



Sabanalarga, Atlántico, 22 de febrero de 2023

RADICACION: o8-638-40-89-001-2021--00161-00

PROCESO: VERBAL DE SIMULACION DE VENTA DE INMUEBLE

DEMANDANTE: ANDRES JOSE MOLINA ECHEVERRIA

DEMANDADO: MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO Y LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA

I.- ASUNTO A DECIDIR

El despacho procede a proferir decisión de fondo dentro del presente proceso verbal de menor cuantía (simulación de venta de inmueble) promovido por el señor ANDRES JOSE MOLINA ECHEVERRIA a través de apoderado judicial, en contra del señor MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO Y LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA., quien dentro del término de traslado, NO contesto la demanda ni presento excepciones de mérito.

II.- DEMANDA

La parte demandante ANDRES JOSE MOLINA ECHEVERRIA , a través de su apoderado judicial, presento demanda verbal sumaria de menor cuantía en contra del señor MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO Y LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA , con la finalidad que sea: 1º) declarada la simulación en el contrato de venta con pacto de retroventa , contenida en la escritura pública No.875 del 15 de septiembre del 2.017, otorgada en la Notaria Once de Barranquilla , inscrita el 29 de septiembre del 2.017, en el folio de matrícula inmobiliaria No.045-44157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-Atlántico, mediante la cual la señora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, dijo transferir a favor del señor LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA , a título de Venta con pacto de retroventa real y efectiva el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble cuya descripción, cabida y linderos aparecen en el hecho Primero de esta demanda.-

Declárese que es absolutamente simulado el contrato de cancelación del pacto de retroventa contenido en la escritura pública No. 1124 otorgada el 23 de octubre del 2.018 en la Notaria Once de Barranquilla, inscrita en la anotación No.11 del 2 de Noviembre del 2.018, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.045-44157 , de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-Atlántico, mediante el cual MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO Y LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA, cancelan por voluntad propia el Pacto de retroventa, contenido en la Escritura Publica 875 del 15 de septiembre del 2.017, de la Notaria Once de Barranquilla, arriba citada quedando así en firme la venta del derecho de dominio y la posesión material realizada mediante esta escritura a favor del demandado LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA.-

Como consecuencia de lo anterior, Declarar la Inexistencia de los actos jurídicos contenidos en las Escrituras Públicas números 875 del 15 de septiembre del 2.017, de la Notaria once de la ciudad de Barranquilla, y de las Escrituras Publica No.1124 del 23 de octubre del 2,018, de la misma Notaria por lo que el inmueble objeto de enajenación pertenece realmente al patrimonio de MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO. -

Disponer la cancelación de las escrituras referidas, librando oficio al señor Notario Once del Círculo de Barranquilla, para que en el correspondiente protocolo se hagan las anotaciones pertinentes y, así mismo, proceda la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, en el respectivo folio de Matrícula inmobiliaria. Para que en su lugar prevalezca el título a nombre de MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO. -

III.- ACTUACION PROCESAL

Una vez realizada por parte del despacho la correspondiente revisión de la demanda se observó en primer término que el apoderado de la parte demandante presentó el referenciado proceso, como verbal sumario, sin haber determinado el valor de los bienes inmuebles objeto de litigio y así poder

establecer concretamente la cuantía del proceso, tal y como es necesario en este tipo de procesos. Igualmente, el abogado peticionario manifiesta en su escrito de demanda, que el trámite que debe darse a esta demanda es el indicado en el Título XXI del Libro III del C.P.C, siendo que las normas vigentes y aplicables son las consagradas en los artículos 368 y s.s. del Código General del Proceso. Por lo anterior, se ordenó, mantener la presente demanda en la secretaria del despacho, por el término establecido en la ley, para que fuesen subsanadas las irregularidades indicadas.

