

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA ANTICIPADA No. 162-2022
760013103019-2021-00141-00**

Santiago de Cali, Trece (13) de Diciembre de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Proferir sentencia anticipada (numeral 2º del art. 278 del C.G.P.) en el proceso VERBAL DE SIMULACIÓN RELATIVA propuesto por ESTHER MARÍA DÍAZ ZAMPALLO contra la sociedad AGRÍCOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S.

Los hechos, pretensiones y trámite del proceso se resumen de la siguiente manera:

Indica la parte ejecutante que, desde el 22 de abril de 2016 hasta el 16 de noviembre del 2018, realizó préstamos a la Sra. MARÍA JACKELINE OROZCO ARDILA en su condición de representante legal de AGRÍCOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S., que ascienden a la suma de \$350.000.000, por lo que se suscribieron los pagarés con sus correspondientes cartas de instrucciones, y se constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a través de la Escritura Pública No. 1.151 del 22 de abril de 2016 a favor de la señora ESTHER MARÍA DÍAZ ZAMPALLO y el señor ABELARDO CASTILLO TAMAYO quien es el esposo de la demandante.

Que, una vez otorgadas las garantías, la demandada continuó solicitando préstamos por valor de \$71.830.000, por lo que el valor total prestado es de \$421.830.000, al cual se le realizó un abono de \$4.000.000 quedando un saldo pendiente de pagar de \$417.830.000.

Describe que dos meses después de otorgada la escritura de hipoteca, la demandada le manifestó a la demandante que ya la había perfeccionado la hipoteca ante la oficina de instrumentos públicos de Palmira y le entregó el certificado de tradición 373-101851 donde se daba fe que dicha hipoteca ya estaba a nombre de la señora ESTHER MARÍA DÍAZ ZAMPALLO y el señor ABELARDO CASTILLO TAMAYO.

Manifiesta que al querer hacer efectiva la hipoteca ante el incumplimiento en los pagos por parte de la demandada, al descargar el certificado de tradición 373-101851 se dio cuenta que el certificado que le había entregado la demandada estaba adulterado, pues la hipoteca que estaba a su nombre figuraba realmente a nombre de JUAN ANTONIO MESA LONDOÑO de fecha 16 de octubre de 2013 en la Notaria Veintidós de Medellín, siendo este un acto doloso, al incurrir en falsedad de documento público contemplado en el artículo 287 del Código Penal.

Señala que el 26 de septiembre de 2016 se enteró que la demandada había celebrado compraventa con el señor SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA a través de la Escritura Pública No. 1780 el 26 de septiembre del 2016 en la notaría 7 del círculo de Cali, desconociendo la garantía que existía sobre el inmueble y actuando de mala fe, que en este momento, el número de matrícula inmobiliaria 373-101851 se encuentra en folio cerrado y con base en dicha matrícula se abrieron los folios de matrículas inmobiliarias 373-101852, 373-101853 y 373- 121408.

Refiere que el negocio que refuta simulado es la compraventa entre el señor SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA y la parte demandada, a través de la Escritura Pública No. 1780 el 26 de septiembre del 2016 en la Notaría 7 del círculo de Cali, que la demandante es una señora adulta mayor, de 68 años de edad, capaz, pero no apta de comprender con claridad lo que compete con temas de registro de escrituras; y el proceder en este caso por parte de la demandada, al vender un inmueble con hipoteca que nunca se registró en la oficina de instrumentos públicos de Palmira, es un acto de mala fe, doloso y contemplado en el artículo 287 del Código Penal.

Informa que, al presentar proceso ejecutivo, el 24 de septiembre de 2020 el Juzgado 18 Civil Del Circuito De Cali recibe el mismo bajo la radicación No. 2020- 00092, libra mandamiento de pago mediante Auto No. 396 del 29 de septiembre de 2020, profiere oficios de embargo de las cuentas bancarias, sin embargo la respuesta de

la entidad bancaria es que la demandada no tiene recursos económicos, y que ya existen embargos anteriores; no siendo posible iniciar proceso ejecutivo hipotecario, toda vez que al inmueble no se le perfecciono la garantía en la oficina de instrumentos públicos de Palmira y al haberse celebrado un negocio de compraventa del inmueble por medio de la escritura pública No. 1780 el 26 de septiembre del 2016 con el señor SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA.

II. PRETENSIONES

Que se declare, simulación relativa del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1780 el 26 de septiembre del 2016 en la Notaría 7 del círculo de Cali, celebrado entre AGRÍCOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S, (vendedora real) y SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA (comprador ficticio) sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias: 373-101851 (folio cerrado), 373-101852, 373-101853, 373-121408, sin indicar los supuestos de hecho de los que se deriven los presupuestos con los que pretende se haga la declaración

Que se oficie a la Notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos públicos con el fin de realizar las respectivas anotaciones en las correspondientes escrituras públicas y modifique las anotaciones a que haya lugar en los folios de matrícula de los números 373-101851, 373-101852, 373-101853, 373-121408 y se inscriba como propietario de los mismos a la empresa AGRÍCOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S., identificada con Nit. 830.514.089-2.

Derivado de la pretensión anterior que se restituyan los bienes objeto de la simulación, se perfeccione (se inscriba) la HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de la demandante y que se condene a la demandada al pago total de \$417.830.000 M/Cte., más el ajuste devaluativo de la moneda y los intereses generados, en favor de la demandante, derivado del valor a capital adeudado por la demandada, conforme a los desembolsos y pagares a favor de la demandante.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto del 13 de diciembre de 2021 se admitió la presente demanda, luego, la sociedad demandada AGRÍCOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S., se notificó por conducta concluyente a partir del 01 de febrero de 2022, quien contesto la demanda confirmando y negando algunos hechos, y proponiendo las excepciones de mérito que denominó “1.- INEXISTENCIA DE LAS CONDICIONES PARA QUE

LA COMPRAVENTA HAYA SIDO SIMULADA”, “2.- PRESCRIPCION DE LA ACCION”, “3.- LA TITULARIDAD DEL DERECHO SE ENCUENTRA EN CABEZA DE UN COMPRADOR DE BUENA FE Y EN DONDE LA DEMANDADA SOCIEDAD ERA LA PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE”, “4.- AUSENCIA DE BUENA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE”, “5.- NO COMPRENDER A LA DEMANDA LITIS CONSORCIO NECESARIOS”, “6.- LAS GENERICAS, QUE A PESAR DE NO ALEGARSE SE ENCUENTREN PROBADAS EN EL PROCESO”, también formulo objeción a la estimación juramentada de la cuantía de los perjuicios reclamados de la demanda (*Documento Digital No. 025.1*).

Posteriormente, por auto del 01 de marzo de 2022 se admitió como Litisconsortes Cuasinecesarios por pasiva a MARÍA JACKELINE OROZCO ARDILA, en su condición de representante legal de Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S, SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA, la SOCIEDAD INVERSIONES BENEDETTI RAMÍREZ S en C.S, COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA COODETRANS PALMIRA, DAYSI GIOMAR ARDILA DE OROZCO, NELSON MUÑOZ DÍAZ, el menor ERICK SANTIAGO CHIMBACO RODRÍGUEZ, el menor MARIO ALEJANDRO CHIMBACO RODRÍGUEZ, el menor JHON FELIPE CHIMBACO RUALES y LUISA FERNANDA CHIMBACO RUALES.

