

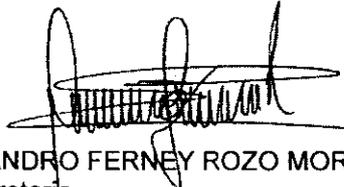
Rama Judicial
Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Lleras
República de Colombia

ESTADO CIVIL No.36

SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE PUERTO LLERAS, META, QUE SE NOTIFICA POR ANOTACION EN ESTADO, SIENDO LAS SIETE Y TREINTA (7:30) DE LA MAÑANA DEL TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRES (2023).

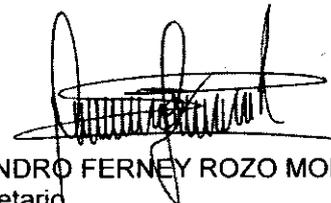
PROCESO	RADICACION	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA FALLO - AUTO	ASUNTO
Demanda de SIMULACIÓN y demanda Reconvención en REIVINDICACIÓN	2017-00040	JORGE ALBERTO RAMOS MÉNDEZ	CARMENZA AYALA MURCIA e ISMAEL HONORIO AYALA BORDA	NOVIEMBRE 29 DE 2023	SENTENCIA

FIJADO: 30 DE NOVIEMBRE DEL 2023
HORA 7:30 A.M.



LEANDRO FERNEY ROZO MORENO
Secretario

DESFIJADO: 30 DE NOVIEMBRE DEL 2023
HORA: 5:00 P.M.



LEANDRO FERNEY ROZO MORENO
Secretario



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
PUERTO LLERAS - META**

Veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

I.- CUESTION POR DECIDIR:

Proferir la sentencia que en derecho corresponde, conforme al sentido del fallo expresado por el Despacho judicial en audiencia celebrada el 10 de noviembre de 2023, esto es, acceder a las pretensiones de la demanda de simulación y, por el contrario, denegar las pretensiones de la demanda de reconvención en reivindicación, una vez constatada la legalidad del procedimiento cumplido, sin avizorar causal de nulidad que invalide lo actuado.

II.- HECHOS:

El señor **JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ con C.C. No. 19.111.681**, refiriendo ser propietario del predio denominado "**EL PORVENIR**", alinderado teniendo como PUNTO DE PARTIDA el detalle 49 a localizado en el costado norte del predio. NORESTE: Partiendo del

detalle 49 a con dirección general S.E. hasta llegar al detalle 37 a caño del detalle 37 a con dirección general S.W. hasta llegar al detalle 31 en 655 metros con RAFAEL AGUDELO. SUROESTE: Partiendo del detalle 31 a con dirección general N.W. hasta llegar al detalle 26 linda en 595 metros con RAFAEL AGUDELO. OESTE: Partiendo del delta 26 con dirección general norte hasta llegar al detalle 54 linda en 58,50 metros con ELSA AGUDELO y en 393 metros con ERNESTO OSUNA. NOROESTE: Partiendo del detalle 54 a con dirección general N.E. hasta llegar al detalle 49 a punto de partida linda en 602 metros con ALBERTO RAMIREZ y encierra, en extensión de 42 Hectáreas y 7500 Metros Cuadrados, ubicado en la Vereda Charco Trece, jurisdicción territorial de Puerto Lleras, con cédula catastral No. 00-04-0003-0097-000 y Matricula Inmobiliaria **No. 236-25464** conforme se aprecia en la **Anotación No. 8 sentada el 13 de junio de 2017** del Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de San Martín, Meta, tras Sentencia del 19 de abril de 2017 proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Villavicencio, por intermedio de la **Dra. LUZ AMPARO POLANCO QUIÑONES** con **C.C. No. 31.866.670** y **T.P. de Abogada No. 35.583 del C.S.J.**, como su apoderada judicial, para efectos de cancelar o levantar la **Anotación No. 5 sentada el 2 de septiembre de 2014** del mencionado Certificado de Tradición, interpuso demanda de SIMULACIÓN y en consecuencia de nulidad absoluta de la Escritura Pública de Compraventa No. 0040 del 10 de julio de 2014 otorgada ante la Notaria Única de Puerto Rico, Meta, contra la señora **CARMENZA AYALA MURCIA** con C.C. No. 31.007.691, donde actuó como vendedora y como comprador el señor **ISMAEL HONORIO AYALA BORDA** con C.C. No.

379.019, siendo presuntamente ficticio tal proceder, en el entendido que la vendedora conocía de tiempo atrás que pese a figurar como propietaria, ella nunca pago el precio correspondiente, sino que lo hizo el señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ para la época cuando convivieron, por lo cual la venta efectuada a su padre (Carmenza es hija de Ismael Honorio) se predica simulada en la medida que, si bien pudo pactarse un precio, se evidencia que tal transacción o pago nunca hubo, y mucho menos se entregó la posesión del inmueble, infiriendo que no hubo la entrega real y material del inmueble, como quiera que aquella no reside allí, sino que por el contrario, es el señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ quien en forma permanente e ininterrumpida desde tiempo pretérito ha tenido la aprehensión material de la finca “**EL PORVENIR**”.