Por lo anterior y por reunir todos los requisitos y formalidades de ley, el juzgado mediante auto fechado 21 de Junio de 2021, profirió auto admisorio de la demanda seguida por el señor ANDRES JOSE MOLINA ECHEVERRIA a través de apoderado y en contra de los demandados MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO Y LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA, mediante auto de fecha 19 de julio del 2.021, este Despacho judicial, ordena la inscripción de la presente demanda declarativa de simulación en el folio No.045-44157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este Municipio. Dentro del auto admisorio, se le indico a las partes que el presente proceso se tramitara como proceso VERBAL DE MENOR CUANTIA, siguiendo lo preceptuado en los artículos 368 y s.s. del Código General del Proceso.

Se encuentra debidamente notificado el auto donde se libró mandamiento, al demandado señor LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA con cc No. 1.045.168.420, teniendo en cuenta el auto de fecha 24 de septiembre del 2.021, se ordenó tener por notificada de la admisión a través de la figura jurídica denominada conducta concluyente, de conformidad al artículo 301 del C.G.P, .-

Mediante auto de fecha Diciembre 15 del 2.021, se ordenó requerir a la Dra MIRIAM LLINAS SALAZAR, en su condición de apoderada del demandante para que agote lo preceptuado contenido en el numeral 4º del artículo 291 del C.G. Proceso o en su defecto agote los medios necesarios para la obtención del correo electrónico de la demandada señora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, haciéndonos llegar todas las evidencias correspondientes. a la notificación personal por este medio legal según el artículo 8 del decreto 806 del año 2.020.

El día 25 de Noviembre del 2.021, la apoderada de la parte demandante Dra. MYRIAM LLINAS SALAZAR, presento recurso de reposición contra el auto de fecha Diciembre 15 del 2.021, y fue fijado el día 9 de febrero del 2.022 por el termino de tres (3) días, y se resolvió mediante auto de fecha 10 de junio del 2.022, ordenando revocar el auto de fecha 15 de Diciembre del año 2.021, donde se ordenó notificar y en su defecto dese por notificada a la señora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO .-

Mediante auto del 1 de septiembre del 2,022, se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia inicial, la cual se fijó para el día 5 de octubre de 2022, a las 9:00 AM. Este auto fue declarado ilegal mediante auto de fecha 13 de septiembre del 2.022, y se ordenó fijar nueva fecha para llevar a cabo la audiencia Inicial y se señaló para el día 5 de octubre del 2.022, y se ordenó la práctica de las pruebas, solicitadas por la parte accionante, la parte accionadas no contestaron la demanda dentro de los términos, motivo por el cual no solicito prueba alguna.

V.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales, tales como la competencia (art 15 CGP), la capacidad procesal, la capacidad para ser parte y la demanda en forma se cumplen a cabalidad, igualmente el escrito de la demanda reúne los requisitos legales, los sujetos procesales en litigio tienen capacidad para ser parte por cuanto en el curso del proceso se demostró la existencia jurídica de las partes como lo dispone el artículo 53 del CGP.

De conformidad con los artículos 1757 del CC y 167 del CGP, incumbe a las partes probar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, pues quien quiere hacer valer un derecho, debe probar los hechos constitutivos de sus fundamentos y quien alega la extinción de los mismos deberá probar los hechos en que apoya su defensa.

El demandante solicita que se declare simulado el negocio jurídico en virtud del cual la señora María Alejandra Echeverria Romero transmitió el derecho de dominio del bien inmueble ubicado en la

carrera 21 No 22^a-55 Apartamento 102 Edificio El Pionero del Municipio de Sabanalarga, Atlántico al señor Leonel José Domínguez Valencia, negocio jurídico contenido en el contrato de venta con pacto de retroventa Escritura No 875 del 15 de septiembre de 2017 y cancelación del contrato de pacto de retroventa **escritura No 1124 del 23 de octubre de 2018**.

