



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Ref.: Exp.: 05001 31 03 017 2018 00669 01

Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Proceso: Verbal por simulación.

Demandante: JULIO ALEXANDER PINEDA VILLA y otra.

Demandado: HUMBERTO PINEDA GIRALDO y otros.

Extracto: 1. Los efectos de la simulación declarada son oponibles a terceros, si se acredita que son adquirentes de mala fe, lo que significa que eran conocedores del acuerdo simulatorio privado.
2. De la simulación relativa subjetiva.
3. De la procedencia oficiosa en cuanto a restituciones.
4. Del principio de la limitación y la aplicación del inciso 4º del artículo 328 del C. G. del P., en cuanto a la necesidad de hacer modificaciones de oficio. Reforma y confirma parcialmente.

ASUNTO A TRATAR

Con fundamento en lo prescrito en el artículo 327 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a resolver por escrito, el recurso de apelación interpuesto por los demandados JULIO ANGEL PINEDA OCAMPO y JULIO RUBEN PINEDA OCAMPO, contra la sentencia calendada el quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021), proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, previos;

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

JULIANA PINEDA LÓPEZ y JULIO ALEXANDER PINEDA VILLA, demandaron a HUMBERTO PINEDA GIRALDO, JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO y JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO, así como a los herederos indeterminados de JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, con el fin que se declare la simulación relativa subjetiva, de la Escritura Pública No. 267 corrida el 5 de diciembre de 1994 en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Medellín, indicándose que el correspondiente contrato existió, pero que el verdadero comprador fue el fallecido JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO no su hermano HUMBERTO (también de apellidos PINEDA GIRALDO), pese a que este último fue quien suscribió dicho instrumento.

Consecuencialmente, deprecaron: 1) se declare que el extinto JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, fue quien en vida adquirió el derecho real de dominio sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-574689, 001-574702, 001-574692, 001-574691, 001-574670, 001-574757, 001-574663 y 001-574690; 2) se ordene la cancelación de la escritura atrás mencionada y las correspondientes

anotaciones en los folios de matrículas inmobiliarias, y en su lugar se registre que el acto fue efectuado por aquel en calidad de comprador.

Como segunda pretensión principal, solicitaron que se declare la simulación relativa del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 137 del 7 de febrero de 2006, para dar prevalencia a la donación oculta, en la cual fue donante JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO y como beneficiario su hijo JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO.

Consecuencialmente, se pidió: 1) declarar la nulidad de la donación por falta de insinuación, respecto de lo que sobrepasa el límite legal de cincuenta Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes -50 S.M.L.M.V.-; 2) se ordene las cancelaciones en los folios de matrícula inmobiliaria; y, 3) se registre que el acto como fue efectuado como donante por JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO por el equivalente a 50 S.M.L.M.V., por lo que el tradente conservó la propiedad del excedente, debiéndose ordenarse la inscripción en la proporción que corresponde.

Como hechos sustento de lo anterior, se indicó en la demanda inicial y en su reforma (folios 74 y 353 del cuaderno principal), que por la Escritura Pública de Compraventa 267 del 5 de diciembre de 1994 de la Notaría 27 del Círculo de Medellín, HUMBERTO PINEDA GIRALDO en apariencia adquirió los inmuebles identificados con la matrículas inmobiliarias atrás señalados, que corresponden a un apartamento, un

cuarto útil y seis garajes, ubicados en la Calle 9 Sur B # 25 – 161 de la copropiedad “CONDOMINIO ORIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que el verdadero comprador fue el hoy fallecido JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, quien inicialmente suscribió la promesa de compraventa y pagó el precio, pero que con posterioridad realizó *“cesión de promesa de contrato de compraventa y modificación de cláusula de cumplimiento”*, en favor de su hermano HUMBERTO PINEDA GIRALDO, quien quedó ocupando su posición contractual, lo que fue con el consentimiento de la vendedora CONSTRUCTORA GALAXIA LTDA, quien tuvo conocimiento de tal acto simulatorio.

Que posteriormente, mediante la Escritura Pública 137 del 7 de febrero de 2006 de ídem Notaría, HUMBERTO PINEDA GIRALDO por orden de su hermano JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, transfirió los bienes en cuestión al hijo de este JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO, sin que percibiera contraprestación económica por dicho acto, por lo que aunque formalmente se estipuló una *“compraventa”*, debe prevalecer la *“donación oculta”*, verdadero negocio realizado.

Que por tratarse de una donación, dicho contrato se encuentra viciado por falta del requisito de insinuación en lo que excede de 50 S.M.L.M.V., de acuerdo con lo establecido en el inciso 2º del artículo 1458, y los artículos 1740 y 1741 del C. C., y el Decreto 1712 de 1989, considerando que el inmueble aparece vendido por \$686´000.000,00.

Que JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO falleció el 27 de marzo de 2012, por lo cual sus hijos JULIANA PINEDA LÓPEZ y JULIO ALEXANDER PINEDA VILLA, en calidad de herederos iniciaron el correspondiente proceso de sucesión, en la cual deberán ser incluidos los bienes objeto del presente litigio, una vez se demuestre que realmente pertenecían al causante.

DE LA CONTRADICCIÓN:

El demandado HUMBERTO PINEDA GIRALDO admitió como ciertos los siete primeros hechos, y dijo no constarle el último, relativo al inicio del trámite de sucesión.

Aceptó que para el año 1994 no tenía los recursos económicos ni la intención de adquirir para su patrimonio tales bienes inmuebles, y que firmó la escritura de compraventa con la constructora siguiendo las órdenes de su hermano JULIO RUBÉN, pues fue éste quien pagó el precio, así como todos los gastos que generó el negocio, siendo este quien realmente tuvo la voluntad de adquirirlos.

