JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia No. 075

Radicado no. 17001-40-03-011-2019-00573-00

Se emite a continuación sentencia anticipada dentro del proceso verbal de simulación relativa de menor cuantía, instaurado por JAIME TORO FLOREZ en contra de ESTEBAN FELIPE TORO GALLEGO y RAMON ANTONIO ZUÑIGA LÓPEZ radicada con el n.º 17001-40-03-011-2019-00573-00.

I. ANTECEDENTES

Jaime Toro Flórez actuando a través de apoderado instauró la demanda referida mediante la cual se pretende la simulación relativa del contrato de compraventa de la nuda propiedad del inmueble identificado con folio de matrícula no. 100-6475, celebrado mediante escritura pública No. 3339 de 1 de agosto de 2003 de la Notaría Cuarta de Manizales, en la cual Ramón Antonio Zúñiga fungió como vendedor y Esteban Felipe Toro, a través de sus padres Jaime Toro Flórez y Martha Gallego Muñoz, como comprador. En el mismo instrumento, el señor Toro Flórez adquirió para sí el usufructo del mismo bien de manos del señor Zúñiga.

Depreca por tanto la prevalencia de la intención de adquisición por parte del demandante, que se ordene extender una nueva escritura pública donde el comprador sea el señor Toro Flórez y su vendedor Ramón Antonio Zúñiga y por último condenar en costas a la demandada.

Como argumento principal esbozó el actor que el giro ordinario de sus negocios era comprar propiedades en mal estado, arreglarlas y venderlas, poniendo la mayoría de ellos a nombre de sus hijos. Ahora Esteban Felipe le ha impedido administrar el bien descrito desde que entre sus padres se adelanta un proceso declarativo de unión marital de hecho y liquidación de la sociedad patrimonial. Se indicó que en el año 2003 Esteban tenía 11 años, que no pagó el precio de la compraventa pues no tenía recursos para ello por lo que fue cubierto por su padre, el bien se compró a través de sus representantes legales conservando en cabeza de Jaime el usufructo, quien ha

conservado siempre la administración y disposición del bien sin permiso de Esteban Felipe.

Esteban Felipe Toro Gallego inicialmente se opuso a los hechos y pretensiones llegando incluso a formular excepciones, al paso que Ramón Antonio Zúñiga guardó silencio. Bajo estas condiciones se celebró la audiencia del artículo 372 el 8 de abril de 2021, tomando el interrogatorio de parte de los sujetos procesales y fijándose el litigio conforme con las posiciones hasta el momento esbozadas. Posteriormente, el 6 de agosto del corriente año, el demandante y su apoderado y Esteban Toro con su abogado presentaron escrito ante el despacho, solicitando la emisión de sentencia anticipada, el allanamiento a las pretensiones y desistimiento de las excepciones y solicitud de exoneración de condena en costas. Por su parte Ramon Antonio Zúñiga López a través de su apoderado coadyuvó esta última petición y la de sentencia anticipada.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales

Reunidos como se encuentran los presupuestos procesales, entendiéndose como tales la capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia, y no observándose irregularidad alguna que invalide lo actuado, es procedente decidir de fondo del asunto planteado.

En cuanto a la legitimación en la causa es preciso indicar que cuentan con legitimación las partes involucradas en el contrato de compraventa cuestionado. La parte activa la tiene radicada por tener un interés directo y porque la jurisprudencia ha sido unánime en admitir que también los contratantes pueden acudir a esta acción con el fin de develar la verdadera intención del negocio atacado. La parte pasiva a su vez debe estar integrada en el litigio pues se discute igualmente su intención negocial.

2.- Problema jurídico planteado

Incumbe determinar si existió simulación relativa del contrato de compraventa de la nuda propiedad del inmueble identificado con folio de matrícula No. 100-6475, celebrado mediante Escritura Pública No. 3339 de 1 de agosto de 2003 de la Notaría Cuarta de Manizales, mediante la cual adquirió el dominio Esteban Felipe Toro Gallego, por considerar que el verdadero comprador es Jaime Toro Flórez.