A su vez, el señor **ISMAEL HONORIO AYALA BORDA** con **C.C. No. 379.019**, teniendo como apoderado judicial al **Dr. SADDY MARTIN PEREZ RAMIREZ** con **C.C. No. 19.423.777** y **T.P. de Abogado No. 42.002** del C.S.J., en forma paralela a la contestación de la demanda de simulación hubo también de presentar Demanda de Reconvención en Reivindicación o Acción de Dominio contra el señor **JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ** con **C.C. No. 19.111.681**, para que le sea restituido o entregado el predio indicado en el párrafo anterior, aseverando que tiene su derecho de dominio o propiedad inscrita conforme a la Escritura Pública No. 0040 del 10 de julio de 2014 otorgada ante la Notaria Pública de Puerto Rico, Meta, como enseña la Anotación No. 5, poniendo de presente que para el mes de agosto de 2017 la posesión que venía

ejerciendo se vio alterada por el ingreso arbitrario y las amenazas lanzadas en su contra por el demandado, obligándolo a huir para salvaguardar su vida, razón por la cual ahora se solicita la reivindicación a efecto de recuperar el inmueble, como quiera que la posesión que actualmente tiene el señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ es espuria, violenta y contraria a la ley.

III.- PRETENSIONES:

Con la demanda de simulación se solicitó:

PRIMERO. - Declarar la SIMULACIÓN y en consecuencia la nulidad absoluta del contrato de compraventa del bien inmueble referido anteriormente, contenido en la Escritura Pública No. 0040 del 10 de julio de 2014 otorgada ante la Notaria Única de Puerto Rico, Meta.

SEGUNDO. - Que se disponga la cancelación de la Escritura Pública mencionada, y la anotación efectuada ante la Oficina de Registro de San Martín, Meta.

TERCERO. - Se condene a los demandados al pago de perjuicios a manera de daño emergente la suma de \$12.000.000,00 y lucro cesante la suma de \$40.014.000,00.

CUARTO. - Que se condene en costas y gastos del proceso a los demandados.

Mientras que en la demanda de reconvención en reivindicación fue solicitado:

PRIMERO. - Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor ISMAEL HONORIO AYALA BORDA la totalidad del predio identificado en el acápite de hechos, y que en consecuencia se ordene al demandado JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ su entrega o restitución en favor del demandante dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que ponga fin al proceso judicial.

SEGUNDO. - Como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado al pago de los frutos naturales y civiles dejados de percibir conforme a la liquidación que llegue a determinarse.

TERCERO. - Que se declare que el demandante ISMAEL HONORIO AYALA BORDA, no esta obligado a indemnizar las expensas que trata el artículo 965 del Código Civil.

CUARTO. - Se ordene la cancelación de cualquier gravamen constituido sobre el inmueble objeto de reivindicación, y

QUINTO. - Se condene en costas al demandado.

IV.- ANTECEDENTES RELEVANTES:

1°. - Ante la Secretaría del Despacho judicial, la Dra. LUZ AMPARO POLANCO QUIÑONES en representación judicial del señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ, interpuso la demanda de simulación con la consecuente nulidad de escritura pública de conformidad a los hechos narrados al inicio de esta providencia, siendo admitida con Auto del 23 de agosto de 2017, junto con el Auto del 5 de febrero de 2020.

2°. - Notificados personalmente los señores ISMAEL HONORIO AYALA BORDA y CARMENZA AYALA MURCIA, procedieron a su contestación mediante su apoderado judicial, Dr. SADDY MARTIN PEREZ RAMIREZ, donde también propuso excepciones de mérito, y paralelamente interpuso demanda de reconvención en reivindicación contra el señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ, no obstante, dicho Togado afirmó que la misma debía ser remitida por competencia ante el Juzgado Civil del Circuito de Granada, Meta, por cuanto el AVALUO COMERCIAL presentado ponía en evidencia que se trataba de un asunto MAYOR CUANTÍA.

3°. – Estando pendiente admitir o remitir por competencia la demanda de reconvención en reivindicación, con Autos del 9 de septiembre de 2020, 18 de enero, 14 y 26 de abril de 2021, se

dispuso que el abogado PEREZ RAMIREZ allegará certificado del avalúo catastral del predio de marras, sin embargo, hizo caso omiso, por lo cual, de manera oficiosa con Auto del 29 de octubre de 2021 se dispuso acudir ante la Tesorería Municipal de Puerto Lleras, donde también tuvo que reiterarse como quedó advertido con Auto del 11 de marzo de 2022, hasta que finalmente en fecha 25 de marzo de 2022 fue aportado por la Administración Municipal, enseñando que el Avalúo Catastral del predio EL PORVENIR es de \$18.785.000,00 que lo ubica como un asunto de mínima cuantía y única instancia de competencia de los juzgados civiles municipales o promiscuos municipales.