Los litisconsortes cuasinecesarios LUISA FERNANDA CHIMBACO RÚALES y los menores ERICK SANTIAGO CHIMBACO RODRÍGUEZ, MARIO ALEJANDRO CHIMBACO RODRÍGUEZ Y JHON FELIPE CHIMBACO RÚALES quedaron notificados por conducta concluyente a partir de marzo 02 de 2022, contestando la demanda refiriendo que desconocen los hechos y propone la excepción de mérito denominada TERCEROS DE BUENA FE, (*Documento digital No. 040.1*).

El litisconsorte cuasinecesario COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA COODETRANS PALMIRA quedó notificada por conducta concluyente a partir de marzo 01 de 2022, contestó la demanda indicando que desconoce los hechos y por tanto que se prueben, propone las excepciones de mérito que denominó “1. CARENCIA DE FUNDAMENTO FACTICO DE LA NULIDAD RELATIVA”, “2. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA”, “3. AUSENCIA DE ELEMENTOS ESTRUCTURADORES DE LA SIMULACION”, “4. AUSENCIA DE ASPECTOS QUE EDIFIQUEN LA NULIDAD”, “5. TEMERIDAD Y MALA FE” (*Documento digital No. 031.1*)

La SOCIEDAD INVERSIONES BENEDETTI RAMÍREZ S en C.S. litisconsorte cuasinecesario, quedó notificada por conducta concluyente a partir de marzo 03 de 2022, contestó la demanda indicando que desconoce los hechos y por tanto que se prueben, propone las excepciones de mérito que denominó “1. FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA”, “2. FALTA DE FUNDAMENTO FÁCTICO DE LA NULIDAD RELATIVA”, “3. GENÉRICA” (Documento digital No. 034.1).

Los litisconsortes cuasinecesarios SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA, DAYSI GIOMAR ARDILA DE OROZCO y NELSON MUÑOZ DÍAZ quedaron notificados a través de curador ad litem a partir de julio 01 de 2022, quien contestó la demanda sin proponer excepciones (Documento digital No. 057).

La litisconsorte cuasinecesaria MARÍA JACKELINE OROZCO ARDILA quedó notificada personalmente conforme el Art. 8 de la Ley 2213 de 2022 a partir del 07 de septiembre de 2022, quien a través de apoderado contestó la demanda proponiendo las excepciones de mérito que denominó “1. INEXISTENCIA DE LAS CONDICIONES PARA QUE LA COMPRAVENTA HAYA SIDO SIMULADA”, “2. PRESCRIPCION DE LA ACCION”, “3. LA TITULARIDAD DEL DERECHO SE ENCUENTRA EN CABEZA DE UN COMPRADOR DE BUENA FE Y EN DONDE LA DEMANDADA SOCIEDAD ERA LA PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE”, “4. AUSENCIA DE BUENA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE”, 5. NO COMPRENDER A LA DEMANDA LITIS CONSORCIO NECESARIOS”, “6. LAS GENERICAS, QUE A PESAR DE NO ALEGARSE SE ENCUENTREN PROBADAS EN EL PROCESO”, también formulo objeción a la estimación juramentada de la cuantía de los perjuicios reclamados de la demanda (Documento digital No. 067).

De las excepciones de mérito se corrió traslado a la parte demandante por el término de cinco (05) días, quien presentó escrito descorriendo las excepciones de mérito.

Atendiendo lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, dado que no existen pruebas por practicar, corresponde a este despacho proferir sentencia anticipada, previo las siguientes;

IV. CONSIDERACIONES:

1. El artículo 278 del C.G.P. establece que:

*“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar **sentencia anticipada, total o parcial**, en los siguientes eventos:*

(...)

- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar (Negrillas del juzgado)*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Respecto a la viabilidad de la sentencia anticipada cuando se advierte inocua el debate probatorio, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en sentencia SC1257-2022 Radicación N.º 11001-02-03-000-2021-04529-00 del 11 de mayo de 2022 M.P. Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO ha expuesto:

“Los sentenciadores, entonces, tienen el deber de proferir sentencia definitiva en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, sin trámites adicionales, una vez exista claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

En este contexto, los principios de celeridad y economía procesal prevalecen sobre las formas propias de cada juicio, en aras de lograr decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas.

Lo contrario equivaldría a una «irrazonable prolongación [del proceso, que hace] inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos en él» Insístase, la administración de justicia «debe ser pronta, cumplida y eficaz en la solución de fondo de los asuntos que se sometan a su conocimiento» (artículo 4 de la ley 270 de 1996, modificado por el artículo 1º de la Ley 1285 de 2009), para lo cual se exige que sea «eficiente» y que «[l]os funcionarios y empleados judiciales [sean] diligentes en la sustanciación de los asuntos a su cargo, sin perjuicio de la calidad de los fallos que deban proferir conforme a la competencia que les fije la ley» (artículo 7 ibidem).

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

La Sala tiene decantado:

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.

De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (SC12137, 15 ag. 2017, rad. n.º 2016-03591-00).”

Al respecto se advierte que es procedente dictar una sentencia anticipada en este caso, debido a que tanto la parte demandante como demandada y litisconsortes

cuasinecesarios solicitan y aportan pruebas documentales, y si bien solicitan adicionalmente: la demandante interrogatorio de la contraparte; la demandada interrogatorio de su contraparte, para que reconozca la acreencia, que no se registró la hipoteca, y que se hizo compra venta del inmueble de manera posterior a la acreencia – hechos suficientemente probados en el expediente; testimonios de Lucrecia Castillo (hija de la demandante) para acreditar quién era la persona encargada de registrar acto jurídico – que efectivamente no se hizo, como obra en el folio de matrícula inmobiliaria aportado; , Natalia Valencia García (contadora de la sociedad demandada) para acreditar la acreencia, que fue reconocida en la contratación; haber recibido los dineros – los pagos en relación al negocio jurídico del que se pretende la simulación, hecho que no fue desvirtuado ni se enuncia que mediante esos testimonios ello se pretenda; Abelardo Castillo Tamayo (esposo de la demandante) para acreditar el negocio de mutuo celebrado, la ausencia de pago, la ausencia de registro de la hipoteca – hechos ya reconocidos y acreditados; oficiar al Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali para que remitan proceso ejecutivo 2020-00092-00; para probar la existencia del trámite con ese radicado en el juzgado, hecho jurídico que no fue desconocido por la demandada, llama la atención en el actual proceso, que el ejecutivo terminó POR DESISTIMIENTO TÁCITO, y a la Notaria 18 del Circulo de Cali; los litisconsortes cuasinecesarios Coodetrans Palmira pide el interrogatorio de la representante legal de la sociedad demandada, y el testimonio de Samuel Antonio Bedoya Correa sin enunciar concretamente el objeto de dicho testimonio (art. 212 C.G.P.); Luisa Fernanda Chimbaco Rúales y los menores Erick Santiago Chimbaco Rodríguez, Mario Alejandro Chimbaco Rodríguez y Jhon Felipe Chimbaco Rúales el interrogatorio de la demandante y la representante legal de la sociedad demandada, se debe advertir que, con dichos interrogatorios y testimonios se busca acreditar la legalidad de la compraventa que se discute como simulada, lo que para el despacho ya está suficientemente acreditado a través de los diferentes documentos allegados por cada uno de los intervinientes en este proceso, existiendo tarifa legal para la prueba de este acto jurídico, razón por la cual no hay razón a decretar y practicar pruebas adicionales a las documentales ya aportadas; máxime que no se enunció cuál es el negocio oculto del que se pretende se declare la nulidad y con cuál de esos medios de prueba se pretende probar, insistiendo en el presunto engaño doloso del que fueron parte pasiva y describiendo el tipo penal en el que considera se encuadra dicho acto; resultando entonces que, las peticiones testimoniales y las declaraciones de parte no cumplen lo reglado en el art. 212 del CGP; en tanto se debe enunciar

concretamente los hechos objeto de prueba, dando aplicación entonces al art. 213 CGP.