3.- Material probatorio de interés adosado al proceso:

Documental relevante:

- Escritura Pública No. 3.339 otorgada el 1° de agosto de 2003 por la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales.
- Copia de la demanda y subsanación de demanda de declaración de unión marital de hecho formulada por la señora Martha Gallego Muñoz contra Jaime Toro Flórez y la contestación a esta demanda.
- Escrito mediante el cual Esteban Felipe Toro Gallego se allanó a las pretensiones y desistió de las excepciones propuestas.

Declaración de JAIME TORO FLOREZ

En una declaración que el despacho observó espontánea expresó que tiene 79 años y 6 hijos, todos mayores de edad. De la unión con Martha Gallego nacieron Esteban Felipe y Natalia del Pilar Toro Gallego.

Como motivo del negocio simulado expresó que por recomendación de la contadora para alivianar su patrimonio puso en cabeza de sus hijos algunos bienes para no pagar impuesto de renta sobre los mismos, por razones netamente tributarias. También pidió concepto a un abogado, quien le aconsejó constituir la nuda propiedad en cabeza de su hijo y reservar el usufructo para sí, resaltando que fue una cuestión personal y que la decisión fue suya. Aclaró que la intención era poner la nuda propiedad en cabeza de Esteban pero con facultades para él poder hacer lo que quisiera. En esa época solo pensaba en hacer inversiones, poner en cabeza de sus hijos los bienes para alivianar el patrimonio y por si eventualmente moría ya sus hijos tuvieran algo.

No recordó con claridad la forma en que Esteban le confirió el poder general, dijo que debieron haber tenido una conversación para explicarle que debía firmarlo para poder vender y comprar bienes en su nombre, e ir juntos a la notaría aunque fue Martha Gallego la que debió decirle con detalle qué bienes estaban a su nombre. Cuando se le preguntó si le había dicho las condiciones para tener el bien hasta cierta fecha, o bajo una condición el declarante en el minuto 26:24 afirmó que al tener el poder general eso le daba luz verde para poder comprar, vender, y lo que pudiera poner a nombre de él o de sus otros hijos.

Mencionó que a raíz de la demanda de separación de bienes con Martha Gallego que inició en 2017, la disposición sobre los bienes empezó a dificultarse, pues sus hijos empezaron a tomar determinaciones en relación con los bienes, al punto de Esteban revocarle el poder general justo cuando estaban haciendo las gestiones para entregar un inmueble, lo que sucedió entre los años 2017 y 2018. Al hacerle reclamo por esa situación, Esteban no quiso hablar, aun poniendo de presente el fideicomiso y le dijo que se entendiera con los abogados.

Respecto del negocio realizado con Ramón Antonio Zúñiga dijo que había sido una permuta en la que este ofrecía su casa en el barrio el bosque por una ubicada en el barrio la sultana de propiedad de Jaime Toro, aunque esto no constó en la escritura pues en la notaría les aconsejaron hacer dos escrituras de compraventa. Por esto no hubo pago en efectivo del precio allí referido y se tasó el valor en 42 millones con base en el avalúo catastral. Mencionó que se le informó a Ramón que el patrimonio de familia del bien iba a quedar a nombre del hijo menor de edad, a lo que él no presentó inconveniente siempre que fuera un negocio legal y no tuviera ningún problema.

Aclaró que su negocio siempre fue comprar casas caídas y arreglarlas, por un tiempo le sacaba renta y la cambiaba por una propiedad mejor. En particular la ubicada en la cra 31 No. 12A -29/39/41 del barrio el bosque fue modificada, se hicieron 4 apartamentos para vivienda y se percibe un ingreso de aproximadamente \$1.400.000. Esta la conservó por la ubicación, siempre obteniendo renta y considera que puede estar en un valor entre 120 y 150 millones con los arreglos y mejoras que él le hizo. Complementó que los impuestos los pagaba él hasta el momento en que lo demandó Martha Gallego y ahora están a cargo de sus hijos.