4°. - Establecida la cuantía catastral del inmueble, con Auto del 18 de julio de 2022, se ADMITIO la demanda de reconvención en reivindicación con la orden de notificar al demandado JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ, empero, dicha providencia fue objeto de acción de tutela por parte del Dr. PEREZ RAMIREZ, que fue conocida en primera instancia por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Martín, Meta, quien mediante Sentencia del 24 de noviembre de 2022 decretó su improcedencia, que siendo impugnada por el referido abogado, en segunda instancia la Sala Civil del Tribunal Superior de Villavicencio con Sentencia del 30 de enero de 2023 confirmó la primera.

5°. - Concomitante a lo anotado en el numeral que precede, tras haberse admitido la demanda de reconvención en reivindicación, esta fue notificada en forma personal al señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ en fecha 26 de septiembre de

2022, siendo contestada oportunamente por su apoderada judicial, Dra. LUZ AMPARO POLANCO QUIÑONES, donde también propuso excepciones de mérito, disponiendo su traslado a la contraparte según Auto del 2 de diciembre de 2022, sin que hubiera manifestación al respecto como se informó por secretaría en fecha 17 de febrero de 2023.

6°. - Por fin, luego de tantas vicisitudes presentadas con Auto del 28 de abril de 2023, se dispuso llevar a cabo el 20 de junio de 2023 a partir de las 9:00 A.M., las actividades previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P., pero que resultó fallida tras la solicitud de aplazamiento invocada por el Dr. PEREZ RAMIREZ, conforme al memorial allegado el 15 de junio de 2023 al correo institucional del juzgado.

7°.- Seguidamente con Auto del 14 de julio de 2023 se reprogramó las Audiencias del 372 y 373, para el 16 de agosto de 2023 a las 9:00 A.M., pero destaca el hecho de que el Dr. PEREZ RAMIREZ un día antes de la fecha prevista para la Audiencia, es decir, el 15 de agosto de 2023, aportó una fotocopia informal de un documento manuscrito contentivo de una supuesta conciliación celebrada entre las partes, para que el Despacho judicial la tuviera por avalada con la consecuente terminación del proceso inicial de simulación, junto con la petición de aplazamiento de la Audiencia del día siguiente, en tanto que se adopta la decisión judicial correspondiente.

8°. - Sobre los pedimentos descritos anteriormente, el Despacho judicial en forma inmediata con Auto del mismo 15 de agosto de 2023, al tenor del inciso 2 del numeral 3 del artículo 372 del C.G.P., denegó cualquier otro aplazamiento como lo requirió el Dr. PEREZ RAMIREZ.

9°. - Finalmente, en sesiones del 16 de agosto y 10 de noviembre de 2023, pudo celebrarse todas las actividades previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P., atinente a la fijación del litigio, los interrogatorios por parte del Despacho judicial al demandante y demandados recíprocos, la conciliación intentada pero fallida y descartando todo lo relativo al documento manuscrito presentado por el abogado PEREZ RAMIREZ, de cara a las graves manifestaciones expresadas por el señor RAMOS MENDEZ sosteniendo que fue obligado a suscribirlo por un Comandante de las disidencias de las FARC que actúan en la región, a lo que el Despacho judicial dispuso oficiosamente la compulsas de copias ante la Fiscalía General de la Nación contra presuntos responsables, no obstante, el señor RAMOS MENDEZ haber ya presentado la denuncia penal correspondiente; surgiendo como hecho particular la situación de salud presentada por la Dra. LUZ AMPARO POLANCO QUIÑONES por lo que en audiencia estando acompañada por su hija, la Dra. LUZ AMPARO BELTRAN POLANCO, se sustituyo el poder y se reconoció como nueva mandataria, y de resto se practicó los interrogatorios de parte, se escucho a los testigos, cerrándose el debate probatorio, se escuchó los alegatos de conclusión y se emitió los sentidos del fallo, poniendo de presente que la sentencia seria emitida por

escrito, accediendo a las pretensiones de la demanda de simulación y denegando las pretensiones de la demanda reivindicatoria, sin advertir, previo control de legalidad, la existencia de alguna causal de nulidad que invalide el trámite surtido. Tampoco pasar por alto que, el Dr. PEREZ RAMIREZ en uso de la palabra solicitó la SUSPENSIÓN del presente proceso por prejudicialidad en tanto que la Fiscalía General de la Nación resolvía de fondo sobre la compulsión oficiosa de copias con relación a la presunta presión y constreñimiento ejercido por las disidencias de las FARC sobre el señor RAMOS MENDEZ, a lo que se le informó que tal solicitud era totalmente improcedente al tenor del artículo 161 del C.G.P., dado que aquí la parte demandada, o sea, los señores ISMAEL HONORIO AYALA BORDA y CARMENZA AYALA MURCIA, no solamente a través del mismo abogado PEREZ RAMIREZ habían propuesto Excepciones de Mérito, sino también Demanda de Reconvención, garantizando de tal manera el debido proceso, su derecho de defensa y contradicción que les asiste, no pudiendo entonces quedar supeditado los resultados de los asuntos ventilados a un tercer proceso judicial.