Que fue su hermano quien con su familia habitó dichos inmuebles, pero por estrategia tributaria no quiso firmar directamente, configurándose un mandato sin representación, situación que no la comunicaron a la Constructora vendedora, ni a terceros; además que también por instrucción de su hermano, transfirió los bienes al hijo de

éste JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO, porque si permanecían a su nombre estarían en riesgo de embargo, negocio este en el que como “vendedor”, no recibió dinero (Escritura 137 del 7 de febrero de 2006).

Por lo anterior, no se opuso a las pretensiones (folios 190 y stes cuaderno principal).

El curador *ad litem* de los herederos indeterminados de JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, admitió como ciertos algunos de los hechos, dijo no constarle otros, e indicó atenerse a lo que resulte probado en el juicio. En cuanto a las pretensiones de la demanda, no se opuso a que se hagan las declaraciones legales solicitadas, si resultan probados los hechos expuestos.

Por su parte, los hermanos codemandados JULIO ÁNGEL y JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO contestaron a la demanda en escritos separados pero en similar sentido y representados por el mismo abogado, en los cuales aceptaron como ciertos algunos de los hechos y negaron otros, indicando que su tío HUMBERTO nunca manifestó estar actuando en nombre de su padre JULIO RUBÉN, por el contrario, señaló actuar en nombre propio, por lo que si hizo una reserva mental sobre ese punto, ello no puede afectar a terceros, y que en caso de existir un contrato de mandato sin representación, el mandatario debía rendir cuentas de su gestión.

Que la cesión de la posición contractual en la promesa de compraventa, no prueba simulación alguna, y menos que la vendedora

CONSTRUCTORA GALAXIA LTDA. haya tenido conocimiento de ello; así negaron la existencia de cualquier simulación en las escrituras públicas cuestionadas, por no existir acuerdo entre comprador y vendedor para realizar un acto jurídico diferente al que se plasmó en dichos documentos.

Que en el negocio mediante el cual HUMBERTO PINEDA GIRALDO transfirió los bienes objeto de este proceso a JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO, sí tubo contraprestación económica, pues sobre ellos existía un gravamen hipotecario por obligaciones cuyo pago este asumió, lo que sumaba un monto superior a los \$1.800'000.000,00, por las cuales cursaban procesos ejecutivos con medidas cautelares de embargo.

Adicionalmente, que JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO asumió el pago de las cuotas de administración atrasadas, en cifra superior a \$77'000.000,00, así como el pago del impuesto predial por aproximadamente \$44'000.000,00.. En consecuencia, no es cierto que se tratara de una donación, acto gratuito o de mera liberalidad, ya que el contrato fue oneroso, resultando improcedente el requisito de la insinuación que se dice se omitió en lo que excede los 50 S.M.L.M.V..

Por los argumentos expuestos estos accionados se opusieron a las pretensiones, y propusieron las excepciones que denominaron:

1. *“PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN O EL DERECHO”*: Argumentando que la Escritura Pública No. 267 del

5 de diciembre de 1994 fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el 7 de diciembre de 1994, y la Escritura Pública No. 137 del 7 de febrero de 2006 fue registrada el 6 de abril del mismo año; entonces, como la Ley 791 de 2002 redujo el término de prescripción a 10 años, y esta empezó a regir el 27 de diciembre de la misma anualidad, en consecuencia como la demanda se presentó el 29 de noviembre de 2018, operó la prescripción extintiva frente a los dos contratos que se impugnan.

2. *“FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA”*: Indicando que como el artículo 1602 del C. C. consagra el principio general de derecho *“res inter alias acta”* o de la relatividad de los contratos, por lo mismo los demandantes no están legitimados para ejercer la acción, pues no fueron parte de ninguno de los contratos que se impugnan.
3. *“INEXISTENCIA DE DONACIÓN Y EXISTENCIA DE CONTRATO ONEROSO”*: Afirmando que el contrato realizado por la Escritura 137 del 7 de febrero de 2006, no fue a título gratuito sino oneroso, pues el precio de venta fue asumido por el comprador, quien pagó una parte al vendedor y el resto se lo hizo asumiendo la deuda hipotecaria que pesaba sobre los bienes que adquiriría, así como las expensas que por concepto de administración se adeudaban a la copropiedad y los impuestos prediales atrasados.

La finalidad del negocio fue que el adquirente asumiera el pago de las obligaciones pendientes, evitando el remate de los bienes por parte de los acreedores que ya los tenían embargados, y así se hizo. En esos términos, al no existir donación era totalmente improcedente el requisito de la insinuación.

4. “*SOLVENCIA ECONÓMICA DEL DEMANDADO*”: Sosteniendo que con las declaraciones de renta del demandado JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO para los años 2003 a 2011, se puede constatar que tenía un patrimonio suficiente para cubrir las obligaciones que contrajo con la compra de los inmuebles en cuestión.
5. “*CARENCIA DE PRUEBA*”: Para lo que alegó que no hay prueba que existió acuerdo simulatorio entre las partes, como para entender que lo plasmado en la escritura pública de compra venta no correspondiera a la realidad. También hay carencia de prueba de la existencia de un contrato de mandato entre los hermanos PINEDA GIRALDO.
6. “*LA GENÉRICA*”: Conforme lo que se encuentre probado al interior del proceso, conforme el artículo 282 del C. G. del P..

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

La *a quo* luego de verificar los presupuestos procesales, entre ellos la legitimación en la causa por ser los demandantes hijos extramatrimoniales del difunto JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, y tras constatar la ausencia de vicios que invaliden lo actuado, resumió los antecedentes del caso, relacionó la normativa pertinente del C. C. (art 1766 y ss.), y citó jurisprudencia sobre la figura de la simulación (absoluta o relativa), y la prueba de ella (directa, indirecta, indiciaria).

Luego, indicó que se hacía necesario analizar si se encontraban probadas las excepciones de mérito propuestas por los demandados, o si por el contrario se acreditaban los elementos axiológicos de la acción.

