

154

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Promiscuo Municipal de Trujillo
Valle del Cauca

Trujillo - Valle del Cauca, 26 de mayo de 2.023

Radicación: 76-828-40-89-001-2022-00110-00

Demandante: Yamileth Pineda Prieto

Demandado: José Luis y Yolanda Andrea Osorio Ortiz

Asunto: Proceso Declarativo de simulación

Sentencia No. 033

I. - OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones de la señora Yamileth Pineda Prieto, identificada con la cédula de ciudadanía número 29.901.492 de Riofrío, relacionadas con la solicitud de declaratoria de simulación de un contrato de compraventa de bien inmueble suscrito entre el señor José Luis Osorio Ruiz identificado con la cédula de ciudadanía número 94.394.428 de Tuluá y Yolanda Andrea Osorio Ortiz, con cédula 66.726.164, realizado mediante escritura pública No. 313 del 22/9/22 de la Notaría Única de Riofrío, relacionada con una casa de habitación ubicada en la calle 2 No. 4-31, caserío del Corregimiento de Andinópolis, perímetro rural de esta Municipalidad.

II. - PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso están dados, el juzgado es el competente para adelantarlos, los extremos procesales se encuentran debidamente integrados y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

III. ANTECEDENTES

3.1. Hechos.

3.1.1. Se indicó en la demanda, que por escritura pública No. 313 del 22/9/21 de la Notaría Única de Riofrío, el señor José Luis Osorio Ortiz dijo vender a Yolanda Andrea Osorio Ortiz, un lote de terreno con casa de habitación, situado en la carrera 2 No. 4-31, Corregimiento de Andinópolis, perímetro rural de esta Municipalidad, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 384-72822, cédula catastral No. 040000070014000, con una cabida superficiaria de 650 m², cuyos linderos se encuentran determinados en la correspondiente escritura.

3.1.2. Se explica, que se considera que dicho contrato es simulado, en tanto la presunta compradora, quien es la hermana del demandado, no pagó el precio y prestó su colaboración,

para que como quiera que la relación de pareja conformada por éste y la demandante, se encontraba deteriorada, se realizara dicha transferencia, para defraudarla.

3.1.3. Otro hecho indicador que señala la parte actora, es que habiéndose adelantado un proceso por violencia intrafamiliar ante la Comisaría de Familia, mediante auto No. 211-14-21, del 2021-10-16, se tomaron algunas medidas de protección, en favor de la familia de la Demandante y se prohibió al señor José Luis, enajenar bienes sujetos a registro, incluyendo la casa de habitación de Andinópolis, por formar parte de la sociedad patrimonial, habiendo éste guardado silencio frente a la venta que al 22/9/21 había efectuado a su consanguínea y de la cual había sido desalojado.

3.1.4. Se informa que la señora Yamileth solo se enteró de dicha negociación, el 26 de enero de 2022, por medio del certificado de tradición, habiendo instaurado demanda para declaración de existencia de unión marital de hecho, sociedad patrimonial, disolución y liquidación de dicha sociedad, radicada bajo el número 2022-00152 del Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Tuluá.

3.1.5. Indica la demanda, que, durante el año 2022, el señor José Luis Osorio, realizó actos de dominio sobre dicho bien inmueble, como el hecho de guardar allí artículos y herramientas y amenazar a la actora con sacarla de allí y mostrar enfado cuando se quedan en la casa los progenitores de la señora Pineda Prieto.

3.1.6. Finalmente se afirma, que el precio consignado en el documento de compraventa, es inferior la mitad del justo precio del inmueble, irrisorio, de acuerdo al avalúo realizado por Perito Evaluadora.

3.2. Pretensiones

3.2.1. Se solicita que se declare que es absolutamente simulado, por carecer de contenido negocial, el contrato de compraventa celebrado entre los hermanos Osorio Ortiz, mediante escritura pública 313 del 22/9/222, de la Notaría Única de Riofrío-Valle del Cauca y como consecuencia de ello, se restituya el bien inmueble descrito, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 384-7282, al haber social conformado por la Demandante y el señor José Luis Osorio Ortiz.

3.2.2. Que se condene a los demandados además de la cancelación de la escritura, a pagar las costas dl proceso.

3.3. Anexos: Se aportó con la demanda:

- Certificado de tradición M.I. 384-7282.
- Avalúo del bien inmueble objeto de pretensión, por valor de \$88.106.638.00. ¹
- Se presentaron copias de las actuaciones adelantadas por la señora Pineda Prieto, ante la Comisaría de Familia de Trujillo, por presunta violencia intrafamiliar ejercida por el señor José Luis Osorio Ortiz, en contra de su núcleo familiar. Por parte de dicha funcionaria, con fecha 16/10/21, se impartieron ordenes como medidas de protección a favor de la parte actora y sus dos (2) menores hijos.
- También se presentaron declaraciones rendidas en forma extrajudicial, por los señores Sergio Gómez Damelines y Jesús María Velasco Cadena².

¹ Fls 8 a 22.

552

- Se aporta certificado de Tesorería Municipal de fecha 28/2/22, relacionado con el predio objeto de Litis, el cual presenta un avalúo para el año 2022, de \$8.455.000.00.³
- De igual forma, se adjuntó copia de la escritura pública No. 313 del 22/9/21, realizada en la notaría Única de Riofrío - Valle del Cauca, mediante la cual, el señor José Luis Osorio Ortiz transfirió a favor de la señora Yolanda Andrea Osorio Ortiz, en la suma de \$16.500.000.00, los derechos que tenía en el pluricitado bien inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-7282. En la cláusula Tercera, se dejó constancia sobre el conocimiento de las partes, respecto al contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, confirmando que el precio de dicho documento era real y no fue objeto de pactos privados, en los que se señalara un precio diferente.