Cuando se le preguntó qué propiedades tenía a nombre de Esteban Felipe mencionó que son 4 o 5, que están ubicadas en el tablazo, en el barrio la estrella donde también es propietaria Natalia y no recuerda más, ni donde están ni cuantas exactamente, haciendo alusión a su avanzada edad y a un fideicomiso que sigue vigente en la actualidad.

DECLARACIÓN RAMON ANTONIO ZUÑIGA LOPEZ.

En una corta declaración el deponente no mostró un conocimiento certero de la decisión, pero mencionó respecto del negocio con Jaime Toro que había sido una permuta en la que transfirió su casa en el barrio el Bosque por una ubicada en el barrio la sultana de propiedad de Jaime, por tal motivo no recibió dinero y les entregaron las escrituras de cada casa el mismo día. Manifestó no recordar haber transferido a persona distinta a Jaime Toro ni haber visto a nadie más en la notaría ese día.

DECLARACIÓN ESTEBAN TORO.

Respecto de la compra de la casa del barrio el bosque dijo que tenía 11 años. Dijo que estando niño no lo llevaron a la notaría sino cuando estaba más grande, aunque su papá si le mostraba las propiedades y le decía esta casa suya, esa casa de su hermana. Pero fue a los 18 años le firmó un poder a su papá y agregó “y yo le dije, pues que me explicara eso de los poderes y él me dijo que era para él poder administrar las propiedades que estaban a nombre mío. Entonces, ahí fue cuando ya me enteré, con más certeza, de las casas que eran mías”

Cuando el despacho preguntó si en algún momento se informó que las casas debían ser devueltas o que tenían que poner a nombre de su papá en un determinado momento, dijo que no, que eran para incrementar patrimonio, para vender una casa y comprar una mejor.

Dijo que firmó un poder amplio y suficiente con el que su papá podía vender las cosas e incluso no restituir las, porque sabía que era para crecer, para invertir, dijo que cuando las casas no se vendían es porque daba muy buena renta. Dijo que supo era

que el propietario de la Casa del Barrio el Bosque porque su papá la compró, le hizo un segundo piso, iban todos a llevar materiales y siempre le decía que esa casa era suya.

Manifestó que no había tenido manejo ni intervención de esa propiedad, que no conocía al señor Ramón Antonio Zúñiga. Que le revocó el poder a su papá en el año 2018 o 2019 porque había como empezado el divorcio de sus padres y Jaime quería que firmara un papel donde le daba un poder amplio y suficiente a Richard, que es una persona que le administra los bienes a su papá y era para pasar unas propiedades a nombre de él y de otras personas

Sobre la declaración de renta dijo que no la pagaba, y suponía que la contadora estaba a cargo.

Mencionó que tiene otros hermanos a los que se les ha puesto a nombre suyo bienes de Jaime Toro, que han tenido reuniones para decidir que cada quien en la familia tenga sus propiedades para evitar problemas, habiéndole dado propiedades a Natalia, Jennifer y a él, que son los 3 de Colombia.

Se le preguntó por qué en el interrogatorio rendido con anterioridad no recordaba las propiedades a nombre suyo, solamente la de la glorieta de la estrella y ahora si recordaba otras, manifestando que cuando venía a Colombia no era a mirar propiedades y que en ese momento estaban pasando muchas cosas en la familia y no se acordó.

Aclaró que Jaime gozaba de plena facultad para disponer de los bienes antes del 2018 y cuando le revocó el poder se ofendió y le empezó a demandar.