V.- ALEGATOS FINALES:

La **Dra. BELTRAN POLANCO** en uso de la palabra solicitó accederse a las pretensiones de la demanda de simulación en gracia a la demostración de los hechos con la prueba documental aportada y las practicadas en audiencia, que dan cuenta que pese haberse efectuado la compraventa entre

CARMENZA AYALA MURCIA e ISMAEL HONORIO AYALA BORDA, difiere de la realidad o la intención perseguida, y por el contrario, que las pretensiones de la demanda de reconvención en reivindicación sean despachadas desfavorablemente, frente al hecho de que AYALA BORDA no vendría a estar legitimado para intentar dicha acción.

Por su lado, el Dr. PEREZ RAMIREZ con relación a la demanda de simulación advirtió su improcedencia al sostener que el negocio jurídico celebrado entre sus poderdantes, señor AYALA BORDA y la señora AYALA MURCIA es legal y por dicha causa fue que se registró, siendo entonces que deben ser negadas tales pretensiones; mientras que con la demanda reivindicatoria se le debe acceder a su pedimento refiriendo que la posesión del predio EL PORVENIR la venía ejerciendo el señor AYALA BORDA, que con los actos irregulares de violencia en su contra desplegados por el señor RAMOS MENDEZ tuvo que salir de allí. Por demás, insistiendo que la señora CARMENZA AYALA MURCIA tiene aun derechos sobre tal inmueble en razón a la convivencia que alguna vez tuvo con JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ.

VI.- CONSIDERACIONES:

En cuanto a la competencia en Única Instancia que tiene el Despacho judicial para haber asumido y decidir de fondo el presente asunto, se encuentra prevista en el numeral 1º del artículo 17 del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 25 y el numeral 3º del artículo 26 ibidem, pues se trata de

un asunto contencioso de Mínima Cuantía, por causa del avalúo catastral del inmueble exigido para estos casos, determinado en la suma de \$18.785.000,00 para la vigencia fiscal del año en que fue presentada la demanda, para ser tramitada bajo el Proceso Verbal del artículo 368 y siguientes.

Además de lo anterior, con el control de legalidad ejercido por el Despacho judicial, junto con la intervención de los apoderados acerca de advertir alguna situación anormal, sin haber propuesto nada, quedó establecido la inexistencia de cualquier vicio o irregularidad que conlleve a la nulidad del trámite impartido. también concurren los presupuestos formales en cuanto a la legitimación por activa y pasiva, integrándose la correspondiente litis, pues para el caso del demandante frente al hecho de ver comprometido eventualmente su derecho a la propiedad y el perjuicio que puede acarrear como consecuencia del contrato de compraventa simulado, indica entonces el interés jurídico que le asiste y, por tanto, se habilita para demandar la declaración de simulación.

En ese orden de ideas, para ir hilvanando el asunto y que al final no quede duda en torno de la decisión que se adopte, en primer lugar, se tiene que el señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ conforme al Certificado de Tradición del Inmueble con Matrícula No. 236-25464 en la Anotación No. 8 es el propietario inscrito conforme fue establecido en la Sentencia de Segunda Instancia del 19 de abril de 2017 proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Villavicencio, que se pudo constatar con las copias

allegadas por parte del JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GRANADA del Radicado 503133103001-2014-00117-01 de Demanda de Simulación donde fungió como demandante el mencionado señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ y como demandados la señora CARMENZA AYALA MURCIA y FRANCA Y AGUDELO.

Por lo cual entonces, al hacer remisión a la Anotación No. 5, es evidente que la señora CARMENZA AYALA MURCIA podía vender el mencionado predio en virtud de su derecho de dominio inscrito, a más de no existir para dicho momento ninguna restricción, como sería por ejemplo, la Medida Cautelar de Embargo o la Inscripción de la Demanda, pero surgiendo paradójico que a quien le vendió fue a su padre, señor ISMAEL HONORIO AYALA BORDA en fecha 10 de julio de 2014 por acto solemne contenido en Escritura Pública No. 0040 surtida ante la Notaria Única de Puerto Rico, Meta, tras haberse presentado o radicado días antes en el Juzgado Civil del Circuito de Granada, más precisamente en fecha 11 de junio de 2014 la consabida demanda de simulación contra Ella y el señor FRANCA Y AGUDELO.

