



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Tuluá, mayo dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022).

Sentencia N° 0067
Radicación N° 2021-0157-00.

I.- OBJETO DE LA DECISION:

Tiene por objeto la presente providencia, proferir sentencia en única instancia, conforme se dispuso en el desarrollo de la audiencia llevada a cabo el día 5 de las calendas, para motivar la decisión de fondo relacionada con condena, luego de estudio y análisis de los hechos y pretensiones dentro del presente proceso verbal de simulación, promovido por la ciudadana **DORIS HERRERA BARRERA**, actuando por conducto de Apoderado Judicial y dirigido en contra de los ciudadanos **ÁNGEL HERRERA BARRERA, MARÍA LUCY HERRERA BARRERA, NANCY HERRERA BARRERA y WALTER HERRERA BARRERA**, para tal efecto se tendrán en cuenta los siguientes,

II.- ANTECEDENTES:

En el introito de este asunto verbal de simulación de única instancia, promovido por la ciudadana **DORIS HERRERA BARRERA**, por conducto de Apoderado Judicial y en contra de los ciudadanos **ÁNGEL HERRERA BARRERA, MARÍA LUCY HERRERA BARRERA, NANCY HERRERA BARRERA y WALTER HERRERA BARRERA**, solicita que se declare la simulación absoluta del contrato de compraventa dada sobre el inmueble ubicado en la carrera 26 No. 25-77 del perímetro urbano de esta municipalidad y que suscribiera la causante **Carmen Barrera de Herrera -QEPD-** y aquellos demandados, según escritura pública N°1559 del 28 de julio de 1.989, corrida ante la Notaría Primera del Circulo de Tuluá, en su entender existe falencia en la realidad jurídica y constitutivos de aparentes actos dispositivos.

Arguye como fundamentos facticos que la progenitora de la demandante y demandados, era la titular propietaria del susodicho bien inmueble que adquiriera como un lote de terreno, a título de compraventa según Escritura Pública N° 249 del 15 de marzo de 1.967, suscrita ante la Notaría Segunda del Circulo de Tuluá, cuya construcción se determinó por sus propias expensas.

Predica que tal contrato de compra venta, realizada entre la causante **Carmen Barrera de Herrera -QEPD-** y sus hijos los demandados, se hizo por suma irrisoria representada en ciento treinta mil pesos (\$130.000.00), acogiéndose al avalúo catastral, donde para la fecha en que se celebró el supuesto negocio, el inmueble podría tener un valor de dos millones novecientos treinta y nueve mil pesos (\$2'939.000.00), lo cual permite serio indicio frente a la realidad del negocio.

Advera que dicha negociación fue realizada a espaldas de sus otros hijos, cuyo hecho resulta verdaderamente extraño, ya que entre toda la familia existía una buena relación y no habría motivo para ocultarse, a menos que existiera irregularidades en dicho negocio, a su vez los nuevos propietarios concedieron uso de habitación y usufructo, dejando entrever la intención de ocultamiento a sus demás hermanos, y que además la vendedora no tenía necesidad de vender dicho inmueble, y menos por un precio tan bajo.

De otro lado afirma, que para el día 13 de abril del año 2017, falleció la señora **Carmen Barrera de Herrera -QEPD-**, por lo cual la demandante adquirió legitimación en la causa para reclamar el derecho que le corresponde, toda vez que al declararse la simulación entrarían todos los hijos a reclamar la herencia.

Finaliza solicitando dentro de las pretensiones, que a mas de declararse la simulación, como consecuencia se retrotraiga el negocio jurídico constituido, para que el inmueble retorne a la masa de herencia de la causante y asimismo se imponga condena en costas procesales a los demandados.

En el orden demostrativo, suministra las piezas documentales detalladas y acompañadas con el libelo demandatorio.

III.- ACTUACION PROCESAL:

Después de haberse abordado el presente asunto verbal, y admitida la parte demandante procedió a llevar a cabo los trámites correspondientes y pertinentes, entre ellos la notificación efectiva a los demandados en debida forma, como se vislumbra en esta causa virtual, quienes se pronunciaron para oponerse frente a hechos y pretensiones por conducto de apoderado judicial, solicitando el decreto de prueba testimonial.