4.- El caso concreto

La Corte Suprema de Justicia desde el fallo del 15 de febrero de 1940, ha entendido la simulación como la divergencia entre la declaración y el querer. Supone el nacimiento simultáneo de dos actos, uno visible y otro invisible; el segundo, suprime, adiciona, altera o modifica los efectos o la naturaleza del público, y en el lenguaje técnico se

llama contraestipulación, la que puede ser verbal o escrita. La declaración ostensible, deliberadamente inconforme con el concurso real de las voluntades, va dirigida a producir en los demás una falsa figura de convenio. De suyo, el acto simulado no es nulo: una persona capaz movida por justa causa, puede obligarse ocultamente a otra desde que su consentimiento no adolezca de vicio y recaiga sobre objeto lícito.

Se trata entonces de la figura de simulación relativa por la persona de los contratantes catalogada así por la doctrina como figura en la pag. 290 del libro “simulación” de Hellmut Ernesto Suárez Martínez¹, y la denominada por interpuesta persona de acuerdo a la jurisprudencia.

Por su parte la sentencia SC5191 de 2020² en amplio pronunciamiento sobre la simulación, expresó

“Con la figura se finge totalmente la existencia de una relación de derecho (simulación absoluta) o se muestra una con matices diferentes (simulación relativa), a la par que se oculta la realidad jurídica; en fin, supone realizado un pacto que no existe y produce una ilusión para obtener, por su conducto, los objetivos perseguidos. Como lo señala la doctrina italiana, el contrato simulado desde el principio es aparente, un acto no serio, “(...) y la convención secreta está destinada a constatar históricamente esta ficción (...)”³.

En suma, la simulación “(...) es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo”⁴; la hay, por tanto, “(...) cuando se hace conscientemente una declaración inexacta o cuando se hace una convención aparente, cuyos efectos son modificados, suprimidos o descartados por otra convención contemporánea de la primera y destinada a permanecer secreta”⁵.

5.6.2. La **caracteriza** el deliberado concierto de los convencionistas de no modificar sus relaciones jurídicas, cuando menos en la forma hecha pública, pues así haya una manifestación de voluntad, íntimamente no quieren sus efectos, en tanto, persiguen hacer aparecer como realidad lo inexistente o diferente lo exteriorizado, dado que su propósito es no modificar la situación preexistente u ocultar la verdadera figura jurídica alcanzada, encubriéndola con otra.

¹ Librería Doctrina y Ley, 1993

² Sentencia de 18 de diciembre de 2020. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

³ FERRARA, Francisco. *La simulación de los negocios jurídicos*, páginas 53-55.

⁴ Ob. cit., página 56.

⁵ PLANIOL Y RIPERT. *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. 6, número 33.

Lo hacen para engañar a terceros, fingiendo o cuando menos, alterando la formación, modificación o destrucción de una relación de derecho. De este modo, el acuerdo ostensible es un mero disfraz, exhibido con la única finalidad de distraer al público. Una vez descubierta su verdadera naturaleza, queda reconocida como lo que es: un acto ficticio, una simple pantomima.

Como lo ha dicho la Corporación, la simulación la“(...) caracteriza una divergencia intencional entre la declaración y el querer; supone el nacimiento simultáneo de dos actos, uno visible y otro invisible; el segundo suprime, adiciona, altera o modifica los efectos o la naturaleza del público (...). La declaración ostensible, deliberadamente inconforme con el concurso real de las voluntades, va dirigida a producir en los demás una falsa figura de convenio. (...)”⁶.

Para su configuración, por tanto, requiere de una declaración de voluntad deliberadamente disconforme con el querer interno de los contratantes y la finalidad de engañar a terceros, mostrándoles un convenio fingido, en tanto no tuvo suceso o lo fue en forma distinta a lo exteriorizado o bajo un móvil diferente al revelado.

*Y aun cuando, según lo recién expuesto, uno de sus elementos es el querer engañar a otros fingiendo la formación, modificación o destrucción de un pacto, si tal maniobra se materializa, **no significará** que la finalidad sea siempre la de dañar, porque ocasiones hay, en que los pactantes mienten serlo solo para mantener en secreto y aislar sus determinaciones de la curiosidad.”*

/.../

“Por esto, la doctrina y la jurisprudencia han elaborado una lista de hechos indicadores que comúnmente llevan a demostrar la simulación, como el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la ausencia de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la carencia de contradocumento, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio o su solución en dinero en efecto, la ausencia de movimientos bancarios, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, entre muchos otros.”