2. A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) *Competencia*, b) *Capacidad para ser parte*, c) *Capacidad procesal*, d) *Demanda en forma*, e) *Adecuación del trámite* y f) *ausencia de caducidad*.

En el presente caso se tiene que este Juzgado es competente para conocer del presente proceso, en razón de su naturaleza y domicilio de las partes.

Las partes, en su calidad de persona natural y jurídica pueden ser parte de un proceso; tienen además capacidad para comparecer a él por ser mayores de edad, no estar sometidas a guarda alguna y en el caso de las sociedades actuar a través de su representante legal y apoderado. La demanda formalmente considerada, reúne las exigencias de que tratan los Art. 82 y 83 del Código General del Proceso, razón por la cual se admitió y se le imprimió el trámite contenido en el artículo 368 Ibidem. En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los cuales se reúnen en el presente caso, pues si bien la demandante no se encuentra relacionada en el certificado de tradición del bien inmueble objeto de este proceso, es decir, no se evidencia su relación o familiaridad con el mismo, ni mucho menos es parte de contrato alguno, si se advierte que tiene la calidad de acreedor de unas obligaciones dinerarias contraídas con la sociedad demandada, sobre la cual se constituyó garantía hipotecaria sobre el inmueble es discusión mediante E.P. No. 1151 del 22 de abril de 2016 de la Notaria 18 del Circulo de Cali, la cual no fue inscrita y con ello se legitima en forma extraordinaria para ejercitar la presente acción, tal como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC 3598-2020 Rad. 7300131030062011-00139-01 del 23 de julio de 2020:

“Es obvio que si a alguien interesa que no merme o decrezca el patrimonio de otro es a quien de este es acreedor. Basta al efecto a más de innúmeras razones que saltan a la vista, recordar el

derecho que, al acreedor, por solo serlo, confiere el artículo 2488 del Código Civil sobre todos los bienes de su deudor, raíces o muebles, sean presentes o futuros.

*(...) La ley, que lejos de fomentar actos o contratos viciosos, antes bien facilita el pronunciamiento de la nulidad que por viciosos los castiga, atribuye, lógicamente, la potestad de alegarla **a todo el que tenga interés en ello**; tales las palabras del citado artículo 15 [de la Ley 95 de 1890], sin más excepción que, por vía de sanción personal, la de quien a sabiendas ejecutó el acto o celebró el contrato nulo» (CSJ SC, 30 nov. 1935, G. J. t. XLIII, pág. 400).*

Más adelante, esta Corporación recabó en que

*“(...) para incoar cualquier acción ante la justicia o para contradecirla, **tiene que haber interés**. Todo sujeto poseedor de un derecho regularmente constituido, cualquiera que sea - contratante, heredero o tercero- **puede hacer declarar judicialmente la simulación de un acto, cuyo carácter ficticio le ocasione o pueda ocasionarle perjuicios**. Esto no constituye más que la aplicación del antiguo apotegma "sin interés no hay acción", pues **el interés constituye la condición específica de toda acción** y donde no se da, tampoco es posible accionar en juicio, siendo su razón, que los individuos no acudan a tribunales por simple malicia o por placer, o sin necesidad alguna» (CSJ SC, 27 may. 1947, G. J. t. LXII, pág. 286)”.*

En cuanto a los litisconsorte cuasinecesarios SOCIEDAD INVERSIONES BENEDETTI RAMÍREZ S en C.S. y COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA COODETRANS PALMIRA han presentado la excepción de mérito “*FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA*”, bajo el argumento de que no han sido parte de los negocios que son objeto de ataque, lo cual se corrobora al revisar los certificados de tradición de las matrículas inmobiliarias 373-10152 y 373-101853 ambas abiertas con base en la matricula matriz 373-101851, donde constan las inscripciones Nos. 002 de compraventas realizadas mediante Escritura Publica No. 2438 del 31 de diciembre de 2009 de la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira, ambas registradas el 02 de febrero de 2010, entre la sociedad AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S EN C.S. en su condición de vendedor y como compradores la sociedad INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C.S. y la Cooperativa de Transportadores de Palmira COODETRANS PALMIRA (respectivamente), por tanto, dichos inmuebles fueron comprados antes de que sucedieran los hechos que se discuten en esta demanda, esto es, la celebración de la compraventa mediante Escritura Publica 1780 del 26 de septiembre de 2016 que se pretende se declare simulada.

Proceso: Verbal de Simulación
Demandante: Esther María Díaz Zampallo
Demandado: Soc Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S.
Radicación: 760013103019-2021-00141-00

Como se puede observar en las siguientes capturas de pantalla, los negocios celebrados en los folios de matrículas 373-101852 y 373-101853 no se derivan de la compraventa que se pretende simulada:

373-101852 folio nuevo procedente de la matrícula inmobiliaria 373-101851

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)	
373 - 101851	
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-10-2005 Radicación: 2005-9583	
Doc: ESCRITURA 2.622 del 22-09-2005 NOTARIA VEINTIUNA de CALI	VALOR ACTO: \$5,000,000
ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO PREDIO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.EN C.B.	NIT# 8305140892
A: GARCIA RINCON ANA MARIA	CC# 66831799
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-919	
Doc: ESCRITURA 2438 del 31-12-2009 NOTARIA 4 de PALMIRA	VALOR ACTO: \$180,500,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.EN C.B.	NIT# 8305140892
A: SOCIEDAD INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C.S	X
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-07-2011 Radicación: 2011-5864	

373-101853 folio nuevo procedente de la matrícula inmobiliaria 373-101851

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)	
373 - 101851	
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-10-2005 Radicación: 2005-9583	
Doc: ESCRITURA 2.622 del 22-09-2005 NOTARIA VEINTIUNA de CALI	VALOR ACTO: \$5,000,000
ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO PREDIO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.EN C.S.	NIT# 8305140892
A: GARCIA RINCON ANA MARIA	CC# 66831799
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-919	
Doc: ESCRITURA 2438 del 31-12-2009 NOTARIA 4 de PALMIRA	VALOR ACTO: \$93,712,500
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.EN C.S.	NIT# 8305140892
A: COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA. COODETRANS PALMIRA. SIGLA COODETRANS PALMIRA LTDA	X

Conforme lo anterior, y como se indico en Sentencia de 14 de agosto de 1995 (exp. 4268):

“Según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la legitimatio ad causam consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)”. (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185). Conviene desde luego advertir, para no caer en el error en que incurrió el Tribunal que cuando el tratadista italiano y la Corte hablan de ‘acción’ no están empleando ese vocablo en el sentido técnico procesal, esto es como el derecho subjetivo público que asiste a toda persona para obtener la aplicación justa de la ley a un caso concreto, y que tiene como sujeto pasivo al Estado, sino como sinónimo de ‘pretensión’, que se ejercita frente al demandado. Para que esa pretensión sea acogida en la sentencia es menester, entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. De donde se sigue que lo concerniente a la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual su ausencia no constituye

impedimento para desatar en el fondo el litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor. Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor”¹.

Es totalmente procedente la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva de los litisconsortes cuasinecesarios INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C.S. y la COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA COODETRANS PALMIRA, siendo improcedentes las pretensiones contra los inmuebles con matrículas 373-101852 y 373-101853.

Finalmente, no se observa nulidad alguna que pueda llegar a invalidar lo actuado.