Arguye el Jurista defensor de los extremos pasivos en ejercicio de actos de defensa, en términos concretos y sucintos, se manifiestan sobre cada hecho de la demanda, refiriendo que los hechos presentados y con mediación de indicios, son carentes de respaldo probatorio, ya que resulta ser cierto que el móvil del negocio jurídico si existió en la estructura de la enajenación, como lo fuera dado entre sus representados y su señora madre **Carmen Barrera de Herrera -QEPD-**, mas no lo relacionado con la simulación por el solo hecho de ser parientes además, que en lo relacionado al precio que contiene la escritura pública, es costumbre mercantil en nuestro país, hacer uso del valor del avalúo catastral en la venta de los inmuebles, para de tal manera evitar altos costos de escritura y registro y que, por motivos de índole afectivo, fuera la razón para que sus poderdantes decidieran a su vez constituir usufructo en favor de su progenitora, para que ella pudiera seguir viviendo en el mismo inmueble objeto de venta, por cuanto ninguno de ellos la necesitaba ni para vivir ni para ejercer ningún tipo de negocio, misma posición que es reafirmada en los alegatos de conclusión

Por último, manifiesta el Togado de los demandados que se opone totalmente a las pretensiones de la demanda por cuanto estos y la señora **Carmen Barrera de Herrera -QEPD-**, realizaron un acto jurídico con las solemnidades propias de este y bajo los requisitos legales exigidos para esta clase de actuaciones plasmando no solo sus firmas en el documento sino la voluntad expresa de cada uno de ellos.

En desarrollo y avance en las etapas procesales, se convocaron y cumplieron oportunamente la audiencia del Art. 392 del Código General del Proceso, llevada a cabo el día 24 de marzo del hogaño, que fuera necesario suspender por la no comparecencia de uno de los demandados, para darle continuidad el día 5 de mayo de 2022, disposición referente a la atención en la instrucción y juzgamiento.

IV.- CONSIDERACIONES:

Dentro del trámite procesal están previstos los presupuestos plasmados en el derecho colombiano, como la capacidad para ser parte y de otro lado comparecer al proceso, esto es, que se encuentren en la capacidad procesal adjetiva, donde la primera guarda relación con el poder acudir ante la jurisdicción para formular pretensiones a la parte demandada, orientada al reclamo jurídico-procesal, esto es, que en materia procesal para ser parte es equivalente a la capacidad de estar legitimado en su reclamación.

En este asunto particular, resulta cierto y claro como ya se expresó, que tanto demandante como demandados, se hallaban legitimados para actuar en la causa, la primera por haber formulado la acción demandatoria y los segundos para ser atendido su memorial de defensa a través de la contestación a la demanda, cuyos

argumentos han sido objeto de estudio y análisis, y tenidos en cuenta para resolver de fondo de este conflicto jurídico.

Entrando ya en materia, debemos advertir primeramente que en este asunto específico la Actora, **DORIS HERRERA BARRERA** como ya se dijo se haya legitimada para haber provocado en su interés esta acción demandatoria contra sus hermanos **ÁNGEL, NANCY, MARIA LUCY y WALTER HERRERA BARRERA**, quienes fungen como actuales propietarios del bien inmueble objeto de este debate.

Debemos igualmente poner de presente que, en el agotamiento de las etapas propias del proceso, se adelantó la conciliación entre las partes, con resultados fallidos, asimismo dados los interrogatorios de un lado la demandante **DORIS HERRERA BARRERA** de manera sucinta hace referencia, que se trató de un negocio que se hizo de forma oculta, ratificando que se enteró diez años después de materializarse la escritura, detallando que el precio resultó irrisorio, ya que por ese mismo sector a una cuadra de distancia, adquirió para el año 1984, su residencia con un costo de un millón de pesos, por lo que el precio de compraventa, estipulado en la suma de \$130.000.00, no se tornaría justificado, a más de vivir tan cerca y estar al pie de su progenitora no se enteró sobre el asunto, por lo que cree que su ascendiente fue convencida para que procediera a realizar la venta, que además aquella contaba con una finca productiva, que tenía a cargo el ciudadano Orlando Duque, quien le apoyaba para la administración. Pregona sobre la buena relación afectiva con toda su parentela, a su vez refiere que su progenitora no tenía conocimiento sobre factores numéricos, y por ello incluso pudo ser atemorizada para ser despojada de sus bienes.

Por su parte y en términos sucintos la codemandada **MARÍA LUCY HERRERA BARRERA**, refiere que realmente hicieron la negociación del inmueble con su señora madre, después de que ella se lo planteara, considerando su progenitora que ella y su hermano Ángel eran los hijos de mayor confianza, siendo su progenitora mujer lúcida y muy cuerda, tomó la decisión de venderles la casa, con la condición de que debería incluirse en la escritura de compraventa a sus otros dos hijos menores de edad Walter y Nancy, razón por la que la negociación se hizo por el valor de cuatrocientos mil pesos, pagaderos en abono inicial de doscientos mil pesos, suma que le fuera entregada, en cuyos términos se hizo el documento, pues era ella quien la acompañaba en sus citas de atención clínica y, adicionalmente con su hermano Ángel apoyaban a su progenitora. Afirma que a partir de la compraventa los impuestos continuaron llegando a su nombre, apoyando inclusive su madre por concepto en el pago de los mismos. Esgrime que económicamente su progenitora pasaba por dificultades financieras, habiendo hipotecado la finca de su propiedad, razón por la cual procedieron como hermanos en apoyarla económicamente, no obstante, mutuamente se colaboraban para el pago de los impuestos del inmueble objeto de este debate.