En el caso particular es menester examinar los indicios aportados en la demanda, resaltando también la conducta procesal del demandado Esteban Felipe, quien finalmente se allanó a las pretensiones de la demanda y desistió de las defensas formuladas.

Respecto de la declaración de parte de Jaime Toro, tiene el despacho las siguientes apreciaciones:

⁶ CSJ SC. Sentencia del 15 de febrero de 1940, SC, G. J., t. XLIX, página 71, Mg. Pon Liborio Escallón.

Además de ser espontánea y tranquila y reflejó credibilidad y coherencia en las explicaciones y datos ofrecidos. De lo dicho quedó establecido que se ha dedicado a la compra de bienes raíces los cuales mejora y pone a rentar o en ocasiones los cambia por otros o los vende. En particular el objeto de litigio ubicado en el barrio el bosque se compró constituyendo la nuda propiedad en cabeza de Esteban y el usufructo en la de Jaime, con la intención de eludir el pago de impuesto de renta por el mismo, pero derivando los frutos civiles que rendía el bien, y que han sido recibidos e invertidos por Jaime para sí mismo. Esta decisión la tomó de forma autónoma para sí y como representante de su hijo que para la época tenía 11 años. Con el paso de los años tampoco surgió interés por parte de Esteban de enterarse sobre los negocios que lo involucraban, pero para permitir la continuidad de los negocios de su padre constituyó un poder general que confería las facultades necesarias para la disposición del bien, hasta el día en el que fue revocado, causándole grave perjuicio.

En el interrogatorio de parte de Esteban quedó claro que su padre tenía la intención de acrecentar el patrimonio, de poner bienes a su nombre para que tuvieran un respaldo económico y a la vez Jaime pudiera alivianar su carga tributaria. Declaró que había constituido un poder amplio y suficiente para que su padre pudiera comprar y vender en su nombre, y explicó que revocó el poder porque supuso que la última facultad que se le pretendía constituir en Miami, era para desaparecer los bienes que podrían entrar a la liquidación de la sociedad patrimonial que su papá y su mamá estaban tramitando.

Quedó claro también que era Jaime quien manejaba, administraba y se lucraba de los bienes, pero estos estaban a nombre de tres de sus seis hijos, los que no tenían un patrimonio propio importante y que en caso de fallecer podrían estar necesitados de ingreso económico, ya que los demás tenían buen soporte monetario. Ello puede constituir la motivación de toda negociación, pues el padre incrementaba el patrimonio de sus hijos para alivianar la carga tributaria suya y en caso de fallecimiento dejar algún patrimonio a los hijos que aún no lo tenían, como el caso de Esteban, Natalia y Jenifer Toro.

Desde la fijación del litigio las partes estuvieron de acuerdo en que las condiciones negociales las acordó Jaime Toro, el pago del precio (que en realidad correspondió a una permuta por una casa en la sultana), la administración y disposición del bien por

parte suya. Así mismo, de acuerdo con lo relacionado en los interrogatorios, no quedó duda de que este y otros bienes fueron negociados por Jaime y puestos a nombre de Esteban Felipe, conservando aquel la administración, ya por la representación legal que ejercía, ya por el poder que este confiriera al cumplir los 18 años y que más adelante revocara.

Esteban en su declaración afirmó que la administración sobre la casa aludida siempre había sido ejercida por Jaime, era éste quien recibía los arriendos y aceptó que su padre fue quien puso algunos bienes a su nombre, los cuales vale la pena en este punto recordar, no recuerda cuáles son. Y es que si bien su padre tampoco los recuerda con certeza, ello es entendible considerando su avanzada edad y la cantidad de bienes raíces que ha negociado a lo largo de su vida.