3.- El problema jurídico sometido bajo consideración del Despacho estriba en determinar si se estructuran los presupuestos axiológicos de la simulación para descender en el caso a los aspectos probatorios encaminados a comprobar la conducta de los intervinientes en los actos cuestionados, de prosperar tal examen, se analizará sobre ellos si del desarrollo probatorio se permite inferir la configuración de una simulación relativa.

Para efecto de resolver el anterior problema jurídico el Juzgado procederá, en principio, hacer un recuento de la consistencia de la figura de la simulación, para luego adentrarse en el tema objeto de debate. Se examinará los elementos probatorios producidos al interior del proceso, los cuales serán apreciadas en conjunto con las reglas de la sana crítica, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 176 del C.G.P.; igualmente se tendrá en cuenta el soporte doctrinal y jurisprudencial, en orden a determinar si se reúnen los elementos estructurantes de la simulación relativa; no sin antes advertir que la conducta procesal de las partes fue acorde a la ley, lealtad y buena fe en sus actos procesales.

Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4- Ahora, al seguir con el caso concreto, advierte el despacho que nuestro Código Civil no establece reglas sobre la simulación, ésta ha sido estructurada por la doctrina y jurisprudencia basándose principalmente en el artículo 1707 de la norma

¹ Sentencia de 14 de agosto de 1995 Corte Suprema de Justicia (exp. 4268).

citada, que establece: *“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirá efecto contra terceros”.*

Etimológicamente simular significa fingir una cosa; pero jurídicamente requiere que sea fingida mediante concierto de las partes. Esto es, aun cuando el negocio reúna externamente las condiciones de validez, él no constituye ley para las partes; la comedia no les ata; lo será la verdadera voluntad, la interna, la llamada a regular las relaciones.

Para ilustrar sobre la simulación, se hace necesario traer a colación pronunciamientos jurisprudenciales y doctrinarios al respecto, a fin de determinar si se cumple con los requisitos para declararla:

El tratadista FERRARA La Simulación de los negocios jurídicos. Revista de Derecho Privado. Madrid, pág. 560 dice; *“negocio simulado es aquel que tiene una apariencia contraria a la realidad, ya porque no existe absolutamente, ya porque es distinto del que aparece exteriormente.”*

De dicho concepto se tiene que existe **dos tipos de simulación**: la absoluta que ocurre cuando el negocio realmente no existe y la relativa cuando el negocio jurídico existe, pero es de otro.

En este orden de ideas, y dada la importancia de los grados en que se sitúa la simulación, debe determinarse que: Por simulación absoluta, los contratantes aparentaron celebrar un negocio que no han querido en ninguna de sus partes; suele emplearse para disminuir el activo (compraventa de confianza) o para aumentar el pasivo (deudas fingidas) y en la mayoría de los casos, se realiza en perjuicio de terceros o de la ley, que son denominados por la doctrina como negocios *“ilusorios”* o *“negocios vacíos”*, existiendo en ellos solo la apariencia, la forma exterior y representan un continente sin contenido; verbi gratia, las compraventas aparentes en que no existe la intención de transferir el dominio por parte del enajenante, ni adquirirlo por el comprador; por la simulación relativa, los contratantes realmente han querido un determinado negocio, pero ocultan su verdadera naturaleza (compraventa por donación o viceversa); o simplemente sin ocultar la naturaleza, alteran su contenido o sus condiciones, como cuando se estipula un precio más alto o más bajo del que realmente se conviene; o disimular la atención acerca de las personas entre quienes se realiza, por ejemplo: cuando

para evadir la otrora prohibición de la venta entre cónyuges, uno de ellos enajena a un tercero para que éste más tarde le transmita el bien o su equivalente en dinero.

Por su parte el tratadista argentino HÉCTOR CÁMARA Cámara, Héctor, Simulación en los Actos Jurídicos. 2ª edición. De palma. Buenos Aires. 1958 la define como: *“el acto simulado consiste en el acuerdo entre las partes, de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocentemente, o en perjuicio de la ley o de terceros; llamándose simulación el vicio que afecta a este acto.”*

La teoría monista de la simulación predica la existencia de un solo acto mientras la dualista observa la presencia de dos contratos uno real y otro aparente. Con la primera teoría se entiende que la simulación da vida a un solo negocio jurídico que es el que las partes persiguen, el real, el que la justicia debe declarar cuando se pone en movimiento el aparato judicial por el ejercicio de la acción simulatoria del negocio.

La Corte Suprema de Justicia desde el 16 de mayo de 1968 adoptó la interpretación monista de la simulación, desde entonces se ha reiterado la prevalecía de la voluntad real sobre la aparente.

La jurisprudencia respecto a la prueba de la simulación ha dicho, que son los indicios las pruebas que hacen aflorar el verdadero convenio, en Sentencia del diez (10) de junio de dos mil quince (2015). (M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ), se indica:

“(…) En ese orden, es la prueba indiciaria, sin lugar a dudas, uno de los medios más valiosos para descubrir la irrealidad del acto simulado y la verdadera intención de los negociantes, del cual el artículo 248 de la normatividad adjetiva estatuye que «para que un hecho pueda considerarse como indicio, deberá estar debidamente probado en el proceso» y por su parte el 250 de la misma obra señala que su apreciación debe hacerse en conjunto, teniendo en consideración su «gravedad, concordancia y convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso».

Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento deductivo. De ahí, que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero

Por lo expuesto se tiene que en la pretensión simulatoria hay una visión de conjunto que está encaminada a visualizar el negocio real guiado por el principio de libertad probatoria en el que se acepta todo medio de prueba lícito tras la búsqueda de la intención de los contratantes, de ahí que, la prueba elaborada en indicios sea a la que generalmente se acuda por la labor de inteligencia lógica, pues no siempre se hacen documentos o escrituras privadas para guardar la verdadera intención.

Para la demostración de los negocios fingidos se llega a través de los indicios endo y extraprocesales, en estos cuentan una causa para la simulación o causa simulandi, el parentesco o el afecto entre los contratantes, la noticia o conocimiento de la situación, las circunstancias de los contratantes, la subfortuna o falta de capacidad económica del comprador, los movimientos bancarios, el precio exiguo o vil, el precio confesado, el precio diferido, la inversión del precio recibido, la retención de la posesión de la cosa después de la venta, el tiempo en que se contrató, el silencio, la insidia o aprovechamiento, la falta de prevención, la necesidad de contratar, la insolvencia total del vendedor, entre muchos otros; en cuanto a los indicios endoprocesales admitidos por la jurisprudencia, tocan con la normalidad, tono, coyuntura, conducta oclusiva, conducta omisiva, conducta dubitativa, conducta mendaz, conducta excriminatoria, entre varios, dependiendo de las particularidades del caso.

Entonces de acuerdo a lo expuesto y según la doctrina se desprende que los elementos que integran el negocio simulado son:

A) Disconformidad consciente entre la voluntad y lo declarado realmente.

La disconformidad es susceptible de alcanzar grados, según sea el querer de los contratantes; pues, podrá situarse aquel en el extremo de la falta total de intención en el acto consentido, llenando el campo de la simulación absoluta, pero también puede dicho querer ser el resultante de la intención de las partes, pero disfrazado en su modo o forma que cae en la llamada simulación relativa.

B) Acuerdo de las partes en producir la disconformidad entre la verdadera voluntad y la declarada.

La disconformidad entre la voluntad interna y la declarada, es creada por las partes intencionalmente, de lo contrario, no se configuraría la simulación, sino que se estaría en presencia de un error y si es unilateral ante reserva mental.

C) El propósito de engañar, ya sea inocuo o en perjuicio de terceros o de la ley.