Así, pasó a referirse a las excepciones propuestas por JULIO ÁNGEL y JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO, desestimando la de prescripción extintiva de la acción, pues los codemandados computaron el término a partir de la fecha del registro de las escrituras públicas, y de acuerdo a la jurisprudencia tal lapso empieza a contarse desde que surge el interés jurídico para demandar, que en este caso afloró con la muerte de JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, el 27 de marzo de 2012, momento en el cual los hijos son llamados a heredar sus bienes, por lo que para al momento de demandarse la acción no había prescrito.

La excepción de falta de legitimación en la causa fue negada, pues al ser los demandantes hijos extramatrimoniales del causante, tienen interés y legitimación, pues la ley sustancial en su calidad de herederos establece en su favor el derecho que reclaman.

La excepción denominada inexistencia de donación y existencia de contrato oneroso, tampoco fue acogida, porque contrario a lo dicho por los demandados, se trata de dos actos jurídicos diferentes, el de la Escritura 267 que da cuenta de la compraventa, y el de la Escritura 137 en el que se hizo constar como una aparente compraventa, cuando es claro que se trata de un pago de una acreencia hipotecaria.

Así, de acuerdo a lo debatido allí no se da cuenta de un negocio de compraventa real y efectivo, sino que se trató del pago de unas obligaciones hipotecarias a nombre de HUMBERTO PINEDA que se cobraban en proceso adelantado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín, por ser este el titular del derecho de dominio, pero cuya causa de obligaciones está establecida a folios 231 y 232, es decir, en la declaración del acreedor hipotecario.

Que ERNESTO BELL¹ en su testimonio narró que en 1995 hizo un préstamo a JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, el que se garantizó con hipoteca sobre los inmuebles relacionados en este proceso, y como el deudor no cumplió la obligación, en 2005 demandó hipotecariamente a HUMBERTO, que fue quien firmó los pagarés y aparecía como propietario inscrito de los inmuebles, y en otra demanda de 2006 embargó remanentes; y que se autorizó el registro

¹ Este personaje en los soportes del proceso, aparece como BELL LANGGUTH ERNST FRIEDERICH, tal como se observa en los folios de matrículas inmobiliarias arrimadas con la acción.

de la Escritura de venta 137 del 7 de febrero de 2006, porque el comprador JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO asumió el pago de las obligaciones adeudadas en ambos procesos, monto que por acuerdo quedó reducido a \$550'000.000,00, el que fue cancelado durante los años posteriores.

Que aunque se intentó aparentar que la Escritura 137 contenía un contrato de compraventa donde JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO adquiriría los bienes de HUMBERTO PINEDA, lo cierto es que no se puede hacer decir a la misma hechos distintos a la realidad fáctica, que era que se estaba concretando el pago del proceso hipotecario, por obligaciones contraídas por JULIO RUBÉN PINEDA, pago que no realizó el adquirente, entonces no existió contrato oneroso de compraventa, si no que se pagó la deuda hipotecaria que recaía sobre los inmuebles.

Por lo tanto, tampoco se acogió la excepción de solvencia económica del demandado, pues JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO no pagó la deuda, aunque así se indicara en la Escritura, pues según declaración de ERNESTO BELL, el pago lo asumió el deudor JULIO RUBÉN PINEDA.

La excepción nominada carencia de pruebas, corrió la misma suerte que las anteriores, ya que quedó demostrado el acuerdo que hubo entre las quienes suscribieron la Escritura 137, esto es HERNANDO PINEDA, JULIO RUBEN PINEDA, JULIO ÁNGEL PINEDA y ERNESTO BELL; pues este último indicó que JULIO RUBEN PINEDA

fue quien realizó el pago, e indicó que se le debía transferir el inmueble a su hijo, porque él para esa fecha estaba inhabilitado para el ejercicio de sus derechos.

Entonces, no se acogen los medios de defensa de la parte demandada, y se acogen las pretensiones principales de la demanda por cumplir con la carga del artículo 167 del C.G. del P., en cuanto a acreditar los supuestos de hecho que dan soporte a las pretensiones de simulación relativa del acto.

Además de la prueba documental, consideró trascendental la declaración extra juicio de HUMBERTO PINEDA, quien señaló que en 1994 por petición de su difunto hermano JULIO PINEDA GIRALDO, suscribió contrato de compraventa con la CONSTRUCTORA GALAXIA para adquirir en su nombre un apartamento y sus anexidades, pero que los recursos económicos con los que se canceló en su totalidad provenían de aquel, de quien eran realmente los bienes, pero que por razones financieras y de administración le pidió el favor que fungiera provisionalmente como propietario, declaración que fue ratificada en su integridad en el proceso.

Si bien se trata de un demandado, HUMBERTO, él fue parte de los negocios impugnados y no tiene interés en el resultado del proceso, por eso se le da credibilidad total a su declaración, que confirmó que ambos negocios fueron simulados.

Que también se tiene la declaración del demandado JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO, quien además de explicar los antecedentes de la Escritura 137, fue reiterativo en decir que con dicho pago él pretendió salvar el patrimonio familiar; es decir la compraventa surtió efectos en relación con JULIO RUBÉN PINEDA y su familia, era su bien máspreciado, y así se lo hizo saber a quienes depusieron en el proceso, por eso la familia decidió salvarlo.

A estas pruebas directas el *a quo* les otorgó plena credibilidad, y también valoró los indicios, como que JULIO RUBÉN siempre habitó el inmueble con su familia, y en algunas ocasiones hasta sus hijos extramatrimoniales, al que se suma la situación jurídica y económica de este, quien tuvo problemas con la justicia y fue extraditado a Estados Unidos, perdiendo los derechos de administración de sus bienes.