Es que aplicando la teoría de las sentencias mencionadas, lo que merece la atención de este despacho es en primer lugar, la causa simulandi y en segundo lugar la existencia del acuerdo oculto de los contratantes que se pretende hacer valer, dado que este es un requisito determinante para la prosperidad de la pretensión. En este punto tiene total trascendencia el allanamiento a las pretensiones realizado por Esteban Toro.

El demandante en su declaración enfatizó en el motivo para realizar la negociación de la manera en la que quedó plasmada, fue por consejo de una contadora y un abogado, quienes le mencionaron que estaba acrecentando su patrimonio y debía alivianar la carga tributaria poniendo a nombre de sus hijos los bienes que iba adquiriendo de manera habitual, por lo que el consejo jurídico se orientó a adquirir el bien desmembrando la propiedad, pues se iban dejando a los hijos los bienes en caso de fallecer, pero con la entera posibilidad de disponer, arrendar, comprar y vender mientras Jaime estuviera vivo. De esta manera, frontalmente expresó el actor que su intención era disminuir la base de la declaración de renta sobre el patrimonio adquirido, luego lo que parece extractarse es que el tercero al que se busca defraudar es la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Así mismo expresó que de forma unilateral pactó las condiciones de las compras, disponía de los bienes que tenía a nombre de su hijo y que tal vez en una ocasión, ya siendo mayor de edad este, le indicó

que tenía unas propiedades a nombre suyo y que debía constituirle un poder general para poder comprarlas y venderlas a su nombre a lo que accedió.

De otro lado, en el interrogatorio de Ramón Antonio Zúñiga se evidencia que tuvo la intención de vender, mejor, de permutar su casa en el barrio el bosque por una en la sultana, pero no recuerda haber vendido a un menor de edad pues según lo manifestado todos sus negocios fueron con Jaime Toro. En su declaración recordó pocos detalles, mostró una actitud nerviosa pero no por ello puede decirse que faltó a la verdad, y no refirió haber prestado su consentimiento para que el derecho de dominio quedara en cabeza de alguien diferente al comprador. De acuerdo con esa versión, el comprador ante los ojos del vendedor era Jaime Toro, para el dominio completo y para cubrir el precio de la adquisición.

En cuanto a Esteban Felipe puede decirse que en su relato expresó los hechos que rodearon esta y otras situaciones similares, afectadas por la familiaridad y por ese vínculo tan cercado padre-hijo que ahora se contrapone. La declaración fue comprensible y amerita credibilidad si se confrontan ciertos detalles con la de su padre, en particular sobre la manera en que hacía negocios sobre bienes que ponía a su nombre, cuya disponibilidad y manejo conservaba aun después de la mayoría de edad del hijo y sobre la revocatoria del poder al momento de iniciar el proceso de declaración de unión marital de hecho y su posterior disolución entre sus padres.

Al contraponer las dos declaraciones el despacho se forma la idea de la situación sometida a estudio así: Jaime Toro empezó a adquirir de forma habitual casas en mal estado, luego las arreglaba y permutaba o sacaba renta de ellas, y al ser varios los inmuebles decidió poner a nombre de 3 de sus hijos las propiedades, considerando que podía repartir el patrimonio sin generar pagos por impuesto de renta y que sería una forma anticipada de repartir los bienes en caso de llegar a fallecer, lo que parece sensato en una persona de 79 años de edad. En esta situación se vio involucrado Esteban Felipe Toro desde sus 11 años de edad, sin que recordara siquiera como había sido la negociación o bajo qué condición quedaba como nudo propietario, pero sabía que lo tenía allí dentro de su patrimonio sin mayores explicaciones y que su papá mediante el poder general disponía del mismo, hasta el día que lo revocó porque se le estaba pidiendo conceder otro poder general desde Estados Unidos a Richard Carvajal para vender sus propiedades en Colombia, lo que generó una alerta pues al estar en

curso el proceso entre sus padres, era evidente que su progenitor pretendía empezar a vender los bienes que pudieran ingresar en la liquidación de la sociedad patrimonial.