Arguye que una vez se enteró su hermana Doris, la demandante, sobre la particularidad de la venta, se disgustó para con su ascendiente y ellos como hermanos, por espacio de más de un año, asimismo refiere que siendo testigo presencial del negocio jurídico, como la entrega de la suma de cien mil pesos por parte suya, su hermana Nancy, también del momento en que entregó a su progenitora igual suma de dinero su hermano Ángel, asumiendo de tal manera el pago del precio solo por ellos dos, afirmando que para aquella época del negocio su progenitora contaba con lucida capacidad mental y facultades en su coordinación, siendo el móvil de la venta, la necesidad económica de su ascendiente, razón por la que se hizo el ofrecimiento económico, aunado a la confianza que les profesaba, mientras que sus otros dos hermanos no pagaron precio alguno, en virtud de ser personas menores de edad y no trabajaban, donde a su vez su progenitora pretendía protegerlos, finaliza exponiendo que cuando se dio el negocio, contaba con más de 30 años y fungía como trabajadora de la Contraloría.

Por otro lado, en el interrogatorio al demandado **ÁNGEL HERRERA BARRERA**, aduce que era muy permanente en visitar a su progenitora, quien citó a su hermana María Lucy, para hacerle la oferta de la casa, debido a su difícil situación financiera, así

accedieron a la compra del inmueble objeto de este debate, por ser necesario hacer inversiones a la finca de propiedad de aquella, cuyos ingresos eran insuficientes frente a la actividad comercial en la venta de leche, e importantes gastos que generaba. Así fue como entre su hermana Nancy y él pagaron cuota inicial de \$200.000.00, y el valor excedente de la negociación de la compraventa acordada en \$400.000.00, se satisfizo en la medida de las necesidades que se fueran dando en su progenitora. Denota que la factura de impuestos continuó llegando a la misma residencia, que incluso este concepto era satisfecho con fruto del deudo a favor de su progenitora, por cuanto ella había puesto la condición que pernotaría el inmueble hasta que se produjera su muerte biológica, aunada la condición de que debía también incluirse en la escritura de compraventa a sus dos hermanos menores de edad, cuyas condiciones fueron atendidas.

Predica que a raíz de la negociación, su hermana la demandante, dejó de ir donde su progenitora por espacio de un año y medio, afirmando que todas las mejoras y arreglos que se realizaron al inmueble, después del año 1989 eran realizadas por él, suministrando materiales de construcción, paga de trabajadores bajo su propio peculio, entre ellos el cambio de alcantarillado, humedades superadas, implementación de estructura del techo metálico, quedando representadas en muestra fotográfica, además de haberse realizado repellos, razón que quizás también influyó para que su madre le vendiera el inmueble, convirtiéndose en el amo y señor de la propiedad en la cual continuó viviendo su progenitora, comportamiento que un hijo tiene para con su madre. Aduce que para la misma época en que adquirió la propiedad de manos de su progenitora, sus ingresos se generaron con ocasión a su desempeño como guarda de tránsito por espacio de cinco años, y posteriormente como docente por 23 años al servicio de los colegios Salesiano y Gimnasio del pacífico.

Precisa que su hermana la demandante nunca hizo reclamo alguno en virtud de la compra, y para atender el pago de los cien mil pesos, debió obtener crédito a través de su suegro, mientras las relaciones con aquella en condición de parentela han sido muy buenas. Refiere que sus hermanos mayores dejaron hipotecada la finca, por ello debió ponerse al frente de la misma por espacio de más de 30 años e intentar hacerla productiva, donde para 1989, no se contaba con capital para invertir, dada la rentabilidad compleja, que condujo a su señora madre a tomar decisión en vender su casa, de paso satisfacer pagos al mayordomo, amas de que su progenitora apoyaba a su sobrina en el pago de sus estudios universitarios, finalmente terminar de satisfacer el pago total de la compra en el año 2012, en los términos de la compraventa, conviniendo la permanencia de su progenitora en la vivienda adquirida, todo por tratarse de su ascendiente y de tal suerte solucionar un problema económico, finaliza expresando que no podría hablarse de una negociación oculta, porque su progenitora tenía la posibilidad de vender ese bien a quien quisiera, sin tener que contar con el consentimiento de sus otros hijos.