JULIO ANGEL fue reiterativo en indicar que asumió la deuda hipotecaria para conservar el patrimonio familiar, pese a que en sus declaraciones contradictoriamente dijera que había pagado el precio de los bienes, lo que nunca existió dadas las condiciones del pago que fue un valor irrisorio en relación con el que tenía el inmueble para la fecha.

Además, obra la cesión del contrato de promesa de compraventa y modificación de cláusula de cumplimiento, firmada por el representante legal de CONSTRUCTORA GALAXIA LTDA y JULIO

RUBÉN PINEDA GIRALDO, del 24 de julio de 1994, que da cuenta de quién fue el que realizó inicialmente la compraventa del bien.

Por todo lo anterior concluyó el *a quo* que se acreditaron los hechos sustento de la demanda, por lo que se acogen las pretensiones principales y declara la simulación relativa del contrato de compraventa celebrado entre Construcciones Galaxia Ltda. y HUMBERTO PINEDA GIRALDO, y en su lugar debe registrarse como comprador a JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, a fin de restituir el bien a su patrimonio, por lo que se ordenó las cancelaciones de las matrículas inmobiliarias pertinentes, y en su lugar dispuso registrar que el acto fue efectuado por JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO como comprador. Condena en costas a los parte demandados JULIO ÁNGEL y JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO, fijando como agencias en derecho \$48'000.000,oo..

El apoderado de HUMBERTO PINEDA GIRALDO solicitó aclaración en cuanto no se pronunció respecto al efecto del acto jurídico del año 2006, accediéndose a la solicitud y considera que con la declaración de la simulación de la Escritura 267, igualmente queda afectado el negocio que se hizo constar en la Escritura Pública 137 del año 2006, por lo que no existió donación.

Es importante tener en cuenta, que existen inconsistencias entre la decisión -sentencia- que se profirió de manera verbal, con lo consignado en el acta correspondiente, punto al que nos referiremos

en el acápite relativo a la congruencia, pues lo mismo fue puesto de presente como reparo concreto por parte del recurrente.

DE LA APELACIÓN:

Los codemandados JULIO ÁNGEL y JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO apelaron, presentando como reparos que así desarrollaron, los siguientes:

A. La sentencia no hizo una apreciación individual y conjunta de todas las pruebas recaudadas, y solo se basó en algunas de ellas, sin que se considerara en su totalidad la declaración del testigo PEDRO POSADA MARÍN y de los demandados JULIO ÁNGEL PINEDA y JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO, argumentando que con estos elementos y las documentales, quedó demostrado que la negociación fue real, onerosa, y HUMBERTO PINEDA transfirió el dominio de ellos a JULIO ANGEL PINEDA OCAMPO, recibiendo contraprestación económica por ello, además el comprador asumió el pago de la deuda hipotecaria, impuesto predial, y los gastos de administración adeudados.

No se apreció debidamente la declaración extra juicio de ERNESTO BELL, donde se expresaron los pormenores de la negociación que hizo con JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO, con relación al pago de la deuda hipotecaria que tenía HUMBERTO PINEDA, sin que dijera que

hubo acuerdo para que se documentara el pago de la hipoteca como una compraventa y menos que lo hiciera JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO.

Erradamente se dijo que no hubo pago del precio, porque lo cancelado era un valor muy inferior al de los bienes, sin que exista avalúo que determine el valor de ellos para esa fecha, aunado que no se tuvo en cuenta que el precio tuvo dos componentes, uno \$500'000.000,00 para el pago de la hipoteca y la administración, y \$186'000.000,00 que el vendedor dijo recibir.

En la declaración extra juicio de HUMBERTO PINEDA, dijo que recibió órdenes de su hermano JULIO RUBÉN para transferir simuladamente los bienes a JULIO ÁNGEL, porque tenía problemas que le impedían colocarlos a su nombre, sin que explicara la razón de su dicho en cuanto a las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que recibió dicha orden; incluso, con las otras pruebas allegadas, se demuestra que JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO estaba fuera del país pagando una condena privativa de la libertad.

En el certificado de tradición y libertad (anotaciones 5 y 7), se aprecia que ya había sido embargado por el Banco Ganadero y Colfondos, lo que demuestra la precaria situación económica de don HUMBERTO PINEDA, a lo que se suma que no se apreció que el registro civil de nacimiento de JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO, tiene la anotación marginal que su padre JULIO RUBÉN PINEDA

GIRALDO había sido privado de la patria potestad, con las consecuencias que ello conlleva en la relación padre e hijo.

B. Se supusieron pruebas inexistentes de varios hechos, como que el precio de la venta de los inmuebles, que no existió o era muy bajo, pues no existe dictamen pericial sobre el particular para determinar el valor para el año 2006, lo que también ocurrió de la declaración extra juicio de ERNESTO BELL, pues se supuso que el pago del precio de lo adeudado por la hipoteca había sido cancelado por JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, cuando eso nunca se dijo, además que fue una especulación el que este último no realizó una compraventa sino un pago de la hipoteca, como también se elucubró el hecho que los inmuebles se pusieron en cabeza de JULIO ÁNGEL porque su papá no podía ejercer sus derechos por estar preso.

C. Se dejaron de apreciar pruebas obrantes en el proceso, como fue la declaración de PEDRO POSADA MARÍN, quien como representante de JULIO ÁNGEL PINEDA realizó la negociación con HUMBERTO PINEDA, testigo que afirmó que el negocio fue serio y real, y que HUMBERTO nunca le expresó que actuara en nombre de JULIO RUBÉN PINEDA, ni se tuvo en cuenta para determinar la capacidad económica de JULIO ANGEL PINEDA OCAMPO, que ERNESTO BELL expresó que aquel fue quien le canceló la deuda, y existen certificaciones que fue quien canceló las cuotas de administración que se adeudaban, al igual que el impuesto predial, ni se consideraron las declaraciones de renta que se presentaron como lo pidió la parte actora.