Ahora, para ir entendiendo el asunto se debe acudir a las previsiones del Código Civil, siendo imperioso traer en cita los artículos correspondientes, veamos:

Art. 1618 INTENCIÓN DE LOS CONTRATANTES. Conocida claramente la intención de los contratantes, **debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.**

Art. 1740 PROCEDENCIA. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y calidad o estado de las partes. (.....)

Art. 1741 NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y (.....)

Art. 1766 SIMULACIÓN. Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros. (.....)

Art. 1849 CONCEPTO. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y esta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

Art. 1880 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: La entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. (.....)

Art. 1928 PAGO DEL PRECIO CONVENIDO. La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.

Con dicho marco legal, prosiguiendo entonces con la cadena de eventos, el Despacho judicial puede en efecto afirmar conforme a las pruebas aportadas y practicadas, refiriéndonos a los interrogatorios a las partes en primer lugar dejan ver que el señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ desde que se hizo la negociación en el año 2006 siempre ha permanecido en posesión de la finca EL PORVENIR, aunque figurara a nombre de la señora CARMENZA AYALA MURCIA cuando convivieron como compañeros sentimentales, y que luego Ella se alejó o separó para irse a residir en otra Vereda, desentendiéndose con mayor razón de cualquier aprehensión material sobre el inmueble, y que luego vino a ser objeto de la mencionada compraventa en favor de su papá, señor ISMAEL HONORIO AYALA BORDA, del cual también se deduce que ninguna capacidad económica tenía para dicha época tendiente a adquirir mediante compraventa el aludido predio, y en cuanto a las declaraciones bajo la gravedad de juramento recibidas a los señores RAFAEL AGUDELO, JAIME ALIRIO RAMOS CASTAÑEDA, GUILLERMO GONZALEZ ALBA, MIGUEL ORLANDO NIETO, NILSON JAVIER BOCANEGRA, VIANEY BERMUDEZ y HERIBERTO CASTRO, es cierto que expresaron muchas cosas, pero en estricto sentido aplicando la sana crítica el aporte de unos y otros ninguna situación de relevancia sostuvieron o expresaron, en el entendido que todos

los testigos se desligaron de conocer o aceptar cualquier detalle confidencial o íntimo de las partes en conflicto, lo cual resulta coherente en la medida que situaciones netamente personales a causa de peleas o discusiones en torno de repartición de bienes, y privadas como realizar compraventas o negociaciones por regla general no son del dominio público, por eso, el Despacho judicial insiste en que las declaraciones recibidas nada contundente fue aportado. Ahora, cosa diferente ocurre con las manifestaciones expresadas durante los interrogatorios a las partes, pues con las respuestas ofrecidas se tiene que la transacción monetaria en cuantía de \$16.000.000,00 aludiendo a la compraventa mediante la Escritura Pública No. 0040 nunca se concretó del comprador (ISMAEL HONORIO AYALA BORDA-Padre) en favor de la vendedora (CARMENZA AYALA MURCIA-Hija), como lo establece el artículo 1928 del Código Civil, tampoco que se hubiera cumplido el artículo 1880 ibidem, no por el acto del registro, pues este se llevó a cabo, sino la verdadera entrega real y material del inmueble, pues esto nunca ocurrió en forma inversa de la vendedora al comprador, precisamente porque la señora CARMENZA AYALA MURCIA no tenía su posesión, sino que por el contrario, era el señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ que la venía ejerciendo en forma permanente e ininterrumpida desde el año 2006, que con mayor razón vino a consolidarse con la multicitada sentencia del Tribunal Superior de Villavicencio que le otorgo el derecho de dominio o propiedad sobre EL PORVENIR, o sea, reuniendo en dicha persona no solamente el derecho de propiedad, sino también su aprehensión física o material en forma de posesión.

En tal estado de cosas, la prueba documental aportada, junto con las exposiciones presentadas a manera de interrogatorios, se concluye la existencia del acto simulado contenido en la Escritura Pública No. 0040 del 10 de julio de 2014, frente a lo que se dice textualmente acerca del negocio realizado, pero que va en contravía a lo que se percibe en la realidad sobre el verdadero propósito en la celebración de la multicitada compraventa del predio, ya que no se acreditó el pago del comprador a la vendedora como lo determina el artículo 1928, tampoco la obligación de la vendedora para hacer la entrega real y material del inmueble al comprador como lo prevé el artículo 1880, conllevando en consecuencia a desatender el artículo 1849, sobre el concepto de lo que implica la verdadera finalidad del contrato de compraventa. Por lo cual, en aplicación del artículo 1741 da como resultado el hecho de que deba accederse al decreto de nulidad de la mencionada escritura pública, pues resulta evidente en el presente caso, el incumplimiento u omisión de los requisitos o formalidades que la Ley prescribe o determina para el perfeccionamiento de los contratos, en el entendido que la literalidad de dicho documento no corresponde a la verdadera intención que se perseguía, por lo que de paso, se tiene que las excepciones de mérito propuestas por el apoderado de los demandados, lejos de corresponder a la probabilidad fáctica y legal, algunas ni siquiera aluden o se refieren al tema ventilado como las que denominó VENTA DE COSA AJENA ES VALIDA Y NO GENERA NULIDAD ALGUNA DEL ACTO DISPOSITIVO; EXISTENCIA DE UNA FALSA TRADICIÓN LA