En este elemento, las partes procuran el engaño a terceros, que se realiza documentando un contrato aparente que no existe o existe de diferente manera. Debe precisarse, que este presupuesto no puede confundirse con la intención de causar daño o fraude, aunque en algunos contratos simulados llegare a existir, evento en el cual la simulación sería ilícita dando origen a la declaratoria de invalidez o ilicitud, razón por la cual caería el negocio y no por simulación.

5. Para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo y se practicaron las siguientes pruebas que se consideran relevantes para la decisión:

5.1. La parte demandante allegó:

5.1.1. Copia del pagare 001 de fecha 22 de abril de 2016 por valor de \$10.000.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo, del cual se concluye que se suscribió título valor a favor de los demandantes, con la literalidad que allí obra, mismo que no fue desconocido por la demandada.

5.1.2. Copia del pagare 002 de fecha 22 de abril de 2016 por valor de \$40.000.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo, que dan cuenta de la acreencia ente las partes.

5.1.3. Copia del pagare 003 de fecha 22 de abril de 2016 por valor de \$50.000.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo, que de la misma forma que los anteriores, dan cuenta de la existencia de los títulos valores, que soportan las acreencias.

5.1.4. Copia del pagare 004 de fecha 22 de abril de 2016 por valor de \$50.000.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo.

5.1.5. Copia del pagare 005 de fecha 22 de abril de 2016 por valor de \$50.000.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo.

5.1.6. Copia del pagare 006 de fecha 22 de abril de 2016 por valor de \$50.000.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo.

5.1.7. Copia del pagare 007 de fecha 22 de abril de 2016 por valor de \$50.000.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo.

5.1.8. Copia del pagare 008 de fecha 22 de abril de 2016 por valor de \$50.000.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo.

5.1.9. Copia del pagare 009 de fecha 16 de noviembre de 2018 por valor de \$71.830.000 deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo.

En general, los anteriores documentos dan cuenta de los contratos de los títulos valores suscritos por las partes en ellos determinados.

5.1.10. Copia de la Escritura Publica No. 1.151 del 22 de abril de 2016 de la Notaria 18 del Circulo de Cali, que contiene hipoteca abierta sin límite de cuantía otorgada por la deudora Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. a favor de los acreedores Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo sobre el inmueble con matricula inmobiliaria 373-101851 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga.

5.1.11. Copia de la Escritura Publica No. 1780 del 26 de septiembre de 2016 de la Notaria 07 del Circulo de Cali, que contiene compraventa y pacto de retroventa, celebrado entre la vendedora Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. y el

Proceso: Verbal de Simulación
Demandante: Esther María Díaz Zampallo
Demandado: Soc Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S.
Radicación: 760013103019-2021-00141-00

comprador Samuel Antonio Bedoya Correa, sobre el inmueble con matricula inmobiliaria 373-101851 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga.

5.1.12. Copia del certificado de tradición “adulterado” del inmueble con matricula inmobiliaria 373-101851 donde se observa en la anotación No. 014:



5.1.13. Copia del certificado de tradición del inmueble con matricula inmobiliaria 373-101851 donde se observa que se encuentra cerrado, que de él se abrieron en el año 2010 los folios de matrículas 373-101852 y 373-101853 y que el último registro es la compraventa realizada al señor Samuel Antonio Bedoya Correa mediante escritura pública No. 1780 del 26 de septiembre de 2016 de la Notaria 07 del Circulo de Cali la cual dio lugar a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 373-121408.

5.1.14. Copia del certificado de tradición del inmueble con matricula inmobiliaria 373-101852 que se abrió con base en la matricula inmobiliaria 373-101851 en el año 2009 y que desde esa fecha su actual propietario es SOCIEDAD INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C.S.

5.1.15. Copia del certificado de tradición del inmueble con matricula inmobiliaria 373-101853 que se abrió con base en la matricula inmobiliaria 373-101851 en el año 2009 y que desde esa fecha su actual propietario es COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA. COODETRANS PALMIRA. SIGLA COODETRANS PALMIRA LTDA.

5.1.16. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada.

5.1.17. Copia de la Escritura Publica No. 3.541 del 27 de noviembre de 2019 de la Notaria 18 del Circulo de Cali, que contiene compraventa celebrada entre el vendedor Nelson Muñoz Díaz y los compradores Luisa Fernanda Chimbaco Ruales, Jhon Felipe Chimbaco Ruales, Mario Alejandro Chimbaco Rodríguez y Erick

Santiago Chimbaco Rodríguez, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-121408.

5.1.18. Copia de los registros civiles de nacimiento de Mario Alejandro Chimbaco Rodríguez, Erick Santiago Chimbaco Rodríguez y Jhon Felipe Chimbaco Ruales.

5.1.19. Certificados de existencia y representación legal de las sociedades INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C S. y COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA COODETRANS PALMIRASIGLA: COODETRANS PALMIRA.

5.1.20. Copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 373-121408 que se abrió con base en la matrícula inmobiliaria 373-101851 en el año 2016 y en el que consta la última anotación correspondiente a compraventa realizada entre el vendedor Nelson Muñoz Díaz y los compradores Luisa Fernanda Chimbaco Ruales, los menores de edad, Jhon Felipe Chimbaco Ruales, Mario Alejandro Chimbaco Rodríguez y Erick Santiago Chimbaco Rodríguez mediante Escritura Publica No. 3.541 del 27 de noviembre de 2019 de la Notaria 18 del Circulo de Cali.

Los anteriores documentos tienen plena validez probatoria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P, ya que no fueron tachados de falsos ni desconocidos.

6. Por su parte la sociedad demandada y la señora MARIA JACKELINE OROZCO ARDILA litisconsorte cuasinecesaria allegaron las siguientes pruebas:

6.1. Recibo Nro.111-09-1000774414 correspondiente a Boleta Fiscal Nro.10000774414 por valor de \$618.600.

6.2. Recibo Nro. 200008600 del 29 septiembre de 2016 por valor de \$ 760.600 correspondiente a solicitud de registro de la E.P. No. 1779 del 26-09-2016 de la Notaria 7 de Cali, con su consignación realizada en el Banco Popular.

6.3. Copia de factura de venta No. 2018-7455 de fecha mayo 25 de 2018 correspondiente al pago de Derechos Notariales \$6.173.982,90, Recibo No. 50007251 de fecha 15 de junio de 2018 por valor de \$3.468.700, correspondiente a

registro de la Escritura Publica No. 1127 del 25 de mayo de 2018 donde el señor Samuel Antonio Bedoya Correa realiza compraventa, cancelación de hipoteca y de pacto de retroventa.

6.4. Copia de factura de venta No. 2018-7456 de fecha mayo 25 de 2018 correspondiente al pago de Derechos Notariales \$5.881.305,95, correspondiente a registro de la Escritura Publica No. 1128 del 25 de mayo de 2018 donde la señora Daysi Giomar Ardila de Orozco realiza compraventa y pacto de retroventa.

6.5. Copia de factura de venta No. 101783 del 22 de abril de 2016 de la notaria 18 del círculo de Cali, por valor de \$237.582, correspondiente al pago de los Derechos Notariales de la Escritura Publica Nro. 1151 de fecha 22 de abril de 2016, a favor de los señores ESTHER MARIA DIAZ ZAMPALLO Y ABELARDO CASTILLO TAMAYO.

6.6. Copia de la planilla del libro de registro de escrituras públicas de la notaría 18 del círculo de Cali, donde consta que la señora LUCRECIA CASTILLO, reclamo la escritura pública Nro.1151de fecha 22 de abril del 2016, reclamada el 01 de junio de 2016.

