre las partes demandadas, pretensión que armonizo, en toda su plenitud con lo narrado en los hechos en que se sustenta, de suerte que es dable concluir, sin dubitación, que la parte actora concretó su demanda en una clase determinada, entre las varias especies de simulación conocidas, radicando su interés en la de carácter absoluto que, como tal implica, de acogerse, la declaración de que nunca hubo la intención de celebrar el negocio que muestra el acto impugnado, al ningún otro.

La simulación, que es todo acuerdo contractual mediante el cual las partes emiten una declaración de voluntad no acorde con la realidad, requiere para su declaratoria de la verificación de los siguientes presupuestos:

- a. La existencia del contrato cuya simulación se impugna
- b. Legitimación en la causa en quien demanda y
- c. Que se demuestre fehacientemente la demandada simulación.

Con relación a la figura jurídica de la acción de simulación la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dicho que:

“La Corte a partir del artículo 1766 del Código Civil, desarrolló la teoría de la «simulación de los contratos» en virtud de la cual,

quien se vea seriamente lesionado con el negocio aparente, tiene acción para que salga a la luz su genuino alcance, con el fin de que desaparezca la fachada que impide hacer efectivos los derechos del afectado, siendo un medio tendiente a que se revele la esencia de lo que resulta ajeno a la realidad, ya sea por mera suposición o por desfiguración y prevalezca la verdad". Con relación a los medios probatorios de la acción en mención a dicho que: "Para satisfacer la carga probatoria en esta clase de asuntos, por lo general se acude a la prueba indiciaria, según la cual a partir de la existencia de un hecho conocido se deduce uno desconocido y como lo tiene explicado la Corte, ésta debe ser "completa, segura, plena y convincente", porque "de no, incluso en caso de duda, debe estarse a la sinceridad que se presume en los negocios" (SC 11 jun. 1991 -CCVIII-437-), así mismo, para que los indicios puedan recibirse como prueba en un caso concreto, deben salir "avante frente a pruebas infirmantes o contraindicios" (SC 111 de 15 oct. 2003)".

El primero de los citados requisitos encuentra pleno respaldo probatorio en el plenario. En efecto, tanto en la demanda como en su contestación, las partes aceptan la celebración del contrato de compraventa del bien inmueble objeto de la demanda, contenido en la Escritura Pública No. 875 del 15 de Septiembre de 2017 de la Notaria 11 de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa Escritura No 112 del 23 de Octubre de 2018 de la Notaría 11 de Barranquilla, celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia.

El segundo, que tiene que ver con la legitimación en la causa por parte del actor, resulta legítima la actuación adelantada por el señor Andrés José Molina Echeverría en calidad de acreedor de la accionante María

Alejandra Echeverría Romero, pues cuenta con un interés jurídico, debido a que entre ellos existía para la época del negocio jurídico una obligación, y es por ello admisible que pretenda que se declare la simulación para que se restituya el bien al patrimonio de la demandada.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, máximo organismo rector de la justicia ordinaria en Colombia, en sentencia del 19 de marzo de 1992, expreso:

“Y por último, frente a la sexta objeción, cabe anotar que, por la naturaleza ya analizada de la acción de simulación y lo que se pretende con su ejercicio, está legitimado para interponerla cualquiera que se vea afectado en forma directa por el acto con el que se oculta la verdad, criterio así sostenido por esta Corporación en sentencia del 16 de mayo de 1.990: En las convenciones simuladas, no sólo están legitimados por activa para alegar la simulación las partes que en ella intervinieron o participaron, sino también los terceros, cuando ciertamente el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual. Precisamente, la jurisprudencia nacional, en el punto ha sostenido lo siguiente: “La Corte reitera el criterio que existe en derecho según el cual sin interés jurídico no hay acción. Este postulado es de recibo cuando se ejercita la acción de simulación, o sea, que cualquiera que tenga legítimo interés en la declaración de simulación, por recibir un perjuicio cierto y actual con el negocio fingido, puede impugnar esa convención...”