CUAL SE ENCUENTRA SANEADA A FAVOR DEL SEÑOR ISMAEL HONORIO AYALA BORDA y LA COMPENSACIÓN EN FAVOR DE LA SEÑORA CARMENZA AYALA MURCIA, otras le hizo falta desarrollarlas, como la PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCION INCOADA pues específicamente no señalo a cual término se refería, y la FALTA DE CAUSA PARA PEDIR quedando más bien como un interrogante o pregunta, mientras que la denominada INEXISTENCIA DE CAUSAL ALGUNA DE NULIDAD QUE AFECTE LA VALIDEZ, EXISTENCIA Y VIGENCIA DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 0040, debe decirse que la demanda de simulación presentada tuvo como propósito auscultar dicha problemática para llegar a un resultado final, que tal como quedó advertido en precedencia pudo concluirse que hubo varias situaciones irregulares o simuladas que dan al traste con el mencionado acto solemne donde la consecuencia será decretar su nulidad.

Para afianzar el razonamiento precedente, aunque aquí ya se hizo alusión a los medios de convicción o probatorios, en casos de simulación en la mayoría de las veces responde a indicios, pues precisamente los intervinientes en el contrato de compraventa tratan de ocultar o dejar de lado cualquier elemento de juicio que pueda llevar a desnudar o descubrir la verdadera intención de ellos, siendo así que en múltiples ocasiones la Corte Suprema de Justicia ha decantado varios hechos indicadores de la simulación, tales como: **1.** El parentesco, **2.** La amistad íntima de los contratantes, **3.** La falta de capacidad económica de los compradores, **4.** La falta de necesidad de enajenar o gravar, **5.** La documentación

sospechosa, **6.** La ignorancia del cómplice, **7.** La falta de contradocumento, **8.** El ocultamiento del negocio, **9.** El no pago del precio, **10.** La ausencia de movimientos bancarios, **11.** El pago en dinero en efectivo, **12.** La no entrega de la cosa, **13.** La continuidad en la posesión y explotación del inmueble por el vendedor, entre muchos otros. Donde sobra repetir que se reúnen varios de ellos en el presente caso, conllevando como consecuencia a la decisión advertida por el Despacho judicial al momento del sentido del fallo atinente a acceder a las pretensiones de la demanda de simulación con la consecuente nulidad de la Escritura Pública No. 0040 del 10 de julio de 2014.

Pasando a la Demanda de Reconvención en Reivindicación o Acción de Dominio presentada por el Dr. PEREZ RAMIREZ como mandatario judicial del señor ISMAEL HONORIO AYALA BORDA, esta se encuentra reglamentada en el Código Civil, donde textualmente refiere:

"Artículo 946.- Concepto. La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla." (Subrayado fuera de texto)

Por su lado, en referencia a las cosas que pueden ser reivindicadas, se tiene que:

"Artículo 947.- Cosas objeto de reivindicación. Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. (...)
(.....)"(Subrayado fuera de texto)

Mientras que la legitimidad para acceder ante la jurisdicción y poner en movimiento la acción se determina en:

"Artículo 950.- Titular de la acción reivindicatoria. La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa."
(Subrayado fuera de texto)

Que puede ser dirigida contra quien estipula el artículo 952, precisando:

"Artículo 952.- Persona contra quien se puede reivindicar. La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor."(Subrayado fuera de texto)

En tanto que la normatividad adjetiva o procedimental de la reivindicación o acción de dominio se encuentra prevista en el artículo 368 del Código General del Proceso, bajo el trámite Verbal, en el entendido que no se encuentra sometido a uno especial o diferente.