6.7. Comprobante de Egreso No. 180501 del 25 de mayo de 2018 correspondiente al pago de Capital por valor de \$50.000.000, de la acreencia Hipotecaria constituida por escritura pública Nro.1779 de fecha septiembre 26 de 2016 otorgada ante la notaria séptima del Circulo de Cali.

6.8. Veinte (20) recibos de pagos por valor cada uno de \$1.000.000 correspondiente a intereses de hipoteca- escritura pública No. 1779 de septiembre 26 del 2016 de la notaria 7 de Cali, acreedor Carlos Antonio Bedoya Bustamante pagados desde el 26 de septiembre de 2016 al 30 de abril de 2018 y un recibo por valor de \$50.000.000 que cancela el capital al mencionado acreedor de fecha 25 de mayo de 2018.

6.9. Siete (07) recibos de pago por valor cada uno de \$2.000.000 correspondiente a intereses de hipoteca- escritura pública No. 2566 de octubre 07 del 2013 de la notaria 7 de Cali, acreedor Juan Antonio Mesa pagados desde el 08 de noviembre de 2013 al 08 de abril de 2014 y un recibo por valor de \$100.000.000 que cancela

el capital al mencionado acreedor de fecha 12 de mayo de 2014 con cheque de gerencia 309725.

6.10. Copia de Escritura Publica No. 2566 de fecha 7 de octubre de 2013 de la notaría²² del Círculo de Medellín que contiene hipoteca otorgada por la sociedad demandada a favor de Juan Antonio Mesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-101851.

6.11. Copia de Escritura Publica No. 1779 de fecha 26 de septiembre de 2016 de la a notaria 7 del círculo de Cali que contiene cancelación hipoteca a favor de Juan Antonio Mesa e hipoteca otorgada por la sociedad demandada a favor de Carlos Antonio Bedoya Bustamante sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-101851.

6.12. Copia de Escritura Publica No. 1780 de fecha 26 de septiembre 2016 de la notaría 7 del círculo de Cali que contiene compraventa y pacto de retroventa entre la sociedad demandada a favor de Samuel Antonio Bedoya Correa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-121408.

6.13. Copia de Escritura Publica No. 1127 de fecha mayo 25 de 2018 de la Notaría 22 de Cali que contiene cancelación hipoteca a favor de Carlos Antonio Bedoya Bustamante, cancelación de pacto de retroventa a favor de Samuel Antonio Bedoya Correa y compraventa entre Samuel Antonio Bedoya Correa a favor de Daisy Giomar Ardila de Orozco sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-121408.

6.14. Copia de Escritura Publica No. 1.151 del 22 de abril de 2016 de la Notaria 18 del Circulo de Cali, que contiene hipoteca abierta sin límite de cuantía otorgada por la deudora Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. a favor de los acreedores Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-101851.

6.15. Estudio de títulos realizado por la abogada Elsa María Moya Ospina sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-101851.

6.16. Copia de Escritura Publica No. 1.128 del 25 de mayo de 2018 de la Notaria 22 del Circulo de Cali, que contiene compraventa y pacto de retroventa entre Daisy

Giomar Ardila de Orozco a favor de Nelson Muñoz Díaz, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-121408.

6.17. Copia de Escritura Publica No. 3.541 del 27 de noviembre de 2019 de la Notaria 18 del Circulo de Cali, que contiene compraventa entre Nelson Muñoz Díaz a favor de Luisa Fernanda Chimbaco Ruales, los menores de edad Jhon Felipe Chimbaco Ruales, Mario Alejandro Chimbaco Rodríguez y Erick Santiago Chimbaco Rodríguez, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-121408.

6.18. Copia de Escritura Publica No. 1706 del 02 de septiembre de 2019 de la Notaria 22 del Circulo de Cali, que contiene cancelación de pacto de retroventa a favor de Daisy Giomar Ardila de Orozco, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 373-121408.

6.19. Copia de transacción del Banco de Occidente de fecha 12 de mayo de 2014 por valor de \$100.000.000 y copia del cheque No. 309725 por el mismo valor.

6.20. Varios documentos de contabilidad y formulario de declaración de renta de los años 2013 y 2016 donde se reflejan las obligaciones garantizadas con hipoteca.

6.21. Recibos de caja menor donde se cancelan intereses a favor de la parte demandante desde el 01 de octubre de 2016 al 14 de diciembre de 2016 por valor de \$8.750.000 cada uno, firmados por Lucrecia Castillo.

6.22. Copia de comprobante de egreso donde se cancelan intereses a favor de la parte demandante desde el 26 de enero de 2017 al 26 de febrero de 2017 por valor total de \$17.500.000, firmado por Lucrecia Castillo.

6.23. Relación de constancias de pago de intereses a favor de la parte demandante de diferentes fechas que van desde el 26 de marzo de 2017 al 26 de mayo de 2019 todos firmados por Lucrecia Castillo.

6.24. Relación de pago de intereses de noviembre de 2017 a favor de la parte demandante en consignación realizada en Bancolombia de fecha 19 de enero de 2018 por valor de \$8.750.000.

6.25. Copia del pagaré No. 009 de fecha 16 de noviembre de 2018 suscrito entre el deudor Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S. y acreedor Abelardo Castillo Tamayo y Esther María Díaz Zampallo por valor de \$71.830.000.

6.26. Copia de los certificados de tradición de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 373-101851, 373-121408.

Los anteriores documentos tienen plena validez probatoria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P, ya que no fueron tachados de falsos ni desconocidos.

7. LA COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA COODETRANS PALMIRA como litisconoste cuasinecesario allegó las siguientes pruebas:

7.1. Copia de certificado de tradición del inmueble con matricula inmobiliaria 373-101853.

7.2. Copia de la Escritura Publica No. 2438 del 31 de diciembre de 2009 de la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira donde consta la compraventa realizada entre la sociedad demandada y las sociedades COODETRANS PALMIRA y la Sociedad INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C.S. sobre el inmueble 373-101851.

7.3. Copia de factura de venta No. 0560 de fecha 31 de diciembre de 2009 por valor de \$93.712.500 a favor de la sociedad demandada por concepto de terreno Hacienda Buenos Aires.

Los anteriores documentos tienen plena validez probatoria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P, ya que no fueron tachados de falsos ni desconocidos.

8. LA SOCIEDAD INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C.S. como litisconoste cuasinecesario allegó las siguientes pruebas:

8.1. Copia de los certificados de tradición de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 373-101852 y 373-101851.

8.2. Copia de la Escritura Publica No. 2438 del 31 de diciembre de 2009 de la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira donde consta la compraventa realizada entre

la sociedad demandada y las sociedades COODETRANS PALMIRA y la Sociedad INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C.S. sobre el inmueble 373-101851.

8.3. Copia de la Escritura Publica No. 2325 del 30 de junio de 2011 de la Notaria 21 del Circulo de Cali donde consta la cancelación de la hipoteca a favor de Ana María García Rincón sobre los inmuebles con matrículas inmobiliarias 373-101851 y 373-101852.

8.4. Copia de la Escritura Publica No. 2622 del 22 de septiembre de 2005 de la Notaria 21 del Circulo de Cali donde consta la cancelación y constitución de hipoteca a favor de Ana María García Rincón.

Los anteriores documentos tienen plena validez probatoria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P, ya que no fueron tachados de falsos ni desconocidos.

V. CASO CONCRETO

La simulación, como se anotó en párrafos anteriores, consiste hacer aparentar un negocio jurídico que en realidad no lo es, ora porque realmente no exista negocio alguno, o porque el acto aparente disfraza, ya sea la naturaleza del convenio real o los sujetos intervinientes en el acto jurídico. Esto da lugar a la clasificación entre el acto «*absolutamente simulado y el simulado relativamente*». El primero se caracteriza por una ausencia total de voluntad, a pesar de lo cual los interesados exteriorizan una falsa imagen hacia terceros. En el segundo, existe un querer que, al ser develado, se muestra diferente a lo que interna y realmente pretenden los negociantes.