Tenemos que, sin lugar a equívocos el negocio de compraventa fue simulado con suficientes indicios que conducen a su demostración, tenemos que la fecha de creación de la letra aportada al expediente fue de 27 de Noviembre de 2017, no es menos cierto que tal como consta en los hechos de la demanda en su Numerales 7 donde se dice “... la demandada María Alejandra Echeverría Romero, es deudora de mi

mandante desde el año 2016, por la suma de ciento cincuenta millones, según consta en la letra de cambio que se acompaña, la cual fue presentada para su cobro judicial señalando como fecha de creación el 27 de Noviembre de 2017...”

En el Numeral 10 nos dice: “... *mi mandante tenía y tiene el carácter de acreedor preexistencia de su crédito porque si bien la letra de cambio tiene fecha de creación el 17 de Noviembre de 2017, respalda préstamos a partir de Noviembre de 2016...* “

Con lo anterior se desvirtúa lo alegado por el apelante, de la no preexistencia del crédito a favor del demandante, situación ratificada en el interrogatorio de parte recepcionado al demandante, bajo la gravedad del juramento en la audiencia llevada a cabo el 10 de Octubre de 2022, cuando se refiere a los préstamos sucesivos de dinero hechos a la demandada desde Noviembre de 2016.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC9072-2014, ha señalado:

“(...) enorme es la importancia que reviste la prueba indirecta en el escrutinio de la voluntad negocial cuando se le impugna por falta de contenido real, dado que ante la habitual falta de prueba escrita emanada de los contratantes que dé cuenta de su apariencia, lo mismo que de otra prueba directa que la saque a la luz, las más de las veces es el celoso rastreo del negocio, de sus circunstancias y las de sus agentes, el que proporciona los datos a partir de los cuales es factible desentrañar la disconformidad, consciente e intencionada, entre la voluntad expresada y el genuino querer que animó a quienes dijeron concertar el negocio atacado. De ordinario, dice Ferrara, la

simulación “se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél, y circunstancias que lo acompañan. La prueba de la simulación es indirecta, de indicios, de conjeturas (per coniecturas, signa et urgentes suspiciones) y es la que verdaderamente hiere a fondo a la simulación, porque la combate en el mismo terreno”.

Con esto quiere decirse que los indicios que han identificado y compendiado la jurisprudencia y la doctrina a lo largo de los años, sirven como herramienta para reconocer las notas distintivas de los negocios jurídicos simulados, de modo que, al analizar contextualmente los hechos probados en el proceso, resultará más sencillo establecer si ellos reflejan la seriedad del contrato, o por el contrario dan cuenta de que, tras un negocio aparente, se oculta una voluntad diversa a la exteriorizada.

Por lo anterior, no le es dable al demandado LEONEL DOMINGUEZ VALENCIA, alegar la preexistencia de un negocio jurídico del que no ha hecho parte, pues no conoce los pormenores de esa negociación entre el demandante ANDRES MOLINA ECHEVERRIA y la demandada MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, que era la única que podía desvirtuar los alcances de ese negocio que inicio con el demandante desde el año 2016, cosa que nunca hizo quedando en firme el dicho del demandante, y de paso sin piso lo alegado por el apelante, por que desconoce los detalles de esa negociación, que al final llevo a la suscripción del título valor letra de cambio.