Se adjunta al escrito de contestación, extractos de la cuenta de ahorros No. 874-387219-22 de Bancolombia, a nombre de Yolanda Andrea Osorio Ortiz, corresponde a las siguientes fechas:

- De diciembre/19 al 31/3/20. Manejando un saldo promedio de \$18.683.
- De marzo a junio de 2020: Con un saldo promedio de \$167.619
- Junio a septiembre de 2020: Se reporta un saldo promedio durante dicho periodo de \$333.180. Se observa consignación de una cantidad fija de parte del señor Jorge Grueso Riascos por \$455.217.00⁴; así mismo, pago de cuota por \$500.000.00 a Davivienda, transferencia a Compañía de Financiamiento, a Banco Serfinanza S.A., transferencias internacionales recibidas en diferentes fechas, por diferentes valores.
- Septiembre a diciembre de 2020: Durante este periodo se reporta un saldo promedio de \$567.818. Se observa consignación de una cantidad fija de parte del señor Jorge Grueso Riascos por \$455.217.00; así mismo, pago de cuota por \$176.000.00 a Davivienda, transferencia a Compañía de Financiamiento, a Banco Serfinanza S.A., transferencias internacionales recibidas en diferentes fechas, por diferentes valores.
- Del 31/12/20 al 31/3/21, saldo promedio de \$.1.226.902. Se observa consignación de una cantidad fija de parte del señor Jorge Grueso Riascos por \$471.148.00; así mismo, pago de cuota por \$176.000.00 a Davivienda, por \$312.834, transferencia a Compañía de Financiamiento, a Banco Serfinanza S.A., a Tarjeta Visa, transferencias internacionales recibidas en diferentes fechas, por diferentes valores.
- De junio a septiembre de 2021. Se indica que el saldo en promedio, fue por \$6.416.640.00,
- Se observan consignaciones por \$299.475, \$507.490 y \$471.148 del señor Jorge Grueso Riascos; así mismo, pago de cuotas por \$176.000.00 y \$601.740.00 a Davivienda, por \$400.000, \$593.069, \$190.000.00. transferencias a Compañía de Financiamiento, a Banco Serfinanza S.A., por \$87.577.00 a Tarjeta Visa, transferencias internacionales recibidas en diferentes fechas, por diferentes valores.
- De septiembre de diciembre de 2021, saldo promedio por \$11.160.862.00, se reporta pago a Davivienda por \$190.000.00 y \$485.740.00, a Serfinanza S.A., por \$190.000.00, \$493.413.00, pago a Banco Comercial por \$838.835.00, los pagos efectuados por el señor Jorge Grueso Riascos por \$471.148, en forma quincenal, a Serfinanza S.A. por \$1.038.372.00, transferencia internacional por \$4.373.319, pago a la universidad Tecnológica por \$555.027.00.

Se adjunta al protocolo expedienta, certificado laboral de fecha 12/10/22, expedido por el señor Jorge Grueso Riascos, en su condición de Administrador de la Estación de Servicio "El Divino Niño del Sur", de la ciudad de Tuluá, mediante la cual se hace constar que la señora

² Fls 26 y 27

³ Fl. 28

⁴ El cual se presenta como testigo de la demandada y declara ser su empleador.

Yolanda Andrea Osorio presta sus servicios como secretaria desde el mes de abril de 2019, devengando un salario mensual de \$1.000.000.00, y prima semestral por \$500.000.00.

Se reportan las semanas cotizadas en pensiones por la señora Osorio Ortiz, desde abril de 1994, a agosto de 2022, a través de varios empleadores, total de 1.140.71 semanas cotizadas⁵, siendo su último salario por \$1.000.000.00.

Se adjunto certificado expedido por la Gerente de Servicios Contact Center & BPO de Bancolombia S.A, indicándose que el señor Wilson Armando Betancurt Lotero, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.391.623 tenía al 4/8/21, un saldo por concepto de préstamo por \$23.917.443.86.

Mediante el certificado anual de retención en la fuente de Bancolombia, para el año gravable 2020, se indica que la señora Yolanda Andrea Osorio Ortiz, tenía a 31 de diciembre un saldo de \$13.259.49 en la cuenta de ahorros y en la tarjeta de crédito por \$1.177.544.58.

La declaración de renta del señor Wilson Armando Betancurt Lotero, para el año 2021, reporta un patrimonio líquido por \$17.407.000 y unos ingresos por \$17.407.000.00.⁶

3.2. Actuación del Despacho: Mediante interlocutorio No. 428 del 17/8/22, se admitió la demanda, para darle trámite verbal sumario. Integrado el contradictorio⁷, se responde la demanda⁸ y se presentan excepciones de fondo, consistentes en: Ausencia total de reglas de simulación, suscripción real del contrato de compraventa entre sujetos capaces, legalidad de documento público notarial, cambio de la condición en la tenencia de la cosa, abuso del derecho de acción y la genérica o innominada. Se adjuntó copia de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito presuntamente entre los demandados, respecto al mencionado bien inmueble, fijándose como canon de arrendamiento, la suma de \$150.000.00, con vigencia de un año prorrogable, contado a partir del 1/10/21.

De igual forma, se adjuntó copia de la escritura pública No. 209 del 5/7/16, de la Notaría Única de Riofrío, mediante la cual, el señor José Luis Osorio Ortiz, adquirió el citado bien inmueble, mediante contrato de compraventa, suscrito con la señora Noralba Agudelo Pérez, cuyo precio fue fijado en la suma de \$7.100.000.00.

Merced a la petición elevada por la parte pasiva, se allega declaración de renta y complementaria de la señora Yolanda Andrea Osorio Ortiz, correspondiente al año 2021, donde se reporta un patrimonio líquido por \$31.648.000 y unos ingresos brutos por \$15.243.000.00. Total renta líquida ordinaria por \$1.417.000.00.⁹

La Comisaría de Familia, el 27 de marzo del año actual, responde al requerimiento del Despacho, con base en prueba solicitada por la parte actora, confirma la Titular de dichas dependencias, que el 16/10/21, el señor José Luis Osorio Ortiz, fue desalojado de su vivienda, se allegó prueba de ADN del 30/7/21, realizada a la niña Ana Sofía Osorio Pineda. Se refiere la funcionaria a los trámites adelantados ante su despacho. Se informa finalmente, que el

⁵ Fl. 117 a 125.