En la simulación relativa, doctrinariamente se ha dicho que este tipo de simulación se divide, a su vez, en simulación relativa objetiva, cuando la simulación se refiere a la naturaleza del contrato o alguno de sus elementos (que no sean en sujeto) y en simulación relativa subjetiva (o por interposición de personas) cuando la simulación recae exclusivamente en la persona de los sujetos que intervienen como parte en el contrato (GAMARRA, Jorge. Doctrina General del Contrato. Editorial Montevideo. 1968).

Frente a la simulación relativa subjetiva, debe precisarse que existen dos tipos de interposición de personas, a saber: i) interposición real y la interposición ficta o simulada.

En la primera, el tercero contrayente, adquirente o enajenante según el caso, no es partícipe en modo alguno del acuerdo entre el interponente y la persona interpuesta real, que es con quien aquél contrata, ignorando, por tanto, que ese intermediario declara por cuenta de otro o en virtud de un acto de confianza que lo obliga a obrar en tal sentido. Cabe señalar que, en la interposición real, al tercero que contrata con el sujeto interpuesto no le interesa en absoluto que éste obre o no por cuenta ajena, porque el tercero permanece extraño a la relación o acuerdo (interno) que existe entre el interpuesto y el interponente. El contrato y la relación jurídica que de él deriva, queda trabado entre el tercero y el interpuesto, que son las partes del negocio, el cual también subsiste. En una situación así se versa de un mandato sin representación, en razón a que el interpuesto actúa por sí pero en favor de otro, convenio que es desconocido por el contratante y, en tal sentido, los asuntos que se ventilen por esas circunstancias deben acoger los efectos de dicha figura jurídica (SUESCUN MELO, Jorge. Derecho Privado: Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneos. Universidad de los Andes. 1996).

A su turno, la interposición ficticia o simulada, la cual consiste en hacer figurar como parte contratante a quien en verdad no lo es (persona interpuesta o testaferro), se da con el fin concertado mediante acuerdo simulatorio convenido entre todos los partícipes del negocio jurídico, encaminado a ocultar la identidad de aquel a quien real y directamente vincula la relación negocial. Luego entonces, ese intermediario, por haberlo acordado así entre todos los protagonistas, es un contratante aparente en lugar del verdadero contratante que permanece escondido, siendo esta la función del mencionado acuerdo simulatorio. Esta figura sí ocupa espacio en la acción simulatoria, en contraposición de la interposición real (SUESCUN MELO, Jorge. Derecho Privado: Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneos. Universidad de los Andes. 1996).

Así, pues, es necesario memorar que la Corte Suprema de Justicia ha decantado una vasta línea sobre los requisitos para la configuración de la simulación en los contratos: (i) la divulgación de un querer aparente, que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno; (ii) un acuerdo entre todos los

partícipes de la operación para simular; y (iii) la afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros.

Se debe destacar entonces que, todos los intervinientes en el acto simulado conozcan de la divergencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues de lo contrario, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.

Ahora, en el caso en concreto los aspectos señalados, en primer lugar y con ocasión al contrato de compraventa entre la parte DEMANDADA (como vendedor) y el señor SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA (como comprador) a través de la Escritura Pública No. 1780 el 26 de septiembre del 2016 de la Notaría 7 del círculo de Cali sobre el inmueble identificado con M.I. 373-101851, folio que a la vez fue cerrado y fue base para la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 373-121408, se tiene que la pretensión elevada por la parte actora es improcedente, en la medida en que del caso se desprende que no se cumplen con los requisitos axiológicos para declarar la simulación de la aludida escritura pública.

Lo anterior debido a que, la parte demandante pretende que se declare la simulación relativa del referido contrato de compraventa porque, según expone en el líbelo, la demandada funge como vendedor real y el comprador SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA como comprador ficticio, debido a que como garantía a varios créditos otorgados a la parte pasiva a través de varios pagares, se constituyó hipoteca a favor de la demandante Esther María Díaz Zampallo y el señor Abelardo Castillo Tamayo a través de la Escritura Pública No. 1.151 del 22 de abril de 2016 de la Notaria 18 del Circulo de Cali, sobre el inmueble con matricula inmobiliaria 373-101851, la cual no fue inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, aportando un certificado que califico como adulterado por contener en la anotación No. 014 la inscripción de dicha hipoteca:

Proceso: Verbal de Simulación
Demandante: Esther María Díaz Zampallo
Demandado: Soc Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S.
Radicación: 760013103019-2021-00141-00

ANOTACIÓN: Nro 013 Fecha: 27-02-2013 Radicación: 2013-1089
Doc: ESCRITURA 75 del 28-01-2013 NOTARIA QUINCE de CALI
De oficina anotación No: 12 VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA BOLETA 001-02-100041722 CALI 20-02-2013
\$88.400
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S
A: MONTES CORREA ALEJANDRO RAFAEL
ADULTERACIÓN CCR 18774220 X
ANOTACIÓN: Nro 014 Fecha: 02-05-2016 Radicación 2016-8910
Doc: ESCRITURA 1151 del 22-04-2016 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0208 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE UN AREA DE 99.821,61MTB2 - B- 001.10.1000418022 DE
02.05.16 POR \$1.040.400 DE CALI -
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S ANTES AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S. EN C.S.
A: CASTILLO TAMAYO ABELARDO CCR 1355704 R NIT: 890.914.000-2
B: DIAZ ZAMPALLO ESTHER MARIA CCR 23485060
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 14
CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS
3 -> 101852
5 -> 101853
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Cuando en realidad en la anotación No. 014 se encuentra inscrita la hipoteca a nombre de JUAN ANTONIO MESA LONDOÑO de fecha 16 de octubre de 2013 de la Notaria Veintidós de Medellín, considerando ese acto como doloso, al incurrir en falsedad de documento público contemplado en el artículo 287 del Código Penal, celebrando compraventa con el señor SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA a través de la Escritura Pública No. 1780 el 26 de septiembre del 2016 de la notaría 7 del círculo de Cali, desconociendo la garantía que existía sobre el inmueble y actuando de mala fe.

Sin embargo, en esta elucubración olvida la demandante uno de los requisitos para pregonar la existencia de un acto simulado y es el acuerdo simulatorio entre todos los intervinientes del contrato, es decir, para que puede pasarse al análisis probatorio propio sobre las condiciones de la simulación, debe agotarse primero el examen sobre si existe o no un acto que demarque esa necesidad probatoria por entenderse creado el escenario que destina una simulación.