Dentro del proceso tenemos como pruebas documentales, Escrituras contrato de venta con pacto de retroventa Escritura No 875 del 15 de septiembre de 2017 (inmueble ubicado en la carrera 21 No 22^a-55 Apartamento 102 Edificio El Pionero del Municipio de Sabanalarga) y cancelación del contrato de **pacto de retroventa Escritura No 1124 del 23 de octubre de 2018**, Letra de cambio con fecha de creación 27 de noviembre de 2017, Certificado de tradición No 045-2999, Escritura Publica No 999 de fecha 6 de diciembre de 2017 contrato de venta real que hiciera la señora María Alejandra Echeverría al señor Leonel José Domínguez Valencia del inmueble ubicado en la calle 15 No 16-87 del Municipio de Candelaria, Certificado de tradición No 045-2999, **Contrato de transacción de fecha 20 de enero de 2021, celebrado por los señores Andrés José Molina Echeverría y la señora María Alejandra Echeverría Romero**, Carta de fecha 12 de marzo de 2021 firmada por la administradora Yomaira de Jesús Echeverría Castro, en la cual se le está cobrando a la propietaria del apto 102 del Edificio Pionero debidamente recibida por la señora María Alejandra Echeverría, Certificado Catastral Especial No 1943-221616-46877-0 del 1 de marzo de 2021, en el que consta que el avalúo del inmueble apto 102 ubicado en la carrera 21 No 22^a-55 apto 102 propietario José Alejandro Echeverría Castro es por valor de \$ 120.865.000.00, constancia de ADRES de fecha 31-03-2021 en el que consta que el señor LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA se encuentra en el régimen subsidiado, Escritura Publica No 459 de fecha 2 de junio de 2017 en el que consta venta que hiciera el señor JOSE ALEJANDRO ECHEVERRIA CASTRO a la señora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, Copia de la declaración de renta No 2020 del contribuyente Leonel José Domínguez Valencia identificación-tributaria No 1.045.168.420-7

En torno a la pretensión de declaración de simulación, los sujetos pueden presentar ante propios y extraños negocios fingidos como si fueran reales, distorsionando la expresión de la autonomía declarada con la realmente circunda el negocio, privándolos los efectos. La corte suprema de justicia en sentencia del 17 de octubre de 2000, exp 5727

"que le son propios a dicha declaración -la visible., pues si no existe negocio jurídico y por ello se aparenta su existencia, lo que en realidad se persigue es que no se altere la situación patrimonial a que el negocio se refiere, que permanezca tal cual se encontraba antes de la virtual celebración del mismo, evento conocido en la jurisprudencia y la doctrina de antaño, con el nombre de simulación absoluta y, se disfraza-o cobija-bajo la forma y sustrato propios de un negocio, otro diferente, entonces se configura la simulación relativa, ya en cuanto a la naturaleza misma del contrato, ya respecto del contenido o de los sujetos intervinientes".

En cuanto, a la realidad del convenio, será la modalidad de la simulación, pues una vez verificado, de no existir el negocio jurídico se llamará absoluta, y en caso de tener una diferente se denominará relativa.

Sobre el alcance de la simulación absoluta y la relativa la Sala de casación ha decantado:

"la primera tiene lugar cuando el acuerdo de las partes se orienta a crear la apariencia de algo inexistente, por la ausencia del negocio; y la segunda, cuando se oculta, bajo la falsa declaración pública, un contrato genuinamente concluido, pero disfrazado ante tercero, en cuanto a su naturaleza, condiciones particulares o respecto de la identidad de los agentes, lo que 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 (...)" (SCJ SC 18 DIC, 2012, RAD 2007-00179-01, REITERADA EN SC11232-2016, rad 2010-00235-01)

De conformidad al artículo 2488 del Código Civil, lo acreedores adquiere una faz especial, para que se restaure la realidad del negocio fingido "Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles de deudor, sean presentes o futuros exceptuándose solamente los no embargables"

En cuanto al Caso en concreto:

Dentro del presente caso, estamos en presencia de un conflicto derivado de la presunta simulación del contrato de venta con pacto de retroventa contenido **en la escritura pública No.875 del 15 de septiembre del 2.017**, otorgada en la Notaria Once de Barranquilla, inscrita el 29 de septiembre del 2.017, en el folio de matrícula inmobiliaria No.045-44157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-Atlántico, mediante la cual la señora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, dijo transferir a favor del señor LEONEL JOSE DOMINGUEZ VALENCIA, a título de Venta con pacto de retroventa real y efectiva el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble cuya descripción, cabida y linderos aparecen en el hecho Primero de esta demanda **y en la escritura pública No 1124 del 23 de octubre de 2018, mediante la cual se canceló el pacto de retroventa** por lo que resulta conveniente precisar en primer término, la declaración de simulación en forma general, para luego abordar el caso en comento.

Para este despacho resulta legítima la actuación adelantada por el señor Andrés José Molina Echeverría **en calidad de acreedor de la accionante María Alejandra Echeverría Romero**, al demandar la posible simulación del contrato de venta con pacto de retroventa contenido en las escrituras públicas **No 875 del 15 de septiembre de 2017 y la No 1125 del 23 de octubre de 2018**, el accionante cuenta con un interés jurídico, el cual debe tutelarse por vía judicial, debido a que entre ellos existía para la época del negocio jurídico (venta del inmueble) una obligación por valor de \$ 150.000.000.00, la cual el Juzgado Tercero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga libro mandamiento el día 5 de febrero de 2020 por la suma de \$ 150.000.000.00.

En este caso el acreedor (tercero), tiene un interés para obrar como presupuesto material de la pretensión de simulación del contrato, en el que no ha intervenido como parte, para la prosperidad de la pretensión es necesario que se reúnan ciertas condiciones materiales, entre otras, la legitimación en la causa y el interés para obrar. El accionante debe tener un interés legítimo para ejercer la tutela judicial efectiva

"por el perjuicio cierto legítimo y concreto que ostenta determinada parte o interviniente procesal (...) cuando han sido lesionados sus derechos o estos se encuentre en peligro" (CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona"

Como estamos ante un entramado cuyo objeto es mantener en secreto la realidad, solamente conocida por los partícipes del artificio, en lo que a la prueba del fingimiento respecta, es sabido, si bien existe libertad probatoria, el indicio, el cual es valorado en conjunto y forma razonable, lógica y coherente, la CSJ SC 29 de agosto de 2016 rad 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez *"verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde bajo esa falsa apariencia"*

Una vez resuelto el tema de la legitimación de la parte accionante para poder incoar la presente demanda, se entra a analizar por parte de esta célula judicial, la figura de la simulación, las características de las conductas desplegadas para el ocultamiento de la verdad, los medios probatorios que hagan llegar a convencimiento de que efectivamente se está en presencia o no de un negocio simulado.

Como se dijo en principio, esta figura de la simulación ha sido el resultado del estudio y la interpretación realizada sobre el artículo 1766 del Código Civil, lo que ha permitido establecer las características, sus presupuestos y los sujetos que están legitimados o sobre los cuales recae el interés para invocarla como arriba quedo referenciado.

Al ser la Corte Suprema de Justicia, el máximo órgano de decisión de la justicia ordinario resulta ajustado que sea ella, quien en gran medida haya desarrollado este tema a lo largo de los años, razón por la cual, podemos encontrar gruesa jurisprudencia al respecto. Sin embargo, para dar solución al problema jurídico planteado dentro de este proceso, se hará referencia a lo que la misma jurisprudencia ha denominado configuración de indicios.

En uno de los pronunciamientos más recientes de la Corte Suprema de Justicia, con respecto al tema de la simulación, se enlistan una serie de circunstancias y/o conductas que se encuentran establecidos desde hace mucho tiempo, como indicios de la simulación.