⁶ Fl. 136

⁷ Los demandados fueron notificados en forma personal – fl 49

⁸ Oponiéndose a las pretensiones de la demanda fl. 60 a 136.

⁹ Fl. 149

citado en ninguna de las audiencias realizadas, informó que la vivienda ocupada por la señora Yamileth con sus hijos, no fuera de su propiedad.

3.3. - **Audiencia inicial.** Se dio aplicación a lo dispuesto por el artículo 342 del Código General del Proceso, no pudiéndose llegar a un acuerdo entre las partes,

3.3.1. **Interrogatorio de las partes:**

i.- **Interrogatorio rendido por Yamileth Pineda Prieto:** En cuanto a su relación de pareja, refiere que duró dicho vínculo desde el año 2000, hasta el 9/10/21, fruto de la cual tuvieron un hijo, quien actualmente cuenta con 19 años de edad. Asegura que el señor José Luis Osorio Ortiz, jamás le informó que había vendido su casa de Andinópolis, a su cuñada Yolanda Andrea, como tampoco acerca del supuesto contrato de arrendamiento suscrito con la citada; de ello se enteró cuando estaba realizando los trámites legales, para la declaración de sociedad marital de hecho. Al respecto manifiesta que considera que ese contrato fue simulado, en tanto el citado, tenía una buena situación económica, le iba muy bien en la actividad que desarrolla transportando productos del campo en un vehículo de su propiedad, en consecuencia, no tenía ninguna necesidad de vender dicha casa, ya que sus ingresos ascendían a los tres millones de pesos (\$3.000.000.00). En Pandemia, por ser el único vehículo que tenía los documentos al día, lo llamaban de las tiendas, los almacenes y las panaderías, para que les hiciera las compras, todo lo hacía él, fue su mejor época y a pesar de presentar un problema en la columna, siempre se levantaba a laborar.

Informa que nunca se hizo entrega material de la casa a la presunta compradora, es así como siguió viviendo con sus hijos allí, sin que la presunta propietaria se hubiera comunicado con ella, para advertirla sobre su nueva condición.

Confirma lo manifestado en la demanda y asegura que a esa conclusión llega, en tanto cuando se presentó la demanda para constitución de la sociedad marital de hecho, ella le solicitó a su excompañero que le dejara dicha casa y él le respondió negativamente. Otro factor que considera de peso para llegar a la conclusión referida, es el encontrarse en duda la paternidad de su hija, eso lleva al señor José Luis a no quererle dar nada de lo que consiguieron en más de veinte (20) años de convivencia. Respecto al valor comercial que tiene dicho inmueble, considera que es superior al estimado en el peritaje. Considera que asciende a la suma de \$110.000.00.

ii.- **Interrogatorio rendido por la señora Yolanda Andrea Osorio Ortiz.** Refiere la citada, que labora como secretaria y auxiliar contable en la Estación de Servicios "Divino Niño del Sur" de la ciudad de Tuluá, desde el 2011, devengando un salario mínimo, el cual es consignado en su cuenta de ahorros de Bancolombia. Afirma que percibía otros ingresos, por concepto de intereses cobrados, a consecuencia de dineros que tenía prestados, como lo hizo con su empleador; también tenía ahorros de sus trabajos anteriores, prestaciones sociales y sus hermanos quienes se encontraban en Chile y los Estados Unidos, le enviaban dinero a su cuenta de ahorros, para colaborarle, sin recordar las cifras exactas.

Afirma que sus gastos son mínimos, en tanto su esposo Wilson Armando Betancour Lotero, proveía los recursos económicos, para la manutención de su familia. Respecto a sus bienes patrimoniales, refiere tener una motocicleta y una casa de habitación que poseen en Tuluá, donde reside con su esposo y un hijo. Sobre sus ingresos declara su salario. En torno a la

cuestionada negociación, sostiene que como su familia ha residido en la región de Andinópolis, con su esposo, a quien le gustó el pueblito, pensaron en invertir allí, adquirir un bien como sitio para vacacionar y con el fin de irse a vivir allí, cuando se pensionaran; fue por ello, que cuando su hermano le informó que tenía que vender su casa, porque tenía muchas deudas, ya con la pandemia se le había reducido el trabajo, además de tener problemas de salud, recogió un dinero que tenía prestado, su esposo hizo un préstamo con Bancolombia, por \$20.000.000.00 para aportar a la compra y lograron reunir los \$50.000.000.00. equivalente al precio convenido, aclarando que no ha tomado posesión de la misma, no la ha visitado y ningún reconocimiento se hizo al momento de realizar dicha negociación.

Da cuenta que en la Notaría de Riofrío, el 22/9/21, le hizo la entrega a su hermano, de la suma referida, en presencia de su esposo, habiéndose realizado la escritura por \$16.500.000.00, en tanto el avalúo del bien estaba por \$7.000.000 y es costumbre en Colombia registrar ese tipo de negociaciones, por menor valor. Sostiene que como quiera que no estaba dentro de sus planes habitar dicho inmueble, se lo dejó a su hermano en alquiler, por la suma de \$150.000, cancelando en la actualidad, \$180.000.00., por lo cual no ha expedido ningún recibo.

Reconoce que en ningún momento verificó el estado en que se encontraba el inmueble antes de adquirirlo. No recuerda la última vez que visitó dicho bien, pero tenía conocimiento de los arreglos que su hermano le había realizado a la cocina. Finalmente declara tener algunas obligaciones, como el pago del crédito de la casa, que se realiza por cuotas bajas de forma mensual y el pago de sus tarjetas de crédito.

iii.- Interrogatorio rendido por el señor José Luis Osorio Ortiz: Al igual que su consanguínea, asegura que la venta de la casa de Andinópolis, fue real, se consignó en la escritura, un menor valor para bajar costos notariales y de impuestos, pero el precio que recibió de su hermana, fue la suma de \$50.000.000.00, aunque se colocó por \$16.500.000.00. Refiere que a esa fecha, hacía vida marital con la señora Yamileth, a quien no le comentó sobre la venta de dicho inmueble, porque desde un principio la compra del mismo fue para negocio. Manifiesta que, con el producto de dicha negociación, pagó unas obligaciones que tenía pendientes e hizo reparaciones a su vehículo. Reitera así mismo lo planteado en la demanda, respecto al posterior contrato de arrendamiento suscrito con su hermana, por lo cual cancela en forma mensual la suma de \$150.000.00, sin que se le haya expedido recibo alguno, hecho del cual tampoco enteró a su compañera sentimental.