En recaudo del interrogatorio rendido por la demandada **NANCY HERRERA BARRERA**, adviera que su mamá simplemente quiso vender de manera legal la residencia de su propiedad a sus hermanos Ángel y María Lucy, con la condición que ella y su otro hermano Walter como menores de edad, quedaran incluidos como compradores dentro del acto escriturario de compraventa, habiendo aquellos pagado la totalidad del precio de la oferta, conforme a las condiciones acordadas, en el haber pagado doscientos mil pesos y sucesivamente abonos posteriores, involucrando también el pago de los impuestos que se iban causando, reiterando que por su condición de menor de edad no debió satisfacer dinero alguno como pago de la adquisición.

Presentado el testimoniante en la audiencia oral, por la parte demandante, esposo de ella, señor **Héctor Alfredo Páez Castillo**, en términos sucintos expone que, tuvo conocimiento de la negociación de la casa posterior a diez años, por comentario que le hiciera su desposada, quien se sorprendió al enterarse por su hermano Jaime Herrera, que su progenitora asignó la propiedad a cuatro de sus hermanos excluyendo a cinco de ellos incluida ella, considerando que tenía plenos derechos sobre el bien de

propiedad de la causante, por lo que posterior al deceso se pretendió conciliar con los beneficiarios de la compraventa, aunque no desconoce sobre la capacidad económica de aquellos, quienes han trabajado en el sector oficial. Predica que la causante al reservarse el usufructo no pagaba ningún canon de arrendamiento, sin que los ciudadanos Walter y Nancy hubieren aportado dinero alguno en la compraventa, expresando que el valor de la casa tendría que haber tenido un valor de \$2'500.000.00, al momento de darse la compraventa, que asimismo luego del deceso de la causante, la casa permaneció desocupada por lapso de un año, para posteriormente arrendarse para el funcionamiento de un restaurante. Advera que a su vez, la causante fungía como propietaria de la finca La Esperanza, sobre la que se beneficiaba de los ingresos que generaba, desconociendo sobre existencia de hipoteca alguna, refiriendo que para el año 1990, adquirió un ganado a la causante, que a su vez dejó en esa finca para compartir las utilidades que producía la leche en porcentaje del 50%, cuya sociedad sostuvieron por lapso de seis años, hasta que el hijo de ella, señor Ángel dispuso la liquidación de esa sociedad, como así se hizo, quien entro a administrarla.

Asimismo, fueron presentados por el extremo pasivo de la litis, el testimoniante **Leonardo Fabio Hernández**, quien en forma sucinta expresa que, en su condición de constructor, era contratado por el demandado Ángel, quien a su vez le pagaba y que todo arreglo sobre la casa era ejecutado por este, asimismo la misma causante Carmen le manifestaba que debía entenderse con aquel. En ese sentido el mismo Ángel le había comentado sobre el negocio de la compraventa suscrito con su hermana María Lucy, aunque desconoce el contexto de tal negociación, a su vez afirma haber realizado varios contratos de obra civil y que conocía como habitantes de la misma residencia a la causante hasta que falleció, asimismo lo hacían Nancy y Alejandro, a quienes siempre observaba en esa condición. Aduce reconocer como propietario al demandado Ángel Herrera, ya que era la persona que lo contrataba para los trabajos y arreglos de la casa, que además se enteró que era quien a su vez pagaba los impuestos para tenerla al día, al tanto que en una ocasión le exhibió recibo para pagarlos, dice desconocer acerca de los ingresos de la causante, ni menos de quien dependía, aunque supone que era Ángel quien le apoyaba.

También a la testigo **Nora Eliana Gómez Ospina**, quien dice que se comportaba como compañera de trabajo en el campo de la docencia con el demandado Ángel Herrera, al servicio de la Institución Gimnasio del Pacífico, además de sus vínculos de amistad se dieron por liderazgos que ejercieron en actividades sociales al interior del barrio, señalando que incluso estuvo viviendo por lapso de 17 años en ese mismo barrio, que abandonara en el año 2012, refiere que exactamente no fue testigo en lo relacionado con el negocio de la casa, menos en lo relacionado con el pago del precio, aunque vino a enterarse de la negociación, a través de los codemandados Ángel y María Lucy, quienes comentaban sobre su adquisición, y que los gastos y mantenimiento de la casa eran realizado por Ángel, donde efectivamente aquel hizo mejoras a la vivienda, siendo la misma progenitora de aquel quien afirmaba que era él quien debía realizarlas, como también se pudo dar cuenta que Ángel, administraba una finca ubicada en Barragán a la causante, sobre la que se solventaba la señora Carmen, igual informa que la causante habitó la casa hasta el último día de su existencia, a su vez refiere que la señora María Lucy era quien se mantenía al frente de la casa, pero que no podría afirmar sobre la persona que se encargaba del pago de los impuestos, precisando que la causante jamás tuvo que pasar por alguna necesidad económica.