D. La sentencia no aplicó el principio de la indivisibilidad de la prueba, ya que no se tuvo en cuenta que JULIO ÁNGEL dijo que su intención sí era hacerse dueño del inmueble, y se ignoró que en la Escritura N° 137 de 2006, HUMBERTO dijo que recibió la suma de \$186'000.000,00 como parte del precio, y que leyó la escritura estando conforme con lo confesado allí, sin que de ello exista prueba en contrario; aunado que no se demostró que con el negocio plasmado en la Escritura Pública N° 137 de 2006, se estaba acordando perjudicar a terceros.

E. La sentencia vulneró el principio de la congruencia ya que declaró la nulidad relativa, además se expresó que no hubo donación y que no era necesario pronunciarse sobre la segunda pretensión principal respecto a lo pedido del contenido de la escritura N° 137 de 2006, ya que al haberse hecho pronunciamiento sobre la escritura N° 267 de 1994, ello cobijaba la escritura N° 137 del 2006, y si no hubo donación no debió acogerse la pretensión solicitada en la demanda, pues no se pidió la nulidad relativa o simulación relativa del acto contenido en la escritura N° 137 de 2006, porque contenía el pago de una hipoteca y no un contrato de compraventa.

F. La sentencia debió declarar la procedencia de las restituciones mutuas aunque no se hubieran solicitado, debiéndose reconocer a JULIO ÁNGEL PINEDA lo cancelado a ERNESTO BELL, el impuesto predial, y las cuotas de administración.

G. La declaración de HUMBERTO PINEDA GIRALDO no explicó las circunstancias de tiempo, modo y lugar de cómo recibió órdenes de su hermano para transferirle los bienes a JULIO ÁNGEL, si se encontraba privado de la libertad en Estados Unidos.

H. Carencia de prueba de violación al principio de la buena fe, en cuanto que no se probó que JULIO ÁNGEL haya celebrado el contrato plasmado en la Escritura 137 de 2006, para perjudicar a alguien, ni que tampoco este tuviera un acuerdo previo con su tío para pactar un negocio distinto al que señala tal Escritura, ni se probó que aquel realizó tal acto para evitar que el bien fuera incluido en la sucesión de su padre, y así perjudicar a terceros en forma expresa e inequívoca.

DE LOS ALEGATOS DE LOS NO RECURRENTES:

El demandado HUMBERTO PINEDA GIRALDO se pronunció frente a la sustentación de la alzada, solicitando confirmar la sentencia por considerar que la decisión fue congruente con los hechos, pretensiones y excepciones probadas dentro del proceso, pues se demostró la simulación relativa; además se valoró adecuada e integralmente el material probatorio. No se opone a la declaración de la existencia de la donación que fue pedida por los demandantes y probada en el juicio.

Los demandantes presentando su teoría del caso y relacionando los medios de prueba, concluyen que se acreditaron los hechos de la demanda para declarar la simulación relativa deprecada. Sostuvieron que la titularidad del inmueble de marras en cabeza de JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, fue un hecho públicamente conocido familiar y socialmente.

Que en virtud del principio *iura novit curia*, el juez de acuerdo a su sana crítica no tiene que interpretar exegéticamente la demanda, por lo cual el fallo es congruente, máxime cuando acogió la pretensión principal, sin que ello implica la estimación de la pretensión condicional o accesoria, por lo que si bien el segundo negocio impugnado pudo ser una donación de padre a hijo, el juzgado bajo su sana crítica y valoración razonada de la prueba, la encajó en el pago de una acreencia hipotecaria, para evitar perder el bien de la familia.

Citando jurisprudencia sobre la simulación, que de los indicios se tiene que todos los declarantes reconocían a JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO y su núcleo familiar como dueños, siendo ese su bien más querido, y los dineros pagados a don ERNESTO obedecían a una deuda del verdadero propietario, que se canceló para proteger el patrimonio de la familia, pero no podían poner el bien a su nombre, porque estaba inhabilitado para ejercer sus derechos por una condena penal; mientras JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO tiene a su nombre el único bien inmueble de la sucesión, por eso en su declaración

manifiesta que no le ha surgido interés de iniciar ninguna acción de sucesión.

Sobre los reparos de los recurrentes, sostiene que las afirmaciones del demandado en la etapa conciliatoria no podían valorarse como pruebas (artículo 76 de la Ley 23 de 1991), como erradamente lo pretende el recurrente, aunado que de los testimonios se tiene que el negocio contenido en la Escritura Pública 137 del 7 de febrero de 2006, fue aparente y configurativo de simulación, pues trató de mostrarse como compraventa lo que sólo era el pago de una deuda hipotecaria para salvar el patrimonio familiar.

Que todos los testigos coinciden en que la cantidad de dinero que dijo pagar JULIO ÁNGEL por la compra del inmueble, es muy inferior a su valor comercial, así como fueron unánimes en afirmar que consideraban a JULIO RUBÉN como el verdadero propietario, lo que consideró el *a quo*, por lo cual la valoración probatoria fue conjunta y bajo las reglas de la sana crítica, sin que pueda tenerse la escritura como confesión de parte, por contener unos hechos que no coinciden con la realidad.

Que no había lugar a decretar oficiosamente las restituciones mutuas, pues esta situación aplica cuando la que se ejerce es la acción de nulidad, no la simulatoria, como lo indica la jurisprudencia citada por el recurrente.

Respecto al testimonio de HUMBERTO PINEDA, sostiene que se valoró correctamente, y en realidad no existió un allanamiento a las pretensiones de la demanda, por no ser expreso.

Por lo anterior, solicitó se confirme la sentencia atacada, lo cual implica la misma declaración respecto de la escritura pública No. 267 del 5 de diciembre de 1994, y ordenar la inscripción como titular del dominio del finado JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, evitándose la continuidad en la defraudación de sus herederos.