Entonces la PREEXISTENCIA DEL CRÉDITO, a favor del demandante, desde el año 2016, se encuentra debidamente demostrada con el indicio de la demandada, quien no compareció al proceso, lo que le impone

unas consecuencias jurídicas que derivan de esa omisión, por la no contestación de la demanda, tal como lo impone el Artículo 97 del CGP, que al tenor dice:

Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Ahora, en relación con los indicios relacionados, menester es recordar lo que tiene precisado la Corte sobre dicho medio persuasivo:

La apreciación de los indicios comprende una actividad múltiple, que consiste, por un lado, en el examen de los hechos indicadores que brotan de los medios de prueba, y, por el otro, en la deducción o inferencia que con base en ellos permite arribar a otros hechos indicados, como fruto de una operación mental lógica del juzgador de instancia, la cual, en línea de principio, se entiende enmarcada dentro de la autonomía y soberanía que lo asisten, desde luego, salvo en aquellos eventos en que haya incurrido en un error mayúsculo o superlativo, esto es, cuando aparezca una ostensible contra evidencia, ya sea porque sin estar acreditado un hecho indicador es tenido como tal, o estándolo es pasado por alto, o porque, con desprecio de los dictados del sentido común, deja de reconocer o admite, respectivamente, la comprobación de un hecho indicado, haciendo caer así su juicio de valor en el terreno de lo absurdo o irracional.

No obstante, como los indicios son producto de la relatividad del juicio humano, y para darle seguridad y acierto a esas deducciones o inferencias, la ciencia de las pruebas exige un conjunto de requisitos para que los indicios produzcan certeza: Plena prueba del hecho indicador y que la prueba inicial sea admisible: El artículo 240 del Código General del Proceso, lo enuncia así:

“Para que un hecho pueda considerarse como indicio, deberá estar debidamente probado en el proceso.” Que los varios indicios o argumentos no confluyan a un solo indicio o argumento; Que sean indicios graves, precisos y concordantes: El artículo 242 ibídem establece:

“El Juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso”.

Para reforzar la preexistencia del crédito a favor del demandante y la verdadera intención del negocio simulado encontramos que la compraventa de 15 de Septiembre de 2017, en la cláusula Quinta y Octava de la escritura se sometió a una condición:

“Son condiciones de este contrato que el término de duración de esta venta con Pacto de Retroventa, es de doce meses contados a partir de la fecha de la presente Escritura Pública”.

Es decir, la demandada María Alejandra debía pagar al comprador el día que ejerza la facultad de recobrar el inmueble materia de este contrato y que el pacto de retroventa le confiere, por lo que si la demandada María Alejandra, no hace valer la opción del pacto de retroventa dentro del término de un año, la venta del inmueble quedaría

ratificada y en firme a nombre del comprador, sin necesidad de requerimiento alguno.

Vistas así las cosas, la venta del inmueble que se hizo por escritura el 15 de septiembre de 2017, no fue pura y simple sino sometida a una condición resolutoria mediante un pacto de retroventa al final del cual si la demandada no hacía valer la opción del pacto de retroventa era cuando la venta del inmueble quedaría ratificada y en firme a nombre del comprador, entonces para la fecha en que la venta quedó ratificada ya la demandada se encontraba obligada a pagar la acreencia del demandante ANDRES MOLINA ECHEVERRIA, por lo que la demandada ya sabía y tenía pleno conocimiento que sus bienes eran la prenda general de todos los acreedores, con los que hubiera sostenido alguna clase de negociación monetaria.

COMPRA VENTA CON PACTO DE RETROVENTA.

El Artículo 1939 del Código Civil define el pacto de retroventa en los siguientes términos:

«Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra.».

En otros términos, el pacto de retroventa consiste en una venta sometida a condición resolutoria, mediante el ejercicio del derecho de retracto que se reserva el vendedor. En muchas legislaciones esta modalidad contractual ha sido proscrita, precisamente porque se presta para eludir los límites legales a las tasas de interés o camuflar la usura, y si bien la venta con pacto de retroventa es una modalidad contractual

licita que puede atender a finalidades legítimas, no es menos cierto que puede presentarse para disimular o encubrir actividades de crédito por fuera de los parámetros legales.

Entonces, a través del pacto de retroventa, técnicamente lo que se hace es resolver el contrato de compraventa previamente firmado y no hacer un nuevo contrato de compraventa, pues en esta figura jurídica el vendedor se reserva la facultad de recuperar el dominio del bien a la hora de restituir al comprador el precio pactado en el contrato.