Entre las pruebas testimoniales se decretó la de oficio, para ser rendida por el ciudadano **Luis Alejandro Mora Barrera**, también hijo de la causante, quien refiere haber vivido en el inmueble objeto de disputa en este asunto, hasta que falleciera su progenitora, ya que debió abandonar el inmueble porque le fuera ocultado la negociación de la casa entre aquella y sus hermanos los demandados. Dice haber administrado también la finca lechera y productora de papas, por espacio de 15 años, que producía ingresos para la subsistencia y pago de los impuestos, empero que posteriormente debió entregar a su hermano Ángel Herrera. Predica que su

progenitora no tenía ninguna necesidad para haber vendido la casa, además porque aquella no le manifestó sobre el particular, como tampoco su hermana Nancy le enteró en tal sentido. Predica no haberse dado cuenta tampoco sobre existencia de gravamen hipotecario sobre el predio rural referenciado, el cual producía renta con relación a la actividad comercial del ganado, pero que nunca se enteró sobre el tema del pago de impuestos.

En el espacio de alegatos finales por parte del señor apoderado de la actora, refiere que según la prueba indiciaria a la luz del Art. 284 del C.G.P, no existió una celebración propia de la compraventa, pese haberse cumplido las ritualidades notariales y registrales, que por ser un acto simulado en su esencia no guardan los elementos esenciales, que pudiera irradiar a terceros como lo son su poderdante y demás herederos en su interés. Concluye que si bien el escenario del proceso resulta complejo desde lo probatorio, el margen de indicios conlleva a determinar la real voluntad del negocio, entre ellos el afecto de parentesco en los contratantes, un exiguo precio y la inejecución del contrato, cuando la voluntad de la vendedora se encamina a beneficiar a sus menores hijos, quienes no necesariamente adquirieron el inmueble, como así se traduce y no se ejecutó el contrato porque la vendedora continuo poseyéndolo hasta el 2017, año de su muerte y, a su vez asumía parte en el pago de los impuestos, decantando que inclusive la codemandada María Lucy, hizo alusión que estos se pagaban entre tres personas y del excedente de capital que era adeudado a la vendedora.

Concluye el Togado, que se desprende del testimonio del señor Héctor e interrogatorio a la demandante, que el contrato se trató de un plano irreal, ya que según la sana crítica demuestra que quien vende lo hace para acrecentar un patrimonio, como tampoco los compradores percibieron erogaciones en virtud de un arrendamiento de manos de alguno de sus habitantes. Concluye que no existió un negocio real y serio, donde se hubiere entregado un dinero. Concluye que también se tiene como indicio que el negocio fue absolutamente oculto, sin tenerse época concreta en que se hizo la oferta, donde no se tiene evidencia cierta sobre el pago del precio, pese a que se diga de haberse entregado \$200.000.00, inicialmente, tornándose una inconsistencia relevante que su excedente de \$200.000.00, se hubiere pagado en lapso de 20 años, amas del precio irrisorio, si se tiene en cuenta que su testigo afirmó que para el año 1984, hizo compra de otro inmueble más pequeño, por un valor de \$1'500.000.00.

Concluye el mismo Togado, que debe operar la confesión ficta en indicio grave, hacia el demandado Walter, quien en dos ocasiones no concurrió al proceso, pese haberle dado oportunidad para hacerlo, amas de que ni siquiera aparece firmando el acto escriturario, sino haber actuado a través de agente oficioso de aquel, que hace un suceso muy sospechoso. Concluye además que ni aquel ni la señora Nancy, pagaron precio alguno en la negociación. Concluye que, con base a sus premisas fácticas e indicios planteados, debe despacharse favorablemente la sentencia a las pretensiones de la demanda, por estar demostrado que la vendedora no tenía ninguna necesidad para vender, porque contaba con una finca frente a la cual obtenía productivos ingresos.

