

Clase de Proceso: VERBAL SUMARIO DE SIMULACIÓN

Radicado: 2020-00001-00

Demandante: OLGA MARILI CORDOBA Y OTROS

Demandado: ALONSO CORDOBA GUERRERO

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL**



**CIRCUITO JUDICIAL DE CHARALÁ
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COROMORO**

SENTENCIA ANTICIPADA

Coromoro Santander, Once (11) de mayo de dos mil veintidós (2022)

1. ASUNTO

Se procede a dictar sentencia anticipada dentro del proceso verbal sumario identificado con el número de la referencia, promovido por **OLGA MARILI CORDOBA GUERRERO, CIRO ALFONSO CORDOBA GUERRERO, CAMPO ELIAS CORDOBA GUERRERO**, representados por el doctor **LUIS FERNANDO RODRIGUEZ ALBINO**, siendo demandado **LUIS ALONSO CORDOBA GUERRERO**, representado en el trámite judicial por **BELARMINO GUERRERO VEGA**.

2. ANTECEDENTES

Con la acción instaurada pretende la actora se declare que existe simulación relativa del contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 856 del 24 de noviembre de 2011, corrido en la Notaría única del Circuito de Charalá, en la cual la señora **OMAIRA GUERRERO SANABRIA** dijo vender a **LUIS ALONSO CORDOBA GUERRERO** y este manifestó comprar la nuda propiedad del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 306-7507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Charalá, alinderado como dice la demanda, por el cual se dijo cancelar la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000)**.

Solicita subsidiariamente se declare nula absolutamente la escritura, por no haberse tratado de una compraventa real, sino haberse simulado el precio, así como el objeto y la causa del negocio.

Finalmente, que se ordene la cancelación de la escritura pública antedicha, el registro en el folio de matrícula inmobiliaria, y se condene en costas.

Por auto del 28 de enero de 2020 se admitió la demanda y se ordenó inscribirla en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Además, notificar al demandado.

Surtido lo anterior, se notificó al señor **LUIS ALONSO CORDOBA GUERRERO**, quien contestó la demanda a través de apoderado, interponiendo entre otros medios de defensa, la excepción de falta de legitimación en la causa por activa, mala fe de la demandante, buena fe de la demandada, arguyendo el pago de obligaciones de la señora **OMAIRA GUERRERO SANABRIA**, por valor de **CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$48.350.000)**.

Mediante auto del 23 de junio de 2021, se tuvo por contestada la demanda, y aunque no se ha agotado el trámite de pruebas, ni tampoco los alegatos de instancia, se encuentra que no se interpusieron excepciones previas, y no encuentra el despacho necesaria la práctica de pruebas; por lo cual es procedente la sentencia anticipada en este caso.

Igualmente, hay que advertir que el señor **MISAEAL CORDOBA GUERRERO** radicó escrito desistiendo del trámite de la acción.

3.PROBLEMA JURÍDICO

¿Fue simulada relativamente la venta de la nuda propiedad por parte de la señora **OMAIRA GUERRERO SANABRIA** al señor **ALONSO CORDOBA GUERRERO**, contenido en la escritura pública 856 del 24 de noviembre de 2011, elevada ante la Notaría Única de Charalá, y en consecuencia, procede la nulidad absoluta de dicho instrumento, en los términos de la demanda?

Tesis: **No**.

4. PRUEBAS

- Certificado de libertad y tradición 306-7507
- Certificado catastral 306-7507
- Recibo predial 306-7507
- Escritura 856 del 24 de noviembre 2011(Nuda propiedad y reserva de usufructo)
- Registro civil de defunción OMAIRA GUERRERO SANABRIA
- Registro civil de nacimiento CIRO ALFONSO CORDOBA GUERRERO
- Registro civil de nacimiento OLGA MARILI CORDOBA GUERRERO
- Registro civil de nacimiento MISAEAL CORDOBA GUERRERO
- Registro civil de nacimiento CAMPO ELIAS CORDOBA GUERRERO
- Registro civil de matrimonio OMAIRA GUERRERO SANABRIA
- Registro civil de defunción ALFREDO CORDOBA MORALES
- Contrato de arrendamiento ALONSO CORDOBA y MISAEAL CORDOBA
- Escritura 654 del 15 de octubre de 2019 (Constitución dominio pleno)
- Certificado crédito COOMULDESA.