Entonces claro está que, si existía un crédito preexistente a favor del demandante dentro de este proceso, por lo que en nada logran las apreciaciones del apelante desvirtuar la no preexistencia del crédito a favor del demandante, con lo que queda superado, el reparo del apelante, si “existía o no una obligación preexistente a favor del demandante al momento de suscribirse el contrato de compraventa demandado como simulado”.

Superado lo anterior, analizamos el último de los requisitos referidos, que hace relación a la prueba recaudada para encontrar plenamente demostrado el hecho anormal de la discordancia entre la voluntad interna de los contratantes y la declaración final que emiten, de manera que en caso de duda prime, sin ninguna objeción, la presunción de seriedad del negocio celebrado y que aparece en la manifestación de voluntad que se hizo pública, impera al principio general de la carga de la prueba que corresponde sin duda, a quien alega la simulación, bajo el entendido de que el objeto de esa prueba no puede ser otro que el de desvirtuar aquella presunción y, por ende, poner al descubierto la verdadera y única voluntad de los contratantes, para lo cual es viable acudir a cualquiera de los medios probatorios permitidos por la ley.

Con este propósito, al comenzar el análisis probatorio de la pretendida simulación, es conveniente poner de presente que es de ancestral usanza el valor preponderante de los indicios para resolver cuestiones de este linaje, los que deben reunir la condiciones de que en su conjunto, sean graves y convergentes, para poder inferir que el negocio es fingido, porque en la mayoría de los casos los simuladores se cuidan de dejar rastros documentales de los que los terceros puedan valerse para, de manera expedita, hacer ver la realidad, predicado aceptado de manera pacífica por la doctrina y jurisprudencia.

Al reconocer que ante las dificultades que ofrece el recaudo de la prueba directa de la simulación, la parte interesada en su declaración debe acudir a la prueba indirecta o indiciaria, para lo cual es preciso rememorar que se requiere pluralidad de indicios contingentes, sin perder de vista que la eficacia probatoria del indicio deviene del vigor con que se manifieste el enlace entre el hecho indicador y el indicado, pues entre más ceñida a la lógica y a las máximas de la experiencia se vea la inferencia, mayor será la significación probatoria del indicio, excluyente, a su vez, de las restantes hipótesis o argumentos que en un momento dado puedan desvirtuar la fuerza de estos.

En este sentido, es útil recordar que las cuestiones que atañen a la prueba mediante indicios de la simulación son de hecho, y por lo tanto sometidas a la libre apreciación de los falladores de instancia.

Las ilaciones indiciarias más que verdaderos elementos de prueba por percepción o por representación son fuentes intelectuales de convicción que, por vía de razonamiento lógico, se deducen de determinados hechos que a cabalidad aparecen acreditados en el proceso, sobre los que la jurisprudencia ha destacado su eficacia demostrativa, explicando que por el sigilo que se estila en la celebración de los actos aparentados,

la prueba más utilizada es la indiciaria, exigiendo de ellos conducencia respecto del hecho investigado, que la conexión no sea aparente; que haya una relación de causalidad entre el hecho indicador y el indicado, que no existan contradicciones o prueba de otra naturaleza que alejen o supriman tal inferencia.

En virtud de lo anterior, y en orden a establecer la presencia de estos presupuestos sustanciales, en la decisión que se revisa, observa el despacho que el demandado, no justifico el precio dado por el inmueble, ni demostró tal situación, hasta en el mismo interrogatorio, mostró extrañeza de la cantidad expresada, de igual forma como bien lo dijo el a-quo, no hay congruencia con lo que manifestó en su declaración, al decir que la demandada era solamente conocida, cuando supuestamente había realizado una negociación con ella, lo que deja sin piso los argumentos del apelante cuando trata de justificar ese actuar de su cliente, sin demostrar cual era realmente el fin de la negociación al hacer una venta con pacto de compraventa, además está demostrado que el demandante para la fecha de la negociación, tenía con la demandada una acreencia a su favor contenida en un título valor, el cual la demandada acepto suscribirlo y crearlo en el año 2017, pero que las negociaciones de préstamos con la demandada nacen desde el 2016, fecha antes de que se concretada la venta, entonces el señor Andrés Molina Echeverría, si contaba con un derecho a su favor, respecto a la señora María Alejandra.