Dada la oportunidad al Togado del extremo de los demandados, en la etapa de alegatos de conclusión, hace referencia que los exclamados supuestos indicios, pretender hacer creer que se hubiere dado posibles maniobras de simulación frente a la compraventa ante la eficacia de la compra del inmueble, cuando están reunidos sus requisitos en el orden legal, cuando es la Corte Suprema la que ha pregonado que no puede darse una inexistencia e invalidez de la escritura pública, por las meras sospechas o especulaciones, por ser indicios formados en abstracto, sin justa contextualización como sucede en el asunto en particular, lo que conlleva a realizarse el análisis en cada caso en concreto, por constituirse en meras dudas las alegadas, que constituyan en si la prueba fehaciente y llevar al convencimiento a la realidad de los hechos para ser trasladados al momento histórico de la negociación del año 1989.

Concluye este defensor, que por ende el parentesco entre los contratantes no puede tenerse como un indicio eficaz y deducir posible simulación, además que no podría en el preestablecer una mala fe, resultando contradictorio a lo normado en el art. 83 superior, que contempla la buena fe en las actuaciones de todas las personas de naturaleza comercial y contractual, para satanizar la negociación relacionada con la escritura de compraventa suscitada entre la fallecida Carmen y sus hijos, por estar revestida de todas las formalidades de tipo jurídico en el asunto comercial, concluyendo que la misma Corte ha fijado que no en todas las negociaciones el parentesco conlleva a conjeturar que toda venta de bienes entre la parentela sea falsa o ficticia, por estar mediando la buena fe.

Hace alusión en su defensa que en lo concerniente al indicio en el valor o precio discutido por la Actora, quiere hacer creer que debió ser llevado a las escrituras el precio comercial pactado, cuando en la costumbre mercantil, resulta normal que se suscriba el valor del avalúo catastral, mas no el valor real pagado, como fue el caso de la negociación que hicieron sus representados en 1989, por el monto de \$130.000.00, representativo por el valor catastral, por cuanto el precio consentido se hizo por \$400.000.00, siendo como única testigo la ciudadana Nancy Barrera, quien observó el hecho de que su progenitora Carmen recibió de manos del demandado Ángel Barrera el valor de \$200.000.00, a título de pago, testigo que convivía con su ascendiente, al momento del negocio en la residencia objeto de compraventa, cuya versión no ofrece ninguna duda, siendo aquella la única testigo presencial, mientras que el testigo Héctor Alfredo Páez Castillo es solo de oídas, que solo supone, se imagina, creen y piensa que no se dio una negociación, sin que ninguno de ellos hubiere sido testigo presencial, no manifestaron sobre el no pago del precio, siendo evidente y real la escritura pública que transfirió el dominio con la inscripción en el registro inmobiliario, sin que pueda ponerse en entre dicho temerariamente la transferencia comercial, por cuanto el art. 1934 del c.c. determina que no se admite discusión en el pago del precio sino en lo concerniente a la falsedad del acto escriturario.

Concluye el mismo Togado que conforme al art. 167 del Código General del Proceso, incumbía a la demandante demostrar las circunstancias falaces en su afán de demostrar que tal precio no se pagó, pero que este hecho no es indicativo de que no se hizo, que tampoco pudo hacerlo respecto a las situaciones reales de la negociación, porque los tratados indicios no significan demostración, por cuanto es legal la venta de bienes entre parientes, como también lo es la reserva en el derecho del usufructo en los padres, por tratarse de un vínculo de parentela, siendo razonable que no puedan sacar a sus ascendientes del lugar por su misma naturaleza familiar, por consiguiente no resulta relevante que hubiere operado el fenómeno del usufructo, a más de que en tales circunstancias por ello, un precio sea más favorable como mayores facilidades para el pago dentro de la misma negociación, como bien aconteció y que no fuera posible desvirtuarse por la sujeto demandante, sin que pudiera lograrlo mediante un testigo de oídas como lo ha sido el esposo de aquella, y que no fuera capaz de testimoniar sobre pormenores de la venta. Finalmente trae a conclusión, que si la misma demandante pretendió poner en duda la capacidad mental de la vendedora, la misma situación aplicaría en el hecho de resultar beneficiaria relacionada con venta de la finca de propiedad de la misma causante. Finaliza sus conclusiones solicitando que sean despachadas desfavorablemente las pretensiones demandatorias sin que resulte posible considerar de manera convincente los indicios planteados.