Informa que la relación de pareja terminó el 9/10/21, pero la relación marital había cambiado desde el 6/5/21, por las incógnitas que tenía respecto a la paternidad de su hija, aun así, nunca su plan fue separarse de su familia. Afirma que, en enero de 2022, el pago del impuesto predial, lo hizo, pero por encargo, nunca por iniciativa propia.

Interrogado sobre las decisiones adoptadas por la Comisaria de Familia y respecto al presunto maltrato del que fue autor, en contra de su familia, afirma que en dicha oficina nunca le dieron ninguna información, ni oportunidad para defenderse, quedó como si fuera un verdugo. Reporta unos ingresos no fijos \$700.000 a \$1.200.000.00, Explica que si ha intervenido y ha reclamado el que a la casa que habita la demandante con su hijo, lleguen otras personas, es debido a que su hijo Juan Guillermo le informó que el abuelo había llevado para allá una cantidad de artículos y se encontraban muy incómodos, además porque era el quien pagaba el arriendo. Su hijo le comentó que no había por donde andar.

NS

iv. Testigos de la parte demandante:

-**Jesús María Velasco Cadena:** c.c. 94.256.728. Quien afirma ser amigo y vecino desde hace 20 años, de la señora Pineda Prieto, a quien siempre ha visto residiendo en la casa de Andinópolis, con sus hijos. Sostiene que no ha visto un nuevo dueño o habitante de la misma, al señor José Luis lo ha visto últimamente de forma ocasional sacar cosas de la casa. A la señora Yolanda Andrea no la ha visto frecuentar dicho inmueble; sin embargo, manifiesta no conocer a dicha dama. Aclara que en la Vereda de Andinópolis, no es costumbre realizar contratos de arrendamiento por escrito. En similares términos declaró el señor **Sergio Gómez Damelines**.

-**Declaración rendida por la Perito Lizeth Dahiana Vásquez Pulido:** Debidamente acreditada acerca de su idoneidad y experiencia, se refiere al avalúo realizado al inmueble ubicado en el caserío de Andinópolis- perímetro rural del Municipio de Trujillo, el cual describe y discrimina el precio del terreno y de la propiedad, confirmando su valor para el 24/5/22, en \$88.106.638.00.

v.-Testimonios de la parte demandada:

-**Declaración de Diana Milena Monsalve Colorado:** Amiga y conocida de los demandados desde la infancia, porque residían en la Vereda El Dinde de Riofrío, confirma lo manifestado por los demandados, respecto a tener conocimiento de la negociación del inmueble en mención, en virtud a la comunicación constante que tiene con dichos hermanos. También sostiene que, dicha negociación se efectuó, por la crisis económica por la que atravesaba el señor José Luis, debido a la Pandemia. Se declara al tanto y confirma todo lo manifestado por los demandados, por las razones aducidas.

-**Jorge Grueso Riascos:** Afirma que es el empleador de la demandada Osorio Ortiz, en la Estación de Servicios de su propiedad, desde hace 10 años. Se declara conocedor sobre la negociación que la fémina realizó, para adquirir la casa en el Corregimiento de Andinópolis, por la suma de \$50.000.000.00, con la ayuda del esposo. Explica que la razón de la compra de dicha casa, es por cuanto la progenitora de la demandada vive en Andinópolis, accedieron a realizar dicha negociación y por los planes que tenían de irse a vivir allá en el futuro. Confirma que la citada le ha prestado dinero para ayudarlo cuando se le presentó crisis económica por motivo de la Pandemia, y el cual le fuera reclamado por ésta, bajo el entendido que necesitaba su dinero para comprar una casa a su hermano. Asegura que la citada en varias ocasiones le había prestado dinero y sus tarjetas de crédito y tiene conocimiento que ésta prestaba dinero a interés, desconociendo qué tanto capital manejaba.

-**Declaración rendida por Wilson Armando Betancurt Lotero:** Esposo de la Demandada Yolanda Andrea Osorio Ortiz, dedicado al transporte especialmente de ganado en todo el país, declara unos ingresos netos de \$7.000.000.00, ratifica los hechos plasmados en la demanda, de los cuales fue testigo y contribuyó a reunir el precio para la compra de la casa, aportando la suma de Veinte millones de pesos (\$20.000.000.00). En relación a la economía del hogar, asegura que es él quien asume todos los gastos y las cuotas de la casa de Tuluá, las cancela él a Davivienda, entregándole el dinero a su esposa, o girando las cantidades correspondientes, cuando se encuentra fuera de la ciudad.

Sobre los detalles de la compra aludida, manifiesta que en varias ocasiones visitó dicho bien inmueble, el cual le agradó por ser una casa muy fresca, situada cerca al parque principal de

Andinápolis, por esa razón decidieron realizar dicha negociación. Respecto a los ingresos percibidos por la señora Yolanda Andrea, afirma que ésta, aparte de su salario, el cual le queda libre, también recibe utilidades por la cría de cerdos de la finca de su familia y además recibía ayuda de sus hermanos, quienes se encontraban en el exterior y sobre todo en los diciembres, le enviaban de 2 a 5 millones de pesos, para colaborarle. Confirma también sobre el contrato de arrendamiento realizado entre los hermanos.