Al respecto, debe recalcar que no se prueba y ni siquiera se menciona cómo es que el señor SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA es un comprador ficticio, cuál es el acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular, cuál es el negocio aparente y cuál es el negocio real, pues solo menciona el hecho de no haberse inscrito la Escritura Pública No. 1.151 del 22 de abril de 2016 de la Notaria 18 del Circulo de Cali que contenía hipoteca a favor de la parte demandante y haber realizado compraventa al citado señor Bedoya Correa lo cual evito que a través de proceso ejecutivo pudiera la actora hacer efectiva tal garantía hipotecaria para lograr el pago de los préstamos hechos a la sociedad demandada, pero esto no equivale a que se tenga por cierto que existió la interposición de persona que alega la

demandante, ni que existió un negocio oculto, o que hubo un acuerdo entre las partes para simular la compraventa, pues como se ha dicho la demandante omite acreditar tales presupuestos, en cambio se aportan las escrituras públicas y certificados de tradición con los correspondientes registros de compraventas (además de los pagos) y demás negocios jurídicos que se ha hecho sobre el inmueble en cuestión, las cuales dan fe y publicidad de las actuaciones que se pretenden declaren simuladas, evidenciándose que, aquello obedece o a la falsedad de documento privado como lo alega la demandante lo cual deberá probarse en otro contexto judicial en el que se demande precisamente eso, o a la falta de cuidado al momento de realizar la hipoteca a favor de la demandante (ante la actividad comercial riesgosa que asumió al celebrar contrato de mutuo), pues como lo indica ella misma, en la anotación No. 014 del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 373-101851 se encuentra inscrita desde el 16 de octubre de 2013 la Escritura Publica No. 2566 del 07 de octubre de 2013 de la Notaria 22 de Medellín hipoteca a favor de Juan Antonio Mesa Londoño, es decir que para la fecha en que se suscribió la hipoteca a favor de la demandante (22 de abril de 2016) dicha anotación ya se encontraba inscrita y no como pretende hacer entrever que fue interpuesta en lugar de la hipoteca a su favor.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 16-10-2013 Radicación: 2013-8910	
Doc: ESCRITURA 2566 del 07-10-2013 NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SOBRE UN AREA DE 96.621,61MT02	
- B. 001.10.1000418022 DE 16.10.13 POR \$1.040.400 DE CALI -	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S ANTES AGRICOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S. EN C.S.	
X NIT: 830.514.089-2	
A: MESA LONDOÑO JUAN ANTONIO	CC# 98547947

Por lo que al momento de recibir el certificado que califica como adulterado debió prever tal situación, y asegurarse de que la hipoteca quedara realmente inscrita, o incluso que al haber hipoteca anterior, la suya no sería inscrita, lo anterior en su calidad de comerciantes en virtud al contrato de mutuo celebrado entre las partes. Recordemos que de todas formas, que un inmueble gravado con hipoteca no sale del comercio, dicho de otra manera, no existe prohibición legal para que un inmueble gravado con hipoteca sea vendido, que se traspase el dominio; el inmueble podía venderse incluso si la hipoteca que la demandante constituyó en escritura hubiese sido inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

Entonces, dicho descuido no es suficiente como para tener por acreditados los presupuestos axiológicos de la simulación y dejar sin efectos como lo pretende los negocios que surgieron con posterioridad, máxime cuando al proceso se han traído comprobantes de pago de intereses y de capital que desvirtúan aún más que el

negocio sea simulado; no hay prueba indiciaria, ni se menciona en los hechos, cuáles son los indicios que pudiesen inferir que el negocio jurídico del que pretende se declare simulado, no se menciona cual es la Disconformidad consciente entre la voluntad y lo declarado realmente, en el negocio de compra venta del que reclama ser espurio entre la sociedad demandada, y el señor SAMUEL ANTONIO BEDOYA CORREA; no se menciona cuál fue el acuerdo de las partes en producir la disconformidad entre la verdadera voluntad y la declarada, ni mucho menos cómo el señor Bedoya tuvo el propósito de engañar a la demandante, para causales perjuicio. No se menciona por la parte demandante cual es el contrato aparente, cuál el es contrato existente... está claro, si, que la demandada tiene una acreencia, que es reconocida en la contestación de la demanda; y que a pesar de haberse suscrito escritura de hipoteca sobre el inmueble, ésta no tiene efectos erga omnes. En gracia de discusión, y si bien no se propuso ni enunció por la demandante (teniendo la carga de la prueba de hacerlo) que la transacción de la que reclama la nulidad, hubiese sido con la intención de descapitalizar a la demandada, no existe indicios de ello, no se menciona, no se refiere que éste inmueble haya sido el único en cabeza de la sociedad demandada y que al salir del patrimonio de la sociedad, quedase insolvente; por el contrario, hay indicios de que la empresa, razón social aún ejecuta actividad económica, siendo necesario para ello, que cuente con los medios materiales (establecimiento de comercio, razón social, muebles y enseres, maquinaria.... Esto solo a guisa de ejemplo). Una vez estudiada la prueba aportada por la demandante, se tiene que efectivamente inició proceso ejecutivo que cursó en el Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali proceso radicado 2020-00092-00, del que se declaró la terminación por desistimiento tácito, hecho que ocurre al no tener el debido cuidado en el trámite procesal y no ejecutar los actos jurídicos a su cargo. Recordemos que los indicios se caracterizan porque a partir de determinado hecho plenamente demostrado en el proceso, lo cual no ocurre en este caso, y mediante una operación intelectual apoyada en las reglas de la experiencia, se establece un supuesto fáctico desconocido, para lo cual es imprescindible la apreciación en conjunto de los diversos indicios, tomando en cuenta la gravedad, concordancia, convergencia y su relación con los demás elementos de juicio incorporados al proceso, tal como se exige legalmente (artículos 240 y 242 del C.G.P.).

Así, se observa que es nugatoria la pretensión trazada con ocasión a la compraventa contenida en la Escritura No. 1780 el 26 de septiembre del 2016 de la notaría 7 del círculo de Cali, porque, en definitiva, no son contundentes los hechos que den lugar a que se entienda simulado el contrato. No se acentúan situaciones

de las que emerja una convicción estructurada a partir de inferencias posibles sobre la supuesta simulación y, por ende, no encuentra prosperidad, por lo que se denegarán las pretensiones de la demanda y se condenará al extremo procesal activo en costas en favor del polo pasivo.

Se releva el Juzgado de adentrarse en el análisis de las excepciones de mérito presupuestas, por sustracción de materia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de mérito interpuestas por INVERSIONES BENEDETTI RAMIREZ S EN C.S. y la COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PALMIRA COODETRANS PALMIRA que ambos denominaron como FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, en consecuencia, se niegan las pretensiones en contra de los bienes inmuebles con matrículas inmobiliarias 373-101852 y 373-101853, conforme las consideraciones dadas en esta sentencia.

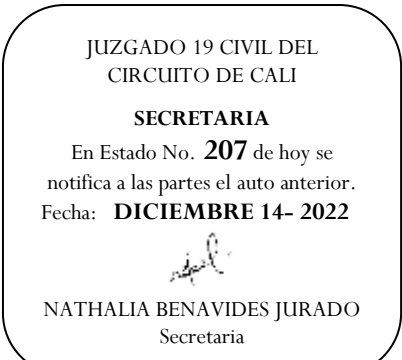
SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda incoada por ESTHER MARÍA DÍAZ ZAMPALLO contra la sociedad AGRÍCOLA GANADERA JARAMILLO OROZCO S.A.S., conforme lo expuesto en esta sentencia.

TERCERO. LEVANTAR las medidas cautelares decretadas en el curso del presente proceso.

CUARTO: CONDÉNESE en costas al polo activo y en favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de **\$12.534.900** M/cte. Liquídense por la Secretaría del Juzgado.

QUINTO: ARCHÍVESE el expediente previa cancelación de su radicación.

**NOTIFIQUESE
LA JUEZ**



Proceso: Verbal de Simulación
Demandante: Esther María Díaz Zampallo
Demandado: Soc Agrícola Ganadera Jaramillo Orozco S.A.S.
Radicación: 760013103019-2021-00141-00

Firmado Por:
Gloria María Jiménez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
Cali - Valle Del Cauca

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: **1947c4cda52156eea6f0032355866ebe7bfb568b445c865f2661306a680987e5**
Documento generado en 13/12/2022 12:53:03 PM

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