Después de resumir en el margen de interrogatorios y prueba testimonial, como también acogida la de índole documental, a juicio de la Judicatura, es deber del juez ejercer el análisis y darle valor a la prueba directa e indirecta, en este sentido le cabe a la Actora en su afán de perseguir el bien, que tiene asimismo la obligación de demostrar efectivamente los elementos constitutivos de la simulación, a través del poder probatorio y demostrativo al interior del asunto, ya que siendo la institución de la simulación un aparente negocio jurídico que, en el fondo resulta engañoso bajo la sombra de aparente realidad, que para su ejercicio es requisito indispensable la existencia de un interés jurídico en el actor, cuyo interés determina la acción de

prevalencia, vale agregar que mientras este no exista la acción no sería posiblemente viable su declaración, al tanto, que nuestra Corte Suprema de Justicia en su criterio, fija como directriz que cuando se trata de simulación absoluta, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado, donde lo aparente no está llamado a generar efecto alguno entre las partes, sin perjuicio de privilegiarse al comprador de buena fe. Por ello esta acción es de naturaleza rescisoria en la que se busca evitar que el deudor, mediante actos o maniobras simuladas se tornen en reales fraudes, provocándose probable apariencia de insolvencia frente a su acreedor. Es así como tal acción guarda su fundamento legal esencial en las bases del artículo 1766 del código civil colombiano. Vale precisar, que no se trata de un vicio evidente en los negocios jurídicos, sino la forma deliberada de disfrazar un acto conveniente para uno de los extremos en la negociación.

Pues si bien pareciera que resulta difícil probar la simulación de un acto escriturario que conlleva a transferir el dominio de la cosa, la misma Corte Suprema, ha puesto de presente que generalmente los acuerdos se hacen de manera verbal, no obstante, señala la jurisprudencia que existe un test o lista de hechos que imperan en el orden para ser declarada, recogiendo como indicadores la prueba indiciaria, decantada por la doctrina particular nacional y extranjera, entre los que destaca el Alto Órgano Judicial, el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la falta de contradocumento, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, entre otros aspectos de la máxima.

En este mismo sentido se escudriña que realmente resulta evidente la presencia y demostración de la institución de la simulación, lo que significa que la circunstancia del hecho resulta ser cierto y real, es decir, que aparece efectiva claridad en el engaño y sin que medie confusión sobre el particular, de tal suerte se dan las condiciones legales para lograr la pretensión con fundamento en el demostrar, así, una vez en desarrollo de la audiencia de oralidad antes referenciada, se identifican las tesis en disputa, para anunciar el acogimiento a las pretensiones demandatorias, así, al ser evaluadas, este asunto jurídico resultaría a tono con lo expresado en la jurisprudencia reinante, bajo la directriz que la simulación se trata de un negocio jurídico único, precedido de una doble manifestación, una pública y otra oculta, siendo la primera destinada a constituir un artificio para encubrir a la segunda.

De otro lado, vale acotar que la Judicatura en este asunto, se ha sometido al alcance del haber probatorio allegado y al practicado dentro del desarrollo de las audiencias, por tanto, el espacio jurídico se ha concentrado en definir los aspectos relativos al acto simulado y sobre esta base edificar la sentencia, la cual se anunció en desarrollo de la precitada audiencia oral, que la sentencia sería favorable para la demandante, sin desprendernos que ha sido provocada en interés del heredero forzoso, a quien el acto simulado ha inferido daño directo por sustracción de bienes llamados a participar en la integración de la correspondiente asignación legítima.

Precítese, que, no habiendo discusión en torno al interés para obrar de la demandante, asimismo el instrumento público aludido como título de venta, su contraprestación del precio, en realidad corresponden a una falsa apariencia, donde a su vez da cuenta de la falta de cualquier acto dispositivo entre los contratantes, en tanto de bulto se vislumbra en el examen conjunto, lógico, prudente y razonable de la prueba indiciaria, que dan un carácter del acto cuestionado en un contexto nítido en el soporte de los indicios convergentes hacia la causa simulandi, encaminada en la intención de defraudar en el entorno de la equidad en la integración de los bienes relictos dejados por la causante, bajo acto fingido en la venta de su vivienda.

