

DOCTORA:
MERY ESMERALDA AGON AMADO
Magistrada Sustanciadora
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA
SALA CIVIL – FAMILIA

Proceso Verbal de Simulación
RADICADO: 68001-31-03-010-2020-00218-01, Interno: 036/2.023

JOSE DEL CARMEN SAAVEDRA PINZON, Abogado Titulado y en Ejercicio, Identificado Civil y Profesionalmente, como aparece al pie de mi firma, obrando como Apoderado Judicial del Señor MAURO ARENAS CASTELLANOS, reconocido como LITISCONSORTE CUASINECESARIO, en el Proceso de la referencia, y de conformidad con el Auto de fecha 16 de marzo del año que avanza, y acatando los términos concedidos en el numeral 3 del referido Auto, me permito sustentar el recurso de alzada en representación del LITISCONSORTE CUASINECESARIO Señor MAURO ARENAS CASTELLANOS, de la siguiente forma:

Sabido es que la jurisprudencia nacional trae una línea decisional inquebrantable en los procesos de simulación frente a los adquirentes futuros, señalando que a aquellos no los puede afectar un acto civil pasado que fuese fingido, frente a su negocio jurídico de buena fe, razón por la cual su reconocimiento debe ser tasado a favor del sujeto que sale victorioso de la acción judicial.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 5 de agosto de 2013, dejó sentado que *“«De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe.*

“...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o, dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible.»”

Y en sentencia más reciente (SC16669 de 2016) reitero que: *“3. Al estudiar la situación de los terceros compradores, esta Corporación ha distinguido entre aquellos denominados por la doctrina como terceros absolutos y los terceros relativos para indicar que a los primeros los efectos de la declaración de simulación les serán siempre extraños, en tanto es posible que los segundos «soporten las consecuencias adversas que genera la declaración de simulación absoluta de un contrato».*

Esta cuestión -sostuvo la Sala- -que un amplio sector de la doctrina considera como “el punto central y, prácticamente el más interesante de la teoría de la simulación”²⁶- ha sido resuelta por la jurisprudencia a favor de los terceros de buena fe, a quienes se les ha brindado una protección incondicional: “...si de simulación absoluta se trata, (...) frente a terceros, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales (...)”. (CSJ SC-077, 30 Jul. 2008, Rad. 1998-00363-01).

Y en otra oportunidad agregó:

En el mismo sentido esta Sala ha sostenido:

“Recuerda ahora la Corte que en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que ‘aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas’ (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)”.

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible. (CSJ SC, 5 Ago. 2013, rad. 2004-00103-01; se destaca).

En este asunto, ninguna de las probanzas que obran en el expediente revela que el comprador Mauro Arenas Castellanos hubiera obrado de mala fe al adquirir el inmueble que le vendió el señor Marco Aurelio Pinilla Pinilla, pues inclusive nótese que con lo mismo hoy objeto del recurso procesal de alzada, se le reconoce al

vendedor como propietario del 50% del predio denominado Villa Marcela identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 319-16403.

Por el contrario, no obra ninguna prueba o indicio del cual se colija que Mauro Arenas Castellanos, al momento de adquirir una fracción del inmueble objeto de la Litis, obró con desconocimiento de la voluntad real de Marco Aurelio Pinilla Pinilla, quien hoy por hoy efectivamente es propietario, no de toda la heredad, pero si del 50%, y en gracia de discusión que el vendedor le deba indemnizar el valor pagado por el predio a favor del aquí demandante.

Aunado a lo anterior, también es preciso señalar, que la sentencia es incongruente con la demanda, ya que aquella está dirigida en contra del predio de mayor extensión denominado Villa Marcela identificado con MI No. 319-16403, sobre el cual no figura ninguna medida cautelar, empero el bien que el señor Arenas Castellanos se compró a Marco Aurelio es el Lote 04 llamado Playa Alta e identificado con la MI No. 319-84546, el cual deviene de una división material, y por ende, si el vendedor es quien ostenta el derecho real de dominio sobre la mitad del predio matriz, como se puede aseverar que aquel vendió un bien que no era de su propiedad. En otras palabras, no necesariamente el predio del negocio civil que celebró Marco Aurelio con Mauro Arenas Castellanos, estaba enclavado en el 50% hoy reconocido al señor Cesar Augusto Rueda Herrera.

Por lo anterior, no encuentro fundamentada legalmente la decisión adoptada por el Despacho para que no le sea oponible a mi representado, amén respecto de la cual no obra prueba en el proceso sobre su mala fe, pues los medios demostrativos incorporados al expediente no evidencian que hubiera tenido conocimiento de que aquel negocio fue simulado; por el contrario, revelan que su negocio jurídico goza de toda legalidad pues el señor Marco Aurelio Pinilla Pinilla es propietario, aun en cuanto sea del 50% del predio objeto de la Litis.

En ese orden, aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación produce la necesaria consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo así se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este caso, resulta improcedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre el fingimiento del negocio no produce efectos frente a la adquirente de buena fe, y además el vendedor efectivamente ostenta el derecho real de dominio sobre la mitad del bien objeto de la demanda.

Por lo tanto, le ruego al Señor Juez de Segunda Instancia, revocar la decisión en lo que respecta a mi prohijado, señor Mauro Arenas Castellanos, para que en su lugar declare que la decisión de declarar la simulación no le sea contraria, y las demás decisiones que en derecho correspondan.

Del Señor Juez, atentamente,



JOSE DEL CARMEN SAAVEDRA PINZON

C.C: 19.187.941 de Bogotá D.C.

T.P. No. 94.321 del C.S.de la J.

Celular: 3112373351

Correo electrónico: josesaavedrapinzon@hotmail.com