3.3.2. Alegatos de conclusión.

El Apoderado de la parte actora, considera que se encuentra demostrada la simulación, asegura que no se pudo demostrar la capacidad de pago de la señora Yolanda Andrea, se refiere a las manifestaciones de las partes, de donde se derivan una serie de contradicciones, para concluir que la finalidad del pretendido contrato de compraventa, fue sustraer dicho bien inmueble de la sociedad patrimonial de hecho, para no darle participación del mismo a la señora Pineda Prieto, en tanto la suma de \$50.000.000.00, jamás entró al patrimonio del señor Osorio Ortiz. Finalmente, haciendo citas jurisprudenciales, sobre los elementos de la simulación, resalta que la Corte Constitucional ha considerado que se presenta en estos casos, violencia económica contra la mujer.

La parte demandada insiste que la parte actora no concretó el tipo de simulación que alega. Considera que no se aportaron pruebas para demostrar la simulación alegada. Se refiere a los elementos de la simulación relativa. Hace alusión al principio de la buena fé de que están investidos los documentos públicos. Considera que logró demostrar la solvencia económica de la señora Osorio Ortíz. Insiste en que el precio real entregado por dicha negociación, fueron \$50.000.000.00, pero lo declarado fueron \$16.500.000.00 no para defraudar, sino por aplicación de la costumbre mercantil. Se refiere también a la legalidad del contrato de arrendamiento, como acto de señora y dueña de dicho predio en cabeza de su representada Yolanda Andrea. Hace alusión al engaño a que sometió la demandante a su Representado en cuanto a la paternidad de la niña, exalta que la venta entre parientes, no es prohibida, para solicitar finalmente, que se declaren fundadas las excepciones de fondo presentadas, se falle en contra de las pretensiones de la parte demandante, a quienes debe condenarse en costas.

3.3.3. Sentido del fallo. El sentido del fallo fue accediendo a las pretensiones de la parte actora, declarando probada la simulación del referido contrato de compraventa, indicando que la sentencia se proferiría por escrito, por así haber sido autorizado por el legislador, dentro del término indicado para ello.

En relación a dicha determinación, es preciso tener en cuenta además de las razones expuestas, que la Corte Constitucional, al pronunciarse sobre la constitucionalidad del art. 55 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, ha indicado que la más trascendental de las atribuciones asignadas al juez y la que constituye la esencia misma del deber constitucional de administrar justicia, es la de resolver, con imparcialidad, en forma oportuna, efectiva y definitiva los asuntos que los sujetos procesales someten a su consideración (art. 228 C.P.), agregando que es indispensable, que se analicen todos los hechos y asuntos planteados dentro del debate judicial e, inclusive, que se expliquen en forma diáfana, juiciosa y debidamente sustentada, las razones que llevaron al juez para desechar o para aprobar los cargos que fundamentan el caso concreto.

El Alto Tribunal de la justicia ordinaria en materia civil¹⁰ ha indicado que:

"La motivación de las decisiones constituye imperativo que surge del debido proceso, cuya finalidad consiste en brindar el derecho a las partes e intervinientes de asentir o disentir de la actividad intelectual desplegada por el juez natural frente al caso objeto de controversia, razón por la cual esta debe ser, para el asunto concreto, suficiente; es decir, 2... la función del juez tiene un rol fundamental, pues no se entiende cumplida con el proferimiento de una decisión que resuelva formalmente, el asunto sometido a su consideración..", y ".. Sufre mengua el derecho fundamental al debido proceso por obra de sentencias en las que, a pesar de la existencia objetiva de argumentos y razones, la motivación resulta ser notoriamente insuficiente, contradictoria o impertinente frente a los requerimientos constitucionales".

4.- CONSIDERACIONES LEGALES Y JURISPRUDENCIALES

4.1. Fundamentos legales y jurisprudenciales sobre LA SIMULACION

Indica la jurisprudencia¹¹, que la *causa simulandi*¹², no constituye un requisito *sine qua non* para dar por establecida la simulación; no obstante, se considera un valioso instrumento para arrojar luz sobre lo que de manera cierta hubieren acordado las partes. Por regla general, indica dicho alto Tribunal, que todo negocio jurídico es capaz de producir sus efectos, mientras no se demuestre de modo concluyente la ficción de la que fue producto, es una especie, aclara, de presunción de veracidad, seriedad o legitimidad llamada a permanecer incólume, siempre que no se presente prueba positiva en contrario con virtualidad suficiente para hacerla de lado. El objeto de la simulación, es poner al descubierto la farsa urdida, el concierto simulatorio.

Refiriéndose a la simulación absoluta, enseña la jurisprudencia en su función propedeútica, que ésta se presenta, cuando las partes, al tiempo que logran el propósito fundamental buscado por ellas de crear frente a terceros la apariencia de cierto acto jurídico y de los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente. Dicha apariencia, enseña la Jurisprudencia, presupone la declaración de que entre las partes no se celebró en realidad el negocio ostensible y que en el fondo no hay otra relación entre ellos, como agentes simuladores, que aquella que los obliga a poner las cosas en su punto.

Agrega dicha Corporación, que la acción de simulación, va dirigida a obtener el reconocimiento jurisdiccional de la verdad oculta tras el velo de la ficción; es decir de la prevalencia de lo oculto respecto de lo aparente, persigue este tipo de simulación¹³, la declaración de que entre las partes no se ha celebrado en realidad el negocio ostensible, que el acto aparente no existe, establecer la radical falsedad del negocio en apariencia existente.

Ahora bien, en materia de medios de prueba, la misma Corporación¹⁴, indica, que para demostrar la simulación, cualquiera de los medios de prueba, son idóneos; no obstante, las inferencias indiciarias son las que resultan de mayor utilidad para lograr tal propósito, en tanto

¹⁰ CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. S. 24/6/92.

¹² Es el móvil que ha inducido a las partes a fraguar la simulación y a crear con ella una apariencia engañosa ante terceros.

¹³ La Absoluta.