No podemos desprendernos que los sujetos pasivos sobre este tema, han alegado que el real precio pactado era superior al documentado en la escritura, esto es, que el cierre del negocio jurídico lo fue por cuatrocientos mil pesos (\$400.000.00) pagadero inicialmente en monto de \$200.000.00, y el excedente en pagos futuros, resulta incoherente que la misma vendedora, tuviera que realizar aportes para el pago de los impuestos, por supuesto no podrá aceptarse tal exculpación alegada, pese a que dada la condición de madre de los compradores, pudieran haber generado acuerdo de usufructo, menos que resulte aceptable un aparente consentimiento de los compradores Nancy y Walter, que para la época del acto escriturario fungían como personas menores e hijos de la vendedora, aunque podría ser factible considerar en un extremo como viable o cierto lo apuntado por la defensa, que para obviar pagos mayores escriturarios es imperativa la costumbre de suscribir como precio el valor representado en el avalúo catastral sobre los bienes inmuebles en pro de una venta, luego, no existe una real evidencia concluyente en haberse satisfecho tales erogaciones, pues no hay demostración en prueba de realce, entre ellas la testimonial que pudiera llevar a un nítido convencimiento dentro de esta causa, siendo la única expresión ofrecida por la misma **NANCY HERRERA BARRERA**, quien hoy también funge como beneficiaria titular de la propiedad, pues, tampoco se avalará la posible dificultad financiera por la que hubiere atravesado la vendedora y optar por consentir la venta de su vivienda, puesto que las evidencias son contradictorias a los dichos de los sujetos pasivos, pues soportado como evidente es el permanente control que aquella sostuvo la posesión en los destinos del bien, sin haberle importado la suscripción de la venta, en esa antesala de pretender solidificar presunta seriedad del contrato, más bien dejan ver un manto de serias y graves dudas.

En concreción a la trazada motivación, resulta revelador que la causante, amarra ficticiamente la suerte del bien, al no entregarlo y tratar de menospreciar una exigua suma denunciada como presunto pago de compraventa, como si con ello pudiera haber justificado su proceder y fuera suficiente para hacer creer el consentimiento de una venta fingida, lo que implica decir, que todo está apuntalado que ella se destrona por si sola, en consideración a la inexistencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa hoy enjuiciada que conducen en la fluidez de dar un mayor peso probatorio en los indicios que analizados en conjunto, es válido concluir e identificar la sospechosa simulación de ese negocio jurídico, por acontecer contradicciones trasgresoras al principio de la lealtad negociadora.

Así las cosas, después de haberse acreditado el carácter simulado de la venta contenida en la escritura pública N°1559 del 28 de julio de 1.989, suscrita ante la Notaría Primera del Circulo de Tuluá, se declarará absolutamente simulado aquel 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, que constituye en esta materia el firme propósito la justicia erradicar, para dar paso al pleno restablecimiento de derechos, por lo que resultando adversar las pretensiones del extremo pasivo de la litis.

Finalmente, conforme a las reglas del Art. 365 del Código General del Proceso, habrá imposición en condena de costas procesales, que se representaran en exclusiva fijación de agencias en derecho, como se dejará precisado en el acápite resolutivo.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE TULUA VALLE, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

V.- RESUELVE:

Primero. **DECLARAR** absolutamente simulada la venta contenida en la Escritura Pública N° 1559 del 28 de julio de 1.989 de la Notaría Primera del Circulo de Tuluá, celebrada entre la causante **CARMEN BARRERA DE HERRERA –QEPD-** y los ciudadanos **ÁNGEL, NANCY, MARIA LUCY y WALTER HERRERA BARRERA**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Fallo.

Segundo. Como consecuencia de lo anterior se dispone: La cancelación de la Escritura Pública N° 1559 del 28 de julio de 1.989 de la la Notaría Primera del Circulo de Tuluá, y la anotación de transferencia de propiedad en ese sentido inscrita que corresponde al número 2 del folio de **Matrícula Inmobiliaria N° 384-19383** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá Valle, para tales efectos, regístrese esta sentencia en el mismo folio inmobiliario.

Tercero. DECLARAR terminado este proceso, teniendo en cuenta que se trata de un proceso de Única Instancia, por lo que no cabe ningún recurso con fulcro a las mismas motivaciones expuestas y por ende procédase a las anotaciones de rigor en el libro radicador electrónico.

Cuarto. CONDÉNASE al pago de las costas del proceso a los demandados y a favor de la demandante, señora **DORIS HERRERA BARRERA**, dentro de las cuales se impondrá como Agencias en Derecho el valor de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1'000.000.00) M.L.**, suma que deberá incluirse al momento en que la Secretaría del Despacho, realice la liquidación de las mismas y que deberán ser satisfechas en el término de **diez (10) días** siguientes a la fecha, por tomar carácter de ejecutoria este Fallo, teniendo en cuenta que se trata de un proceso de única instancia en razón de su cuantía. Dado el evento que no se produzca dentro del término ordenado, los demandados tendrán que pagar intereses moratorios a la tasa del seis (6%) anual, sobre el monto global de la liquidación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


GLORIA LEICY RÍOS SUAREZ
Juez.

	Rama Judicial República de Colombia
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL TULUA VALLE DEL CAUCA	
La presente providencia se notifica por estado electrónico N° 038	
Fecha: MAYO 20 DE 2022	
Hora: 8:00 a.m.	
ABRAHÁM PINCHAO CEPEDA Secretario	