Dentro de la sentencia STC7696-2018 del 13 de junio de 2018, la Corte Suprema de Justicia, argumentó lo siguiente:

"La experiencia así lo ha enseñado, dadas las características de la conducta de quienes fingen el estado de cosas proyectado, que regularmente ocultan a los ojos de terceros dicho proceder, que aducción de prueba directa, en la mayoría de las veces, resulta de gran complejidad y, persuadidos en ese sentido tanto la doctrina como la jurisprudencia, igualmente, han consolidado el criterio de que la atestación de la apariencia denunciada está afincada, por excelencia, en los indicios.

En los siguientes términos lo señaló la Corte:

Por las características, modalidades, cautela de las partes y circunstancias 'que rodean este tipo de negocios, en orden a desentrañar la verdadera intención de los contratantes, se acude las más de las veces a la prueba de indicios, mediante la cual a partir de determinados hechos, plenamente establecidos en el proceso, como lo exige el artículo 248 del Código de Procedimiento Civil, el juzgador despliega un raciocinio mental lógico que le permite arribar a otros hechos desconocidos' (CSJ SC 24 de octubre de 2006, rad. 00058-01).

De manera enunciativa, la Corporación señaló las siguientes circunstancias que estructuran esa clase de prueba:

De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, 'el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.', 'el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. (CSJ SC, 13 de octubre de 2011, rad. 2002 00083-01). (CSJ SC033-2015, 15 ene. 2015, rad. 2006-00307).

(Negrillas fuera del texto original).

Este despacho judicial, con la intención de encontrar la verdad material dentro de esta causa, pretendió a través de los medios de prueba que considero idóneos y necesarios, lograr un convencimiento racional, lógico, debidamente fundamentado y probado, acerca de si se está en presencia de una venta fingida o por el contrario, si existió el ánimo de vender los bienes, sin mediar la intención de causarle perjuicios a terceras personas y en este caso, a su ex compañera permanente.

Dentro del desarrollo del interrogatorio de parte, para el despacho se logra configurar uno de los indicios enlistados por la Corte, en este caso, el indicio de *la no justificación dada al precio recibido (inversión)*, lo anterior, debido a que cuestionado por el precio que aparece en la escritura públicas No. 875, mediante las cuales se hizo el contrato de venta con pacto de retroventa del apto 102 del edificio el Pionero sometido al régimen de propiedad horizontal ,unidad privada ubicada y tiene acceso directo por la carrera 21 marcada en su puerta de entrada principal con el numero No. 22A-55 , el demandado no demostró tal situación, hasta en cierto momento de la diligencia, se mostró extrañado con la cantidad expresada, recordemos que dentro del proceso el accionado probó que comenzó a declarar desde el año 2020 y se encontraba en el régimen subsidiado, en su declaración en un principio manifiesta que la señora María Alejandra Echeverria y su esposo son conocidos, sin embargo, no

recordaba la estadía, cuando viajo con ellos en San Andrés isla, muy a pesar de que fue invitado por ellos como pareja, no hay congruencia con la manifestado en su declaración.

Si realizamos un recuento de la trayectoria de las compra venta del bien inmueble, apartamento 102 (certificado de tradición No 045-44157) tenemos que la señora María Alejandra Echeverría Romero **compro** el inmueble mediante escritura pública **No 459 del 02 de junio de 2017 por valor de \$ 110.000.000.00**, más adelante **vendió** al accionado señor Leonel José Domínguez Valencia **escritura pública No 875 del día 15 de septiembre de 2017 por un valor de \$ 75.000.000.00** y después la señora María Alejandra Echeverría Romero y señor Leonel José Domínguez Valencia **mediante escritura pública 1124 de fecha 23 de octubre de 2018** dejaron en firme la venta de derecho de dominio celebrada con la escritura pública No 875 del 15 de septiembre de 2017, el señor Leonel José Domínguez Valencia no demostró la cancelación del bien inmueble manifestó que lo hizo en efectivo, en esa época no demostró sus ingresos, y se encontraba en el régimen subsidiado (folio 60 certificación ADRES) razón suficiente para demostrar que se fingió en el precio pagado y en ese sentido, podría haber ocurrido lo mismo con todo lo referente al negocio jurídico.