¹⁴ Sala de Casación Civil. 20/77/89 y 21/5/92.

la urdimbre sutil de engaño, entraña algo destinado a moverse dentro del ámbito íntimo de los agentes interesados en mantener el simulacro lejos del conocimiento de terceros, por ello lo común es que deba descubrirse a través de referencias relativas al vínculo contractual en discusión, valiéndose, se reitera, de la prueba por indicios

Sobre el indicio, en materia de presunciones, indica el legislador, que las establecidas en la ley, serán procedentes, siempre que los hechos en que se funden, estén debidamente probados. En relación a este tipo de prueba circunstancial, donde por vía de conclusión, de un hecho cierto, se pasa a otro no comprobado, explica la doctrina¹⁵, que hay siempre en cada causa ciertos pormenores que hacen indispensable la observación personal, que pertenecen al sentido íntimo, y que el entendimiento no puede comprender sino razonando de lo conocido a lo desconocido.

El citado tratadista se refiere a esta, como una prueba artificial y refiere que, a falta de confesión, o de declaraciones recibidas sobre el hecho principal, "nada queda que hacer al Juez para fundar su convicción, sino examinar en sus mutuas relaciones las circunstancias accesorias, y hacer nacer de ellas las inducciones que encierran...¹⁶". Se ilustra al respecto, que este tipo de prueba, se establece por medio de las consecuencias que sucesivamente se deducen de los hechos: los indicios y las presunciones son los medios de hacerla funcionar. Define el indicio como:

"un hecho que está en relación tan íntima con otro hecho, con un Juez llega del uno al otro por medio de una conclusión muy natural. Por eso son menester en la causa dos hechos: el uno comprobado, el otro no manifiesto aun y que se trata de demostrar racionando del hecho conocido al desconocido..."

4.2. Pretensiones de las partes y caso concreto:

Frente a las pretensiones de la parte actora, al responderse la demanda, la primera observación realizada por la Mandataria, es la ausencia de claridad en la pretensión sobre la clase de simulación alegada. Aseguró que el contrato de compraventa, efectivamente se llevó a cabo, pero por una suma superior a la contenida en el avalúo catastral, por ser ello una costumbre mercantil, por lo cual el señor Osorio Ortiz, recibió de su hermana la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000.00). Se afirma que en ningún momento se pretendió engañar a terceros o propiciar una defraudación como se indicó en la demanda y sobre la procedencia de los dineros para pago del precio, se aseguró que fueron producto de los ahorros de la señora Yolanda Andrea, quien como trabajadora de varias empresas, últimamente de la Estación de Servicio El Divino Niño del Sur y el apoyo o aporte económico de su esposo Wilson Armando Betancourt, en la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000.00), así como de los intereses percibidos por préstamo de dinero a varias personas, logró reunir la suma referida. Así mismo, se afirma que, con posterioridad a dicha negociación, se realizó un contrato de arrendamiento entre las mismas partes, por el término de un año, hasta el mes de septiembre de 2022, cambiando la condición del señor José Luis, de propietario a mero tenedor del bien inmueble en cuestión.

En relación a la excepción de legalidad de documento público notarial, se pone de presente, que estando implícita en dicha negociación, el consentimiento entre los contratantes y existe legalidad en dicho documento escritural, dado que se ajustó a los requerimientos del art. 1.857 del Código Civil. En tal sentido, es menester indicar por parte del Despacho que este aspecto

¹⁵ Tratado de la prueba en materia criminal. C.J. A. Mittermaier. Pedro Aragoneses Alonso. 10 Ed. REUS S.A. 1979. P. 363 Y S.S.

¹⁶ Ob. Cit. P. 365.

759

no fue atacado por la parte actora, solo la simulación del negocio, por no ser la intención de las partes realizarlo, por no haberse pagado el precio y no haber salido del dominio del propietario, el bien inmueble mencionado.

Se refiere en esta oportunidad el Despacho a lo plasmado en el escrito de respuesta a la demanda, como excepción de fondo denominada: **Cambio de la condición en la tenencia de la cosa**. Sobre el particular alega la Apoderada que sus representados suscribieron dos contratos bilaterales válidos. El de compraventa, que no fue tachado de falso y de arrendamiento para la legalidad en la continuidad de habitación, conforme al régimen de la Ley 820/03. Insiste que la finalidad de la compradora, no era habitar dicha vivienda, era incrementar su patrimonio, explotarlo económicamente. En ese orden de ideas, su Representado pasó de ser propietario a un mero tenedor, merced al contrato de arrendamiento suscrito con su hermana, el cual tiene plena validez jurídica, por lo que deberá dársele valor objetivo probatorio y expectativa de éxito tal excepción. El Despacho disiente de tal pretensión, en cuanto si bien se presentó el susodicho contrato de arrendamiento, pierde total credibilidad y corre la misma suerte del contrato de compraventa, será tenido por simulado. No resulta creíble que se habiéndose enajenado el bien, en medio de una crisis muy profunda que atravesaba la pareja, por el engaño que por trece (13) años, sufrió el demandado, guarde silencio sobre la susodicha venta y sobre la nueva condición que tenían en relación a dicho inmueble, del cual fue desalojado por haber sido presunto autor de violencia en contra de su familia. No obstante ello, se repite, guarda silencio sobre la negociación efectuada, permite que los citados, sigan viviendo allí y paga los cánones de arrendamiento, a pesar del proceso de impugnación de paternidad que inició y haber sido demandado para la declaración y liquidación de sociedad marital de hecho.

Otra circunstancia que permite deducir que el negocio de compraventa, realmente no se efectuó, es el hecho que la señora Yolanda Andrea, al rendir su interrogatorio no declara como de su propiedad la casa de Andinópolis, ni dentro de sus ingresos, los supuestos cánones de arrendamiento, que le cancela su hermano mensualmente.

Pasa ahora la suscrita juzgadora a referirse a la excepción de abuso del derecho de acción, alegada a través de su mandataria por los hermanos Osorio Ortiz. Se refiere el perjuicio al hecho de haber tenido que contratar sus servicios profesionales para asumir su defensa. En fuerza de discusión, en las mismas circunstancias se encuentra la parte que demanda, habiendo tenido que acudir a las vías administrativas y judiciales para defender sus derechos y los de sus hijos. Esta no es una excepción que ataque realmente las pretensiones, es una situación que se presenta en todo tipo de litigios en que se presentan conflictos que deben ser resueltos ante los tribunales.