Aunado a lo anterior, tenemos que la demandada María Alejandra Echeverría Romero compro el inmueble por valor de \$110.000.000.00, posteriormente lo vendió al señor Leonel José Domínguez Valencia, por un valor de \$75.000.000.00, el señor Leonel José Domínguez Valencia no demostró la cancelación del bien inmueble, solo dijo haberlo pagado en efectivo, pero no demostró sus ingresos, razón más que suficiente

para demostrar que se fingió en el precio pagado y en ese sentido, podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico, de que hubo un fingimiento total en ese contrato.

Pues las partes tienen el pacto secreto, frente al ostensible, de que no se celebró negocio alguno, nos encontramos ante la simulación absoluta del citado contrato de compraventa teniendo en cuenta que no fue cancelado por el comprador, ni recibido por la vendedora, por la nula ausencia de movimientos en dinero que demostraron la capacidad económica del comprador, lo que a todas luces demuestra la falta de capacidad económica del demandado Domínguez Valencia.

Las alegaciones del apelante, no encuentran prosperidad para derrumbar la decisión de primera instancia, pues existen en el plenario muchas contradicciones y una serie de indicios contra el demandado, que logran solamente demostrar que efectivamente el negocio jurídico estudiado fue simulado, aunado al indicio grave y presunción de veracidad de los hechos por la no contestación de la demanda y la inasistencia a la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del CG P., en cuanto a que el comprador no entregó ninguna suma de dinero a la vendedora, pues este carecía de recursos para pagar el precio, pues solo se buscó con esta negociación, tildada de fingida o simulada, crear efectos nocivos al demandante, al verse afectado en forma directa por el acto con el que se oculta la verdad, pues ciertamente el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual.

Indicios estos que, examinados en su conjunto, resultan determinantes a la hora de establecer la seriedad de la relación jurídica combatida, “así esos hechos, por sí mismos, esto es de manera insular, no sean plenamente indicativos de ella”. (CSJ, sent. de 24 de noviembre de 2003, exp. 7458).

Así las cosas, dando cumplimiento a lo ordenado por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Tercera de Decisión Civil Familia MP. Dr. ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES, se profiere un nuevo fallo atendiendo las consideraciones descritas, estudiando todos los reparos del apelante, llegando a la conclusión que no hay lugar a revocar la decisión apelada, por lo que estima este despacho que existen razones suficientes para confirmar la sentencia apelada en todas sus partes y así se dirá en la parte resolutive.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga Atlántico, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR, la sentencia de fecha de 22 de febrero de 2023, por medio del cual declaro absolutamente simulada la venta contenida en la escritura pública No. 875 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaria 11 de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa escritura No 112 del 23 de octubre de 2018 de la notaría 11 de Barranquilla, celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Por secretaria háganse las comunicaciones del caso de conformidad con el Artículo 9 y 11 de la Ley 213 de 2022, en concordancia con el Artículo 111 del C.G.P., y déjense las constancias en la plataforma TYBA con la inserción de la providencia respectiva,

notifíquese la presente decisión por el estado electrónico de la Rama Judicial.

TERCERO: Una vez ejecutoriada esta providencia devolver la actuación al Juzgado de primera instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ANA ESTHER SULBARAN MARTINEZ
JUEZ

Firmado Por:

Ana Esther Sulbaran Martinez

Juez

Juzgado De Circuito

Promiscuo 001

Sabanalarga - Atlántico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **adbca0d1beb1aebf2bfabe3a3d51c47e71c1029ad53305923f3776295b104200**

Documento generado en 03/05/2024 12:45:30 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>