5. CONSIDERACIONES

El artículo 278 del Código General del Proceso, establece que el juez deberá en cualquier estado del proceso, dictar sentencia anticipada total o parcial en cualquiera de los siguientes eventos:

- Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
- **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**
- Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

En este sentido, queda claro que no es facultativo del juez sino un deber, el dictar sentencia anticipada en cualquier estado del proceso, cuando se cumplen cualquiera de las hipótesis anteriormente señaladas, esto con el fin de que en aquellos eventos en los que sea posible, se le pueda dar celeridad y una solución pronta a los litigios, dictando fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales.

Estima el despacho que se encuentran acreditados los presupuestos procesales en el asunto, pues el bien objeto de Litis se encuentra en jurisdicción del municipio de Coromoro, la cuantía dada al pleito por la parte demandante permite avocar competencia del mismo, y la legitimación en la causa por activa y pasiva se encuentran acreditadas, así como el interés para obrar.

6. EL CASO CONCRETO.

Mediante escritura pública la señora **OMAIRA GUERRERO SANABRIA** transfirió a su hijo **ALONSO CORDOBA** la nuda propiedad del predio identificado con matrícula inmobiliaria 306-7507, con el fundado temor de que al incumplir la señora **FLOR ANGELA MORALES DE SANABRIA** con sus obligaciones, y ser **OMAIRA GUERRERO** fiadora de **ÁNGELA MORALES**, debería responder con su propio peculio.

En atención a lo anterior, su hijo **ALONSO CORDOBA** se ofreció a recibir en confianza la nuda propiedad a su señora madre, reservándose ésta última el usufructo del inmueble, hasta la fecha de su óbito; circunstancia que dicha señora comunicó en trance de muerte a sus otros herederos, falleciendo la compradora el 19 de septiembre de 2019.

Debe anotarse aquí que el *“derecho real de dominio confiere al titular un poder pleno sobre la cosa que tiene por objeto, del cual deriva la potestad para obtener de ella toda cuanta ventaja esté en posibilidad de proporcionar, desde luego dentro de las fronteras que puedan resultar del respeto debido a la ley, como a los derechos de los demás, poderío en el cual se conjugan las conocidas atribuciones de utilizarla (jus utendi), percibir sus frutos (jus fruendi) y disponer, material o jurídicamente de ella (jus abutendi).*

“Las apuntadas prerrogativas, sin embargo, pueden disgregarse por fuerza de la constitución de otros derechos reales, como el usufructo, uso o habitación sobre la misma cosa, que son derechos de la indicada estirpe de los cuales obtiene el titular la facultad para usar y gozar de un bien que pertenece a otro, de ahí que se les conozca como derechos de goce sobre cosa ajena, en veces pleno, como en el caso del usufructo, o limitado, en los demás, cuyo ejercicio importa siempre el reconocimiento del dominio que sobre ella ostenta el dueño, por cuenta del cual la detentan.

“Se suscita así una hipótesis de concurrencia de dos derechos reales sobre idéntico objeto, que gozan del respeto recíproco de sus titulares: el dominio, por un lado, en razón del cual conserva el propietario la facultad de disposición sobre él, y el usufructo, uso o habitación, por la otra, que en tanto perduren conceden el disfrute de ella al usufructuario, usuario o a quien pertenece el derecho de habitación, según el caso, derechos que al despojar el dominio de sus más importantes ventajas, lo limitan, constituyen desmembraciones de él, de ahí que en tales eventos la propiedad sea mera o nuda, como la define el artículo 669 del Código Civil, porque a diferencia de lo que ocurre con la propiedad plena, está privada de algunas de sus prerrogativas esenciales”.¹

Por lo anteriormente expuesto, no puede concluirse que el solo hecho de hacerse una venta de nuda propiedad, enerve o sustraiga de los efectos normales de los negocios jurídicos a una compraventa.

Ahora bien, si como lo señala el apoderado de la parte demandante, no hubo causa, ni precio, ni objeto, en la antes mencionada compraventa; se trató entonces de una simulación absoluta, no relativa, del negocio.

Sobre este asunto resulta pertinente invocar lo dicho por la Corte en punto a la diferenciación entre simulación absoluta y relativa:

«La primera tiene lugar cuando el acuerdo de las partes se orienta a crear la apariencia de algo inexistente, por la ausencia de negocio; y la segunda, cuando se oculta, bajo la falsa declaración pública, un contrato genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, en cuanto a su naturaleza, condiciones particulares o respecto de la identidad de sus agentes.