En relación a la aseveración de haberse suscrito un contrato real de compraventa entre sujetos capaces, las pruebas recaudadas, tales como los interrogatorios rendidos por las partes y las declaraciones de los testigos, no lograron demostrar al Despacho, la presunta solvencia económica de la señora Yolanda Andrea, para pagar de contado, la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000.00), dineros reunidos, como producto de su actividad laboral, percibidos con dineros captados, por préstamos a terceras personas, y por giros realizados por sus hermanos. El Despacho concluye que el susodicho contrato no se realizó, en tanto como se indicó, la citada fémina, no cuenta en su haber patrimonial con dicha casa de habitación, no hace alusión a los ingresos percibidos por los presuntos cánones de arrendamiento que su consanguíneo le paga mensualmente, sus ingresos mensuales por concepto laboral, tan solo ascienden a un salario mínimo, no pudo demostrar su actividad como prestamista y respecto a

los giros recibidos de parte de sus hermanos, en la misma medida en que los dineros eran recibidos, se iban haciendo los retiros; es decir, que lo manifestado respecto a su interés de ahorrar dineros y tener absoluta solvencia como para contar con una suma como \$30.000.000.00 de un momento a otro, no se logra demostrar.

En cuanto a la segunda excepción perentoria alegada, considera la Judicatura que la parte actora sí muestra en que consistió el hecho simulado, por el comportamiento de su entonces compañero permanente, quien a título de retaliación por los inconvenientes presentados entre ellos, a pesar de haber supuestamente enajenado dicho bien inmueble, siguió realizando actos de señor y dueño, como tener dentro de dicho habitáculo artículos y herramientas de su propiedad, no obstante haberse adoptado medidas por parte de la Comisaría de Familia, para evitar que continuara el maltrato intrafamiliar que se venía presentando por parte del citado. Así mismo, señala la señora Yamileth, que, encontrándose en dichos conflictos, el señor Osorio Ortiz no le comentó la negociación que realizó, ni hizo ninguna manifestación al respecto, ante la Comisaría de Familia de Trujillo, cuando le prohibieron enajenar los bienes sujetos a registro.

Los testigos presentados por la parte demandante, dan fé sobre el conocimiento que tienen sobre la ocupación del inmueble en cuestión, por parte de la señora demandante y la frecuencia con que el señor Osorio Ortiz acude a dicho domicilio. Los testigos presentados por la parte demandada, en cuanto a la negociación realizada entre los hermanos y el origen del dinero con el cual se pagó el precio, manifiestan conocimiento por referencia, no por conocimiento personal al respecto, afirman que los hechos fueron referidos por los demandados.

Hechos indicadores:

- La señora Yolanda Andrea Osorio Ortiz, no se declara propietaria de una casa de habitación ubicada en Andinópolis- Trujillo, a pesar de haber pagado como precio la suma de \$50.000.000.00 en estricto contado.
- La señora Yolanda Andrea Osorio Ortiz, no declara los ingresos que percibe a título de cánones de arrendamiento, por el alquiler de la casa que supuestamente le vendió su hermano José Luis.
- El señor José Luis Osorio Ortiz, afirma que se vio en la necesidad de vender su casa, en tanto sus deudas lo tenían agobiado, por la crítica situación que se vivió en época de Pandemia, mientras su excompañera niega tal hecho y afirma, que, por el contrario, dicha crisis lo benefició, por cuanto como era el único vehículo particular en la zona, utilizaron mucho sus servicios y le fue muy bien económicamente.
- El señor José Luis Osorio Ortíz, afirma que no le informó a su compañera permanente sobre la venta de su casa de habitación, en tanto, desde un principio, esa adquisición tenía como única finalidad, los negocios; sin embargo, fue adquirida desde el año 2016 y la vendió en el año 2021, por supuesta necesidad económica, por una suma muy inferior a su valor comercial.
- Durante la fecha que precedió a dicha negociación, se descubrió que el demandado José Luis Osorio Ortiz, no era el padre de la niña de la señora Yamileth Pineda Prieto, a quien había reconocido desde hacía trece (13) años y consideraba su hija.
- Habiendo vendido supuestamente la casa de la cual fue desalojado, el señor José Luis, guarda silencio y sigue cancelando el arrendamiento a su hermana, pese a las demandas que mutuamente se habían instaurado.