En la declaración rendida por Esteban Toro del 28 de noviembre de 2018 ante el Juzgado Sexto de Familia, refirió detalles específicos de su vida familiar en sus últimos años en Orlando, Florida, del estado de salud de su padre, ubicándose temporalmente en el 2014. Narró como finalizó la relación de sus padres y como serían los convenios económicos entre ellos dos. En el Min 58:33 indicó que su padre había puesto a su nombre algunas propiedades, sin saber cuáles, refiriendo con seguridad la del roundpoint de la estrella, y como le dio un poder él jugaba con eso, ponía una, después la quitaba y ponía la otra, sí tenía conocimiento que había puesto propiedades a nombre suyo pero no sabía cuales, y no participaba de las negociaciones, no tenía conocimiento de ellas. Dijo “nosotros le dimos esos poderes, yo le pregunté a mi papá para que era, porque me acuerdo que tenía 18 años, cuando recién cumplidos los 18 años mi papá me dijo bueno vamos a firmar un poder y yo le dije pa y eso para qué y me dijo mijo esto es para asegurarle un futuro, que cuando yo no esté usted tenga unas propiedades a nombre suyo y yo también poder ahorrarme un dinero a final de año cuando vaya a declarar impuestos.”

De dicha declaración se extrae la generalidad de las situaciones acaecidas en el manejo patrimonial de Jaime Toro, pues no se mencionó con singularidad la casa ubicada en el barrio el Bosque y expresando de manera general la forma de obrar de Jaime, no hizo referencia al negocio particular celebrado a los 11 años sobre la nuda propiedad del inmueble en disputa. Pero sí refleja la conducta ajena de Esteban como propietario del bien, queda claro que Jaime era quien se comportaba como dueño y que en realidad la titularidad de Esteban no figuraba más que en el papel. Ello sumado al allanamiento a las pretensiones demuestran que era Jaime quien verdaderamente estaba detrás de la nuda propiedad que por conveniencia se puso en cabeza de Esteban, su hijo y que este ni pagó, ni administró, ni se comportó como dueño, ni cubrió gastos de la propiedad, pues desde siempre fue Jaime quien dispuso de la negociación, pactando el negocio y entregando una casa en contraprestación, además de las reformas y mejoras realizadas y los frutos percibidos por ello.

En virtud del desistimiento de las excepciones, el despacho se abstiene de hacer pronunciamiento al respecto.

Corolario de lo que se ha expuesto considera esta Juzgadora que existió la simulación relativa deprecada.

5. DECISIÓN

Por lo expuesto, la JUEZA UNDÉCIMA CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que existió simulación relativa en el contrato de compraventa de la nuda propiedad del bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 100-6475, realizado mediante la escritura pública No. 3339 de 1 de agosto de 2003 de la Notaría Cuarta de Manizales, celebrada entre Ramón Antonio Zúñiga López y Esteban Felipe Toro Gallego.

SEGUNDO: Declarar que sí existió el contrato de compraventa de la nuda propiedad del bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 100-6475, donde las verdaderas partes fueron el vendedor Ramón Antonio Zúñiga López y el comprador Jaime Toro Flórez.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, regístrese en el folio de matrícula No. 100-6475 que se consolida el derecho de dominio en un 100% en cabeza de Jaime Toro Flórez identificado con C.C. 17.061.073, quien ya tenía la titularidad del usufructo.

CUARTO: Levantar la inscripción de la demanda que recae sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 100-6475.

QUINTO: Ordenar la inscripción del presente fallo en el folio de matrícula No. 100-6475.

SEXTO: Sin condena en costas por acuerdo expreso de las partes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Ana Maria Osorio Toro

Juez Municipal

Civil 011

Juzgado Municipal

Caldas - Manizales

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:

16c01cc4c884a680295e18d1be5c3b6226665b42850a109e0e7c51b53e730c11

Documento generado en 10/08/2021 04:01:17 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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