Lo dicho significa que la simulación absoluta envuelve la inexistencia del acto jurídico exteriorizado, mientras que la relativa presupone la realidad de un negocio dispositivo diferente al figurado. Por lo mismo, como es apenas lógico, un juicio sobre la validez es posible respecto de los negocios existentes, cuestión que traducida a la primera especie de simulación, no es factible, precisamente, porque el acto jurídico aparente es inexistente.»²

¹ CSJ, Sala Civil, Sentencia del 16 de abril de 2008, Rad. S S-4129831030022000-00050-03. MP. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

² CSJ, Sala Civil, Sentencia del 18 de diciembre de 2012, Rad. 25290310012007-00179-01 MP. Margarita Cabello Blanco.

Así las cosas, se estima desacertado pensar que con la venta de la nuda propiedad se buscaba sustraer de la esfera patrimonial de **OMAIRA GUERRERO** el bien inmueble, pues si esa fuera la verdadera intención de los contratantes, esto se lograría con la suscripción de la compraventa plena del inmueble, sin ningún tipo de limitación o gravamen.

Con todo, debe anotarse lo manifestado por el apoderado de la parte demandante, al correrse el traslado de la contestación de la demanda, y sus excepciones de mérito, a saber, que el valor real del inmueble al año 2011 era de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000), por lo cual al menos, según su criterio, se configuraría una lesión enorme, al disentir en gran medida lo pactado con lo verdaderamente probado, pues la escritura pública de compraventa, se itera, sólo ascendía a cinco millones de pesos mcte (\$5.000.000). Sobre esto hay que advertir lo siguiente:

a.-) La donación es un acto jurídico que no está prohibido por la ley, de allí que la satisfacción del condicionamiento de la insinuación consagrado en el artículo 1458 del Código Civil, modificado por el artículo 1° del Decreto 1712 de 1989, para los eventos allí previstos, constituya una especial carga, que de omitirse, le resta eficacia a ese acto jurídico en lo que supere los 50 salarios mínimos legales mensuales, precisamente porque en esas condiciones se estaría pretermitiendo un requisito necesario para que el acto surta plenos efectos, falencia sancionada con nulidad, a la luz del artículo 1740 del Código Civil.

Memórese que al tenor del texto original del artículo 1458 del Código Civil, «[l]a donación entre vivos que no se insinúa, sólo tendrá efecto hasta el valor de dos mil pesos, y será nula en el exceso», precisando que se entiende por insinuación, «la autorización de juez competente solicitada por el donante o donatario».

Dicha disposición fue modificada por el Decreto 1712 de 1989, por el cual se autorizó la insinuación de donaciones ante notario público, y en lo pertinente prevé:

Artículo 1° corresponde al notario autorizar mediante escritura pública, las donaciones cuyo valor exceda la suma de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, siempre que donante y donatario sean plenamente capaces, lo soliciten de común acuerdo y no se contravenga ninguna disposición legal.

Las donaciones cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, no requieren insinuación.

Queda en estos términos modificado el artículo 1458 del Código Civil.

(...)

Artículo 3° La escritura pública correspondiente, además de los requisitos que le son propios y de los exigidos por la ley, deberá contener la prueba fehaciente del valor comercial del bien, de la calidad de propietario del donante y de que éste conserva lo necesario para su congrua subsistencia.

Artículo 4° Cuando se trate de bienes para cuya enajenación según la ley, se requiera escritura pública, el mismo instrumento podrá contener la insinuación y la respectiva donación.

Como puede apreciarse, al regular los eventos en que es necesaria la referida insinuación, la ley solo toma en consideración el precio asignado al acto jurídico en sí, de allí que no sea de recibo la tesis de la casacionista referente a que una negociación que recaiga sobre la nuda propiedad, está exenta de esa exigencia legal³.

³ CSJ, Sala Civil, Sentencia SC-837 de 19 de marzo de 2019, MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

Por lo anterior, si conforme lo depreca el abogado en su demanda, lo que se pretende es la declaratoria de simulación relativa del negocio jurídico, y la apariencia del negocio lleva a pensar que éste ascendió a la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000), debe concluirse que éste y no otro fue el valor que las partes quisieron imprimir a la compraventa, sin que manifestaciones relativas a un presunto mayor valor puedan afectar este raciocinio, pues lo cierto es que no se acreditó informe pericial, o documental junto con el libelo, que permitiera inferir razonadamente que el valor comercial del predio es de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000), como peregrinamente lo afirma el libelista.