Otro punto, que causa desconfianza es el valor del bien inmueble, es inaceptable que la vendedora MARIA ALEJANDRA ECHEVERRIA ROMERO, había comprado el inmueble tres meses antes mediante escritura pública No.459 de fecha junio 2 el 2.017 (folio 63), como consta en la anotación No.8 del folio de matrícula 045-44157 por la suma de \$110.000.000.00 y el acto contentivo del venta y el pacto retroventa aparece por valor de \$ 75.000.000.00, sin el más mínimo reparo, no informan, a que se debió esa gran rebaja del valor del bien por \$ 35.000.000.00 en menos de tres meses

En cuanto a la capacidad económica de la vendedora y comprador del Bien inmueble (Leonel José Domínguez Valencia) este caso, tenemos extracto Bancario del BBVA (folio 196) en el que consta que la señora María Alejandra Echeverría Romero en el periodo del 01 de septiembre de 2016 al 31 de diciembre de 2020 la cuenta de ahorro estuvo sin movimientos y los extractos Bancarios del señor Leonel Domínguez Valencia correspondiente al año 2017 meses febrero y marzo ingreso a la cuenta 19.190.043 y egreso 19.182.926.00, vemos que consignaba a la cuenta de ahorro el día 10 de febrero de 2017 el valor de \$ 5.190.000.00 y a los dos días retiraba con la tarjeta el mismo valor \$ 5.190.000.00, para la época de la negociación el extracto del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017 consigno a la cuenta el valor de \$ 63.026.211.08 y total a cargo 66.033.680,46, tiene un saldo promedio de 838.060, realizaba la misma maniobra consigno el día 21 de julio el valor de \$ 6.000.000.00 y al día siguiente el 22 de julio retiro el valor de \$ 6.000.000.00, su finalidad era demostrar ingresos, dentro de los extracto de estos 3 meses no tenía abonado a su cuenta el valor del inmueble, si seguimos analizando los extractos del 30 de septiembre a diciembre de 2017 consigno 63.906.719,80 y retiro en cajeros con tarjeta el valor de \$ 63.906.719,80, es decir, que continuaba con la misma finalidad era demostrar ingresos, el señor Leonel Domínguez para la época de la negociaciones 15 de septiembre de 2017 no demostró que tenía en su cuenta los \$ 75.000.000.00, en el momento que se le interrogo, solo dijo que había entregado en efectivo el valor, aquí estamos ante la simulación absoluta de los citados contratos de compraventa teniendo en cuenta que no fue cancelado por el comprador, ni recibido por la vendedora no solo por la ausencia de movimientos bancarios por parte de los contratantes, si no por falta de capacidad económica del demandado señor Leonel José Domínguez Valencia.-

Tenemos a **folio 222** contrato de arrendamiento de fecha 3 de abril de 2019, en el que consta que el señor Leonel José Domínguez Valencia le arrendo el inmueble objeto de esta simulación a la señora María Alejandra Echeverría Romero, después de haber **transcurrido más de 6 meses** de la escritura 1124, sin embargo, a **folio 52** encontramos misiva firmada por la administradora del Edificio El Pionero, la cual dirige a la señora María Alejandra Echeverría como propietaria del apartamento No 102, se percibe que el inmueble a la fecha no ha sido entregado al presunto comprador, tenemos unos contratos, sin embargo no aportaron recibo de cancelación del canon de arrendamiento, lo que se percibe es que a la fecha la señora María Alejandra Echeverría Romero, no se ha desprendido de la posesión del inmueble.