En ese orden, se tiene que el derecho a la propiedad o dominio como es bastante conocido, implica para su titular el poder jurídico de usar el bien sobre el cual recae, percibir sus frutos y disponer de él no siendo contra la Ley o contra derecho ajeno y, en todo caso, con estricta sujeción a la función social que le es propia. Siendo esa la razón por la cual, generalmente la propiedad o dominio va acompañada de la posesión, pues la disposición del bien requiere de ordinario la aprehensión material y la posibilidad efectiva de realizar con el mismo acto de señorío, que suponen el contacto entre la persona y el bien sobre el que tales actos se cumplen. No obstante, bien puede suceder que el propietario no sea el poseedor del bien, al igual que, en ocasiones, quien ejerce la posesión puede no ser el dueño del bien. Lo que, en consecuencia, desde tiempos pretéritos se instituyó en el Derecho Civil, como la denominada "Actio Reivindicatio" en virtud de la cual, el titular del derecho de dominio desprovisto de la posesión, tiene legitimación para impetrar la restitución del bien por aquel que materialmente lo detenta como si fuera su dueño, sin serlo, y ejerce actos voluntarios sobre ese bien, como si lo fuese.

Por lo anterior, es menester precisar y dejar en claro que el derecho de dominio o propiedad del accionante no puede ser materia de discusión, pues en el caso particular que nos convoca pudo establecerse que para el año 2014 el señor ISMAEL HONORIO AYALA BORDA compró la finca EL PORVENIR y se registro tal acto como aparece en la **Anotación No. 5**, pudiendo

entonces pensarse o asumirse que tiene total derecho para intentar la acción reivindicatoria tendiente a recuperar el inmueble, sin embargo, como quedó decantado en los párrafos anteriores tal acto fue simulado con la consecuente nulidad, lo que de entrada le pone fin a sus pretensiones, es decir que, deja de estar legitimado por activa, y como si fuera poco, **el artículo 952 del Código Civil exige o trae como condición que la demanda reivindicatoria debe ser orientada o dirigida contra el POSEEDOR**, empero, dicha regla tampoco se cumple ya que el señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ figura como PROPIETARIO en la **Anotación No. 8**, producto de la Sentencia del 17 de abril de 2017 emitida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Villavicencio que reconoció su derecho de DOMINIO o PROPIEDAD sobre el predio EL PORVENIR, en proceso de Simulación que para el año 2014 fue iniciado contra la señora CARMENZA AYALA MURCIA (Hija del señor AYALA BORDA) y FRANCA Y AGUDELO, es decir que, por su condición actual, el señor RAMOS MENDEZ no estaría legitimado por pasiva frente a la demanda reivindicatoria en su contra, puesto que NO tiene la calidad de POSEEDOR, sino de legítimo PROPIETARIO como fue dispuesto por orden judicial emanada por el Tribunal Superior de Villavicencio, máxime que la Anotación No. 8 es posterior a la Anotación No. 5, dándole mejor derecho a la mencionada persona.

Además que, el señor AYALA BORDA nunca tuvo la aprehensión material del inmueble, con lo cual entonces resulta imposible

recuperar una posesión que nunca tuvo sobre EL PORVENIR, porque precisamente su hija, señora CARMENZA AYALA MURCIA tampoco la tenía y mucho se la entrego, cuando lo elemental si todo lo manifestado por ellos en los interrogatorios que el Despacho judicial les formuló fuera cierto o verdadero, el camino legal a seguir por el señor ISMAEL HONORIO AYALA BORDA era demandar a su hija CARMENZA AYALA MURCIA a través del proceso judicial conocido como ENTREGA DE LA COSA POR EL TRADENTE AL ADQUIRENTE que prevé el artículo 378 del C.G.P., para la entrega real y material de la finca EL PORVENIR, pero vemos que esto nunca sucedió, precisamente porque la señora CARMENZA tampoco tenía su aprehensión física, pues la misma, siempre estuvo a cargo del señor RAMOS MENDEZ.

Ahora en lo que tiene que ver con las pruebas solicitadas por el Dr. PEREZ RAMIREZ en aras de acreditar a su favor la reivindicación del inmueble, aludiendo al interrogatorio de parte que le formuló al señor RAMOS MENDEZ, el cuestionario formulado lejos de determinar asuntos relativos a la esencia de dicho asunto, solamente fue incisivo con la relación sentimental como pareja que alguna vez tuvo el señor RAMOS MENDEZ y la señora CARMENZA AYALA MURCIA con los derechos de índole económico que pudieron haber surgido, sin embargo; para el Despacho judicial dicho tema resulta ajeno y no viene al caso tratarlo. Igualmente, el Dr. PEREZ RAMIREZ citó como testigos a los señores MIGUEL ORLANDO NIETO, NILSON JAVIER BOCANEGRA, VIANEY BERMUDEZ, DIEGO ENRIQUE DIOSA y HERIBERTO CASTRO,

siendo su deber hacerlos comparecer, pero ninguno de ellos asistió, trayendo como consecuencia la manifestación del Togado sobre el desistimiento para su práctica.