Así, agotado el trámite de instancia, se resolverá la alzada, previas;

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de segunda instancia.

Partiendo del principio de limitación (artículo 328 C. G. del P.), y considerando que no hubo reparos frente a la declaración de

simulación de la compraventa plasmada en la Escritura Pública 267 del 5 de diciembre de 1994 de la Notaría 27 de Medellín, ello nos releva de tener que resolver en relación a tal negocio jurídico.

Por razones metodológicas, primero referiremos a la congruencia que identificamos en el numeral “E” de los reparos, pues ello nos encausará en la decisión del caso. Posteriormente, haremos alusión a la oponibilidad e inoponibilidad de los actos jurídicos, luego expondremos sobre los efectos de la simulación frente a terceros, para después adentrarnos en el análisis probatorio que concretamente se ha cuestionado y en lo que se incluyen la mayoría de los reparos -ahí se incluye el tema de las restituciones-, siguiendo con una adenda que precise la decisión de segunda instancia, y finalizando con las conclusiones del caso.

En tales términos, formularemos los problemas jurídicos a resolver, los que se presentan así: ¿qué efectos tiene la declaración de simulación atrás referida sobre el negocio celebrado mediante la Escritura Pública 137 de 2006 de la Notaría 27 de Medellín?; y, en el evento de considerar que aquella simulación no le es oponible al actual propietario inscrito, se responderá ¿se encuentra acreditados los elementos axiológicos de la simulación al posterior negocio jurídico?

DE LA CONGRUENCIA:

En el reparo rotulado con la letra “E”, se indica que la sentencia atacada vulneró el principio de la congruencia, institución prevista en el artículo 281 del C. G. del P.², y de la que la doctrina ha indicado:

“En compendio, como la sentencia es el acto de Estado que resuelve el conflicto intersubjetivo de intereses sometido al escrutinio de la jurisdicción, tal pieza debe guardar simetría con los contornos del litigio fijados por los intervinientes y aquellos que de oficio deba abordar el juez, so pena de ser enjuiciada de inconsonante a través de la tercera causal de casación que prevé el artículo 336 del Código General del Proceso.

“Para saber si hay incongruencia debe cotejarse la demanda y su contestación con la resolutive del fallo porque tal contraste revela o descarta ese desacople; ahora bien, cuando la resolutive no contenga mención expresa sobre un tema de obligatorio pronunciamiento, se debe verificar si el tópico que se extraña fue abordado en la motiva porque de ser así ninguna razón habrá para quebrar la sentencia, ya que sus partes considerativa y resolutive forman una unidad temática inescindible, al punto que una sustenta la otra y ambas integran el silogismo judicial, razón por la que deben ser interpretadas sistemáticamente y no de forma insular.”³

En el caso sometido a estudio no se advierte la falta de consonancia reclamada por el recurrente, pues si bien existe discordancia entre la resolutive del fallo proferido oralmente y el acta respectiva, debe tenerse en cuenta que este escrito constituye la síntesis de lo

² Tal norma reza:

“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

“No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

“Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

“En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.”.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC 4127 de 2021.

relevante de aquella, pero no sustituye lo motivado y decidido en la audiencia.

Lo ideal, es que el acta refleje fielmente lo decidido en la audiencia, pero si existe una anormalidad como la referida, en principio se cuenta con los mecanismos previstos por el ordenamiento, tales como son, v. gr., aclaración, corrección y adición de las providencias (artículos 285 a 287 del C. G. del P.), pero si ello no se dio, existe la posibilidad que en el debate que se genere en segunda instancia, se de la oportunidad de fijar los alcances del fallo atacado.

En esos términos, en la exposición oral del fallo proferido en la vista pública, en la parte resolutive la *a quo* dijo que se declaraba la “*nulidad relativa*” de la Escritura Pública 267 del 5 de diciembre de 1994 corrida en la Notaria 27 del Círculo de Medellín⁴, expresión aquella

⁴ Lo pertinente se expuso en los siguientes términos:

“PRIMERO: No acoger las excepciones de mérito propuestas por los demandados JULIO ÁNGEL y JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO por lo motivado en esta decisión.

“SEGUNDO: Acoger las pretensiones principales de la demanda, en tal sentido se declara la nulidad relativa de la Escritura Pública número 267 del 5 de diciembre de 1994 de la Notaria 27 del círculo de Medellín para que en su lugar se indique que en dicho acto debe figurar como verdadero comprador el señor JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO a fin de que se restituya dicho bien a su patrimonio.

“Como consecuencia, se ordena la cancelación de las anotaciones número tres y ocho de los certificados de tradición de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-574689, 574702, 574692, 574691, 574670, 574757, 574663, 574690, en su lugar se dispone registrar que el acto fue efectuado por el señor JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO como comprador.

“Así mismo, se ordena la cancelación de la anotación de la escritura pública y en su lugar la inscripción de los bienes a nombre del señor JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO.

“Se condena en costas a la parte demandada, señores JULIO ÁNGEL Y JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO, se condena en agencias en derecho y se señalan las mismas en la suma de \$48'000.0000 (cuarenta y ocho millones de pesos), se dispone que por el Despacho se realice la liquidación.

que sin duda alguna se trató de un *lapsus linguae*, pues el análisis previo y las consideraciones efectuadas, estuvieron relacionadas con la figura de la simulación relativa.

No puede olvidarse que la sentencia es una sola, y que la parte resolutive es inescindible de la motiva, ya que como dijo la Corte en la anterior cita; “... *sus partes considerativa y resolutive forman una unidad temática inescindible, al punto que una sustenta la otra y ambas integran el silogismo judicial, razón por la que deben ser interpretadas sistemáticamente y no de forma insular*”, concluyéndose que motivación y decisión hacen un solo cuerpo, y en el evento que sea menester interpretar la decisión judicial, será una con la otra, todo de cara a resolver el conflicto ciudadano puesto en conocimiento de la jurisdicción.