Otra de las expresiones que causa cierta sospecha, es la referida a la amplia amistad, tal y como dentro de la misma diligencia lo señala el demandado, al decir que entre él y el comprador no existe amistad, sin embargo, manifiesta que viajo con ellos a San Andrés-Isla. En este caso, el acreedor se vio afectado

ante el propósito del deudor de modificar su patrimonio a través de negocios ficticio. e inexistente, se demostró que ese negocio fingido les ocasiono un perjuicio serio, cierto y actual

Este cumulo de contradicción a la que se ha hecho referencia, con relación a esta venta que hiciera la acreedora María Alejandra Echeverría al señor Leonel Domínguez, lo único cierto aquí era que con el entramado preparado por los accionados que con ese proceder iban a generar efectos nocivos al demandante, tenemos la ausencia de movimientos en lo que atañe al dinero en efectivo, pues de los elementos de convicción obrantes en el expediente no se puede verificar la trazabilidad del pago y el comportamiento de las partes en el litigio el demandado Leonel Domínguez Valencia, en el interrogatorio daba la impresión que no tener la certeza de la negociación llevada a cabo, y la accionada María Alejandra Echeverría no asistió a las audiencia muy a pesar de que fue citada con anticipación, no contribuyeron los accionados a la recolección de medio de pruebas que permitieran corroborar el destino del dinero pagado y en general la verdad de los hechos discutidos, considerando las contradicción que han sido destacadas, transgrediendo de esa manera el principio de lealtad procesal, de esta manera para el Despacho no quedo acreditado el carácter manifiesto de la venta contenida en la escritura pública **No 875 del 15 de septiembre de 2017** y la cancelación del contrato de pacto de retroventa **Escritura No 1124 del 23 de octubre de 2018**, y el precio del bien inmueble, se declara absolutamente simulado ese negocio jurídico y en consecuencia se dispondrá la cancelación del acto notarial y registral a través de los cuales se logró el perfeccionamiento de la tradición.

Al ser adversas las pretensiones de los demandados se le condenara en costas las agencias en derecho se fijarán en la suma \$3.625.950 atendiendo a la complejidad del asunto, la intervención de las partes y la naturaleza del conflicto según las reglas del Acuerdo 1887 de 2003 (3% de las pretensiones)

Por lo expuesto el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORAL DE SABANALARGA ATLANTICO, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar absolutamente simulada la venta contenida en la escritura pública **No 875 del 15 de septiembre de 2017** de la notaría once (11) de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa **Escritura No 1124 del 23 de octubre de 2018** de la notaría Once de Barranquilla celebrada por María Alejandra Echeverría Romero y Leonel José Domínguez Valencia, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordénese la cancelación de las escrituras publicas **No 875 del 15 de septiembre de 2017** de la notaría once (11) de Barranquilla y la cancelación del contrato de pacto de retroventa **Escritura No 1124 del 23 de octubre de 2018** de la notaría Once de Barranquilla y la anotación de transferencia de propiedad en ese sentido inscrita que corresponde a los números de las anotaciones **9, 10 y 11** en el folio de matrícula **No 045-44157** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sabanalarga.

TERCERO: Regístrese esta sentencia en el folio de matrícula No 045-44157

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada fijándose como agencias en derecho la suma de \$ 3.625.950.00 atendiendo a la complejidad del asunto, la intervención de las partes y la naturaleza del conflicto según las reglas del Acuerdo 1887 de 2003 (3% de las pretensiones)

QUINTO: Archivar el proceso una vez en firme la decisión, realizando las desanotaciones pertinente.

NOTIFICACION POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE
NOTIFICA POR ESTADO No 018 DE
FECHA 23 DE FEBRERO DE 2023
A LAS 8:00 AM
JULIO DIAZ - SECRETARIO

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE-JUEZ
MONICA MARGARITA ROBLES**

Firmado Por:
Monica Margarita Robles Bacca
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Sabanalarga - Atlantico

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: **5701b67a0306cfec0646ff15871cc2331d96f95e0eedcf5c562acf6216615dd0**

Documento generado en 22/02/2023 12:41:44 PM

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