Ha de advertirse que aunque el demandado en su contestación manifestó haber pagado obligaciones por valor de cuarenta y ocho millones trescientos cincuenta mil pesos (\$48.350.000), lo cual llevaría a pensar que no es descaminado el pretender declarar la simulación absoluta de la venta, dicha declaración fue hecha por conducto de abogado, el cual de vieja data se ha decantado carece de la facultad de confesar (*animus confitendi*).

En gracia de discusión, si se aceptara que el justiprecio del inmueble es el de cincuenta millones de pesos mcte (\$50.000.000); habría de concluirse en todo caso que, al solicitarse la simulación relativa de la compraventa, como pretensión principal, el único efecto posible en un fallo estimatorio, sería el ajuste del precio excedente al valor correspondiente al límite legal para las donaciones, que es de cincuenta salarios mínimos conforme al Decreto 1712 de 1989, ya antes citado; el cual equivale justamente en el año 2022, al supuesto precio justo, motivo por el cual tampoco sería viable dictar sentencia favorable, en este último evento.

Como colofón, y teniendo en cuenta que en la demanda se presenta como pretensión subsidiaria la declaratoria de simulación absoluta de la compraventa de nuda propiedad, hay que advertir que aunque el Código General del Proceso permite presentar solicitudes contradictorias entre sí, siempre que se escoja una como principal y otra subsidiaria; lo que no permite abordar el estudio de ésta última forma invocada, es la naturaleza misma de las pretensiones, pues en derecho algo no puede ser y no ser al tiempo; es decir, no puede pedirse simulación relativa y subsidiariamente simulación absoluta, esperando que alguna de las dos pase por el filtro del raciocinio del juzgador.

O más bien, sí puede pedirse, pero no puede decretarse, por ser algo contradictorio en sí mismo, el declarar la simulación relativa, y en caso negativo, obtener la simulación absoluta, por provenir estas figuras jurídicas de fuentes diferentes, y tener hartos diferentes consecuencias.

Entonces, si de lo manifestado por la parte demandante y demandada, en sus respectivos libelos, se obtiene una plausible interpretación, que apunta a la configuración de una donación con apariencia de compraventa de la nuda propiedad; negocio que entre otras cosas no está prohibido por la ley, y en el cual no se pretermitieron los requisitos especiales para el caso particular, en atención a la cuantía aceptada para efectos del proceso; mal haría el despacho en declarar la simulación absoluta.

Esto, teniendo en cuenta que “ante la duda se debe realizar una interpretación benigna para que el negocio más bien subsista que perezca”, lo que sucederá cuando probatoriamente no pueda alcanzarse certeza sobre la existencia de la simulación⁴.

Todo lo anterior lleva a que se deba dictar sentencia anticipada, demeritando las pretensiones del libelo, por las razones antes reseñadas.

En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Coromoro, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la ley:

⁴ CSJ, Sentencia SC 2929 del 14 de julio de 2021, MP AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

7. RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR PROBADA la excepción genérica dentro de la presente causa, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones propuestas en la demanda.

TERCERO: CONDENAR en costas a los demandantes.

CUARTO. Fijar agencias en derecho por el valor equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, lo cual corresponde a un monto de un millón de pesos M/cte (\$1.000.000), para el año 2022, a cargo de la parte demandante⁵.

QUINTO. ORDENAR el levantamiento de la inscripción de la demanda en la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **CHARALÁ SANTANDER**, comunicada mediante oficio 34 librado el cuatro (04) de febrero del año dos mil veinte (2020). Por Secretaría procédase de conformidad.

SEXTO. NOTIFIQUESE por estado la presente providencia, en los términos del art. 295 del CGP.

SEPTIMO. Contra la presente no procede recurso alguno, al tratarse de un asunto de única instancia (291 CGP).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se publica en estado 15 del 12 de mayo de 2022.

Firmado Por:

Elkin Horacio Gereda Antolínez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Coromoro - Santander

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

Código de verificación: **e2ccfe50c6d63326dc577789c6aa3415d16779478360511ce3dcac50f6e5097e**
Documento generado en 11/05/2022 03:11:03 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

⁵ De conformidad con el Acuerdo PSAA-16- 10554 del 05 de agosto de 2016.