Y es que si bien en el acta de la audiencia quedó consignado que se declaraba la simulación de los contratos de compraventa que constan en las Escrituras cuestionadas, remitiéndonos a lo resuelto en la audiencia, que es la que contiene el fallo, se tiene que se declaró la ficción relativa del primero de los negocios, es decir el consignado en la Escritura Pública 267 de 1994, y vía aclaración se refirió que con esa medida quedaba afectado el negocio celebrado en el 2006.

Lo anterior significa que en ningún momento se accedió a la pretensión segunda principal como erradamente lo sostiene el recurrente, sino que se consideró que la declaratoria de simulación del

primero de los negocios, surtía efectos frente al segundo, y fue por esa misma razón que en la aclaración se indicó que no hubo donación.

En ese sentido, el acta refleja la realidad de lo decidido, por lo que a lo mismo nos atenemos, y es sobre lo que se proveerá en relación a los demás reparos presentados.

MARCO JURISPRUDENCIAL PARA DECIDIR:

En doctrina en que la Corte sigue su línea jurisprudencial, enunció:

“Con la acción de simulación se pretende obtener la revelación del acto secreto u oculto contenido de la verdadera expresión de voluntad de las partes contratantes, sea que ésta consista en la negación de todo acto y vínculo jurídico -simulación absoluta-, o en la celebración de otro acto jurídico, e inclusive del mismo pero bajo estipulaciones diferentes -simulación relativa-, de modo distinto a lo que muestra el acto aparente u ostensible, y hacia la obtención de ese objetivo debe dirigirse la demostración respectiva, dentro de un sistema probatorio como el colombiano, inspirado en los principios de la sana crítica del juez y de la libre apreciación de las pruebas.

“Por contraposición a la simulación absoluta, donde el acuerdo simulatorio, por definición, ha de servir para establecer pura y simplemente que la apariencia contractual no es real y carece por lo tanto de valor jurídico, en la simulación relativa, como la que se impetró en el presente caso, hay un contenido disimulado tras un engaño artificioso, el cual da fe de la auténtica finalidad de los agentes y es diferente del que pone de manifiesto externamente el acto celebrado, lo que ha llevado a la Corte a sostener que este tipo de simulación puede ser de tres clases: “a) *Aquella en que la fase oculta del acto cambia la naturaleza jurídica del que se hizo ostensible, pero no para destruir los efectos que a éste le son en esencia inherentes; b) Aquella en que el acto aparece realizado por un testafierro con el objeto de ocultar la genuina identidad de los titulares de la relación creada;* c) Y por último, *aquella en que lo disfrazado no es ya la naturaleza misma del contrato celebrado, sino las condiciones llamadas a regirlo en cuanto a*

objeto, precio, fecha, modalidades, pactos accesorios, etc., categorías estas tres que, desde luego, son de carácter conceptual y entre sí no se excluyen...” (Cas. Civil, Sent. 279 de 30 de septiembre de 1992).

“Como se anotó anteriormente, la simulación por interposición fingida de persona consiste en hacer figurar como parte contratante a quien en verdad no lo es, con el fin concertado de ocultar la identidad de quien real y directamente está vinculado con la relación negocial, por lo tanto, ese intermediario o testaferro es un contratante imaginario o aparente, y en la que no se disimula el contrato propiamente dicho, el cual en términos generales permanece intacto, sino las partes que lo celebran, pero para que este fenómeno se configure cabalmente, no basta que en el negocio actúe una persona para ocultar al verdadero contratante, sino que se requiere que concurren las circunstancias que caracterizan la simulación, una de las cuales es el concierto estipulado “...de manera deliberada y consciente entre los contratantes efectivo y aparente con la contraparte para indicar quiénes son los verdaderos interesados y el papel que, por fuerza precisamente de esa *inteligencia simulatoria trilateral*, le corresponde cumplir al testaferro, esto bajo el entendido que cual ocurre por principio en todas las especies de simulación, la configuración de este fenómeno tampoco es posible en el ámbito de los extremos subjetivos del contrato si no media un ‘pacto para simular’ en el cual consientan el interponente, la persona interpuesta y el tercero, pacto cuyo fin es el de crear una falsa apariencia ante el público en cuanto a la real identidad de aquellos extremos y que no necesita para su formación, que se produzca en un momento único, habida consideración que su desarrollo puede ser progresivo y, por ejemplo, terminar consumándose mediante la adhesión por parte de un tercero adquirente a la farsa fraguada de antemano por quien enajena y su testaferro, aceptando por consiguiente las consecuencias que su interposición conlleva”. (G.J. Tomos CXXXVIII, CLXVI pág. 98, y CLXXX pág. 31, entre otras).⁵ Cursivas en el texto, subrayados fuera de él.

En esos términos es que abordaremos el asunto, es decir, a partir de una simulación relativa subjetiva, y de la oponibilidad del primer negocio en relación por el que se interpone la alzada, sin perjuicio de las precisiones que se realicen.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, 28 de agosto de 2001, Expediente 6673. M.P. JORGE SANTOS BALLESTEROS.

OPONIBILIDAD E INOPONIBILIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS:

Por regla general, en atención del principio de relatividad de los contratos, estos solo aprovechan o afectan a quienes hicieron parte en su celebración; aunque en algunas ocasiones los negocios jurídicos transmiten sus efectos a terceros, que a partir de ese momento dejan de ser extraños, porque pueden ver afectados sus intereses⁶.