260

- Se aduce por parte de la señora Yolanda Andrea, una solvencia económica, entre otros aspectos por intereses percibidos a título de préstamos de dinero, pero solo se presenta como testigo al señor Jorge Grueso Riascos, quien poca información aporta al respecto.
- Pretende demostrarse a través de numerosos extractos bancarios de la cuenta ahorros de Bancolombia de la citada fémina; no obstante, de acuerdo al análisis efectuado, se aprecia que los dineros que son consignados mes a mes a favor de dicha dama, por concepto de su salario y los giros internacionales, por cantidades diferentes, en diferentes fechas, continuamente son retirados y trasladados para pagar cuotas de vivienda, tarjetas de crédito y demás. Los saldos de fin de mes no son considerables.
- Las cuotas del préstamo de vivienda ante Davivienda se descuentan directamente de la cuenta de ahorros de la señora Yolanda Andrea, contrario a lo manifestado por su pareja sentimental.
- El señor Wilson Armando Betancurt Lotero, para el año 2021, reporta en su declaración de renta, unos ingresos anuales de \$17.407.000oo, mientras en su declaración ante este Despacho, sostiene que tiene unos ingresos mensuales netos de \$7.000.000.oo; es decir, \$84.000.000.oo anuales. Le mintió a la Juez, o mintió ante la Dian, al reportar unos ingresos mensuales de \$1.450.584.oo?.
- Otro hecho de singular importancia, es que según se indicó por parte de la señora Yolanda Andrea, consintieron en adquirir el bien que les ofreció su hermano, por cuanto eran sus planes, a la postre, cuando estuvieran pensionados, irse a vivir a Andinópolis; sin embargo, al adquirir dicho inmueble, no tuvieron la precaución de revisarlo, inspeccionarlo, someterlo a un avalúo, para comprobar su estado actual, bajo el entendido que no lo visitaban con frecuencia. Aceptaron un precio fijado por el vendedor de forma unilateral, lo cual no es lo que se acostumbra en este tipo de transacciones, así sea entre consanguíneos.
- Una vez adquieren el inmueble, no lo visitan, no verifican sus condiciones, su estado actual, no le comunican a quien lo ocupa, que, dicho sea de paso, estaba en conflicto con el vendedor y había sido obligado a salir de allí, por presunto maltrato contra su familia, sobre su nueva condición de tenedora, por el contrato de arrendamiento que se había suscrito respecto a dicho bien inmueble.
- A pesar de haber sido desalojado el señor José Luis Osorio Ortiz del predio en el cual vivía con su familia, por una violencia intrafamiliar, de la cual, según su manifestación, nunca fue victimario, haber sido engañado por su compañera conyugal, para enterarse luego de trece (13) años, que la niña a la que había considerado su hija, era producto de un engaño de aquella; no obstante, se repite, lo anterior, el citado sigue guardando silencio sobre la negociación que había hecho y pagando el arrendamiento de aquel inmueble, del cual fue arrojado.
- En cuanto a los giros recibidos por la señora Yolanda Andrea, distan mucho las fechas y las cantidades. Según la relación que a continuación se efectúa, no es cierto según lo indica el señor Wilson Armando, que, a su compañera, sus hermanos para ayudarle, más que todo en los diciembres le enviaban sumas equivalentes a un millón de pesos. Véase como aparecen los siguientes giros procedentes del exterior:
 - 20/3/19 por \$160.014.oo
 - 25/2/20 por \$2.176.233.oo
 - 18/8/20 por \$4.000.000.oo
 - 11/11/20 por \$1.063.371.oo
 - 2/12/20 por \$ 945.574.oo
 - 14/1/21 por \$3.546.926.oo

- 29/7/21 por \$1.008.962.00
- 18/8/21 por \$4.000.000.00
- En cuanto a los ingresos de la señora Demandada, su compañero afirma que ésta también percibe dinero por concepto de cría de cerdos en la finca de su familia. A este hecho no se refiere la citada, por tanto el Despacho considera mendaz la declaración del señor Wilson Armando Betancurt Lotero.

Por las razones expuestas el Despacho resta total credibilidad a las manifestaciones de los demandados, así como del anterior testigo citado, considera que efectivamente el contrato de compraventa fue simulado, con el objetivo de sustraer dicho bien inmueble de los bienes que pudieron haber adquirido los compañeros permanentes y ello se debió a la indignación que le produjo al señor José Luis Osorio Ortiz, el enterarse que la niña a quien desde hacía trece (13) años, consideraba su hija, no lo era. Es por ello que ante la disputa por los bienes y la reclamación que la hace su excompañera, de que le deje la casa de Andinópolis en la cual habitan, su respuesta es negativa y prefiere ponerla a nombre de su hermana como una medida de retaliación, por el engaño del que fuera víctima.

En fuerza y honor a lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TRUJILLO-VALLE DEL CAUCA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

F A L L A:

PRIMERO. - Declarar absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 313 del 22-09-21 de la Notaría Única de Riofrío, mediante la cual a título de compraventa, transfirió el señor José Luis Osorio Ortiz, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.439.428 a la señora Yolanda Andrea Osorio Ortiz, con cédula 66.726.164, el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-7282, situado en el Corregimiento de Andinópolis, perímetro rural de esta Municipalidad. Dicho bien inmueble, debe ser devuelto a su propietario José Luis Osorio Ortiz.

SEGUNDO.- No prosperan las excepciones perentorias presentadas por la parte demandada.

TERCERO.- Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, ordenando la cancelación del registro de la escritura pública No. 313 del 22-09-21 de la Notaría Única de Riofrío, según anotación No.11 del 5/10/21, Radicación 2021-10585 del Folio de matrícula inmobiliaria No. No. 384-7282.

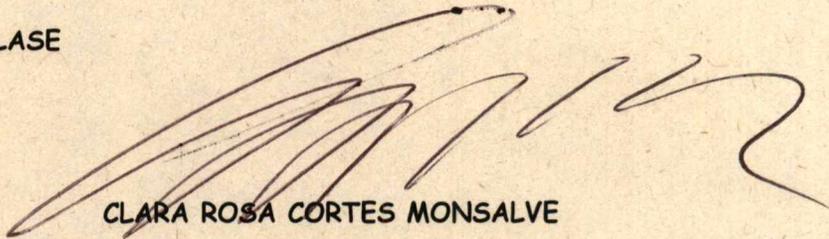
CUARTO - Se condena al pago de costas y gastos, con base en lo dispuesto por el art. 365 numeral 1 del C.G.P., que equivalen al 40% de la cuantía del proceso, tasado por la parte demandante en el 100% del avalúo catastral del bien inmueble objeto de litigio.

QUINTO.- Se levanta la medida cautelar de embargo y secuestro que pesa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-7282 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá. Líbrese oficio al Secuestre, para indicarle que cesa en sus funciones y que rinda cuentas sobre su gestión. Comuníquese esta decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Tuluá.

SEXTO.- y en firme esta providencia, **ARCHÍVESE** el expediente conforme lo establece el artículo 122 del C.G.P., previa cancelación de su radicación y anotación de su salida en los libros respectivos

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



CLARA ROSA CORTES MONSALVE

Proyecto y elaboró CRCM

	Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca
ESTADO CIVIL No. 55	
Hoy, mayo 29 de 2023 se notifica a las partes la Sentencia No. 033 de mayo 26 de 2023.	
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA, Secretaria	

Ejecutoria: mayo 30 y 31 de 2023
Junio 1 de 2023