Remitiéndonos a las excepciones de mérito que en su oportunidad propuso la Dra. POLANCO QUIÑONES cuanto contesto la Demanda de Reconvención en Reivindicación, donde denominó la primera como FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA la argumentación presentada resulta acorde con lo anotado en párrafos anteriores y en consecuencia se tiene como probada dicha excepción, no así, frente a la que llamó EXTEMPORANEIDAD DE LA ACCIÓN DE RECONVENCIÓN, pues a lo largo de la foliatura y las múltiples providencias emitidas dicho tema quedó zanjado, concluyendo que la mencionada demanda de reconvención fue presentada oportunamente al punto de que hasta este momento se viene tramitando en forma conjunta con la inicialmente presentada, o sea que, tal excepción no será acogida, empero, tal como quedó expresado en el sentido del fallo, las pretensiones de la demanda de reconvención en reivindicación resultan denegadas tal como quedará señalado en la parte resolutive de la presente providencia.

Finalmente, en cuanto al pago o reconocimiento de los perjuicios materiales, entiéndase DAÑO EMERGENTE por haberse estado privado de la aprehensión del inmueble y LUCRO CESANTE en la

forma de FRUTOS CIVILES, definidos como el producto o utilidad que constituye el rendimiento o acrecentamiento arrojado por el usufructo o goce de la tierra, tras su alquiler o arrendamiento, entre otros, como fueron solicitados a manera de pretensión en la Demanda de Simulación por la Dra. POLANCO QUIÑONES, tales aspectos no son de recibo para el Despacho judicial en la medida que vienen a ser contradictorio, pues si quedó probado que el señor RAMOS MENDEZ ha permanecido en forma ininterrumpida en EL PORVENIR, resulta desacertado la condena por perjuicios contra CARMENZA AYALA MURCIA e ISMAEL HONORIO AYALA MURCIA.

Concluyendo que lo fáctico y legal en estos casos concretos, aludiendo a la demanda principal o inicial guarda correspondencia como pudo constatarse con las pruebas aportadas y practicadas durante el diligenciamiento, más no pudiendo decirse lo mismo con la demanda reivindicatoria.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Lleras, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR probados los hechos y en consecuencia acceder a las pretensiones de la demanda de simulación, decretando la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de compraventa contenido en la **Escritura Pública No. 0040 del 10 de julio de 2014**

otorgada ante la Notaría Única de Puerto Rico, Meta, sobre el predio rural denominado **“EL PORVENIR”**, ubicado en la Vereda Charco Trece, jurisdicción territorial de Puerto Lleras, cédula catastral No. 00-04-0003-0097-000 en extensión de 42 Hectáreas y 7500 Metros Cuadrados con Matricula Inmobiliaria **No. 236-25464**. Conforme a los razonamientos fácticos y legales esbozados en la anterior parte considerativa.

SEGUNDO: DECLARAR que el bien inmueble referido en el numeral anterior, tal como en su oportunidad quedo establecido por la Sal Civil del Tribunal Superior de Villavicencio en sentencia del 19 de abril de 2017, es de propiedad exclusiva del señor JORGE ALBERTO RAMOS MENDEZ con C.C. No. 19.111.681. Por lo que, en consecuencia, se ordena a la Oficina de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta, el REGISTRO de la presente sentencia sobre la mencionada Matricula Inmobiliaria.

TERCERO: SE ordena a la Oficina de Registro de San Martín, Meta, la **CANCELACION** de la **Anotación No. 5** de compraventa surgida con ocasión de la escritura pública anulada, como también las anotaciones posteriores a la fecha del acto simulado, junto con la correspondiente cancelación o levantamiento de la anotación relacionada con la medida cautelar de INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE DEMANDA DE SIMULACIÓN.

CUARTO: DENEGAR la pretensión relacionada con el pago de perjuicios materiales invocada en la Demanda de Simulación, de

conformidad al análisis obrante en la anterior parte considerativa.

QUINTO: POR Secretaría, procédase a la liquidación de costas y gastos del proceso con cargo a la parte demandada en la Simulación, siempre y cuando, dentro de la foliatura encuentren respaldo probatorio.

SEXTO: DENEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención en reivindicación, conforme a los planteamientos esbozados en precedencia.

SEPTIMO: CONTRA la presente decisión NO procede ningún recurso por tratarse de un asunto de mínima cuantía y, por ende, de única instancia.

OCTAVO: EJECUTORIADA y en firme la presente decisión, por Secretaría líbrese las correspondientes comunicaciones, y procédase al archivo definitivo del diligenciamiento, previa desanotación de los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EDGAR SERRANO FORERO
Juez



Boleta Judicial
Juzgado Primero Municipal de Puerto Lleras
República de Colombia

NOTIFICACION POR ESTADO

La anterior providencia se notificó por anotación en estado #36 del 30 de noviembre de 2023.

LEANDRO FERNEY ROZO MORENO
Secretario