Respecto a esa oponibilidad e inoponibilidad de los efectos de ciertos actos en relación a terceros, tiene dicho la jurisprudencia, que:

“La inoponibilidad, guarda relación con que los efectos jurídicos de los actos o negocios solo se surten entre los intervinientes, pero no frente a terceros. Respecto a esta figura, en CSJ SC9184-2017 reiterada en SC3201-2018 y SC3251-2020, se expuso que,

⁶ Sobre el punto, la Sala Civil de la H. Corte, siguiendo su propia línea jurisprudencial, indicó: “... En materia contractual, no puede afirmarse que el asunto de la legitimación ad causam está regido por la aplicación con carácter absoluto del principio de relatividad de los contratos, cuya esencia se consigna en el conocido aforismo romano «res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest»; de hecho, tanto la doctrina como la jurisprudencia reconocen que «en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo» (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01), de modo que su incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional, alcanza y afecta patrimonialmente a sujetos diferentes de los contratantes... No son ellos los terceros absolutos o penitus extranei, que son totalmente extraños al contrato y no guardan nexo alguno con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha, sino los terceros relativos, de quienes se predica una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto ese pacto les irradia derechos y obligaciones, categoría dentro de la cual se encuentra el acreedor, toda vez que el patrimonio de su deudor constituye prenda general de garantía, de ahí que puede solicitar la declaración de certeza aparejada a la acción a fin de que se revele la realidad del negocio jurídico celebrado o que no existió ninguno.”. En SC16669-2016, rad.11001-31-03-027-2005-00668-01.

“(...) es la ineptitud frente a terceros de buena fe, de un negocio jurídico válido entre las partes, o de su declaración de invalidez.

“Es decir que la inoponibilidad es una garantía que tienen los terceros adquirentes de buena fe para que un negocio del que no hicieron parte no los afecte cuando no se cumplió el requisito de publicidad; de suerte que ni su celebración ni su eventual nulidad pueden perjudicarlos, por lo que la declaración judicial que se haga respecto de la validez de aquel acto no tiene la aptitud de afectar su propio derecho legítimamente conseguido. La inoponibilidad valora la confianza razonable de los terceros de buena fe en aquellos negocios que se presentan objetivamente como válidamente celebrados.

““En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntariedad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercero» (Raúl Díez Duarte. La simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957. p. 64.). Son terceros relativos quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato, ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna de las partes, de suerte que el acto en el que no participaron podría acarrearles alguna lesión a sus intereses, por lo que les importa establecer su posición jurídica frente al vínculo previo del que son causahabientes, y esa certeza sólo la pueden adquirir mediante una declaración judicial; como por ejemplo el comprador, el acreedor hipotecario, el acreedor quirografario, el legatario, el donatario, el cesionario, etc. Son terceros absolutos (penitus extranei) todas las demás personas que no tienen ninguna relación con las partes, por lo que el vínculo jurídico no les concierne ni les afecta de ninguna manera, pues sus consecuencias jurídicas no los alcanzan en virtud del principio de relatividad de los efectos del negocio jurídico; o sea que carecen de todo interés en la causa.

“Para que una persona pueda beneficiarse de la invocación de la inoponibilidad, tiene que ser un tercero relativo al que la celebración del contrato, su nulidad, simulación, o cualquier efecto entre las partes, no puede degradar su posición jurídica por ser un adquirente in loco domini, es decir que su derecho deriva legítimamente del dominus; de manera que la suerte que corra el acto ajeno (válido o inválido entre las partes) en virtud de una declaración judicial, tendrá que respetar y reafirmar el carácter incuestionable de su propio derecho.”⁷

⁷ Sentencia SC 3644-2021.

De lo anterior se colige, que, en principio, los efectos de un contrato solo vinculan a quienes de él hicieron parte; no obstante, existen eventos en que tales negocios y lo que de ellos se deriva, ofrecen implicaciones respecto a terceros que no fueron parte, pero que pueden ver comprometidos sus intereses, es decir, que le son oponibles.

EFFECTOS DE LA SIMULACIÓN FRENTE A TERCEROS:

Frente al tema, el artículo 1766 del Código Civil es claro al señalar:

“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

“Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero.”

Sobre lo titulado, la Corte Suprema siguiendo su línea jurisprudencial, ha dicho;

““[a]quellos 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., T. CCXVI, página 289).

“Es del caso precisar que la norma involucra solo a los que tienen esa calidad en el estricto sentido de la expresión, que no estén relacionados con la maniobra de fingimiento ni siquiera de modo indirecto, desde luego que tiene que referirse a “terceros que desconocen la farsa de los simulantes y por tanto contratan con fundamento en la declaración pública u ostensible”; de este modo, es únicamente a ellos a quienes “la simulación les es inoponible, como...así lo confirma el artículo 1766 del Código Civil al establecer diáfananamente que las ‘escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en la escritura pública, no producirán efectos contra terceros’” (G. J., T. CLXXII, página 147).

“Se advierte, entonces, cómo la señalada disposición alude a ellos, a secas, es decir, sin condicionar el alcance, la virtud, la eficacia y las consecuencias que de tal calidad se deparen a ningún aspecto temporal y sin que establezca, desde luego, hito alguno de tal manera que desde una perspectiva jurídica llegase a resultar válido separar o diferenciar en qué casos la disposición legal se estuviera refiriendo a unos de ellos y en cuáles a otros de los mismos; la única sujeción que en puridad se requiere, según ya se anticipó, es que sean de buena fe, entendiéndose que ellos “no deben experimentar menoscabo de ninguna especie por causa de la confabulación simulatoria de quienes han tomado parte en la celebración de un negocio jurídico”; precisamente por ello desde antiguo la jurisprudencia de la Corporación tiene sentado “que los efectos del fenómeno simulatorio nunca pueden invocarse en perjuicio de terceros adquirentes de aquella estirpe, lo que en otras palabras equivale a decir que en cuanto la declaración efectuada de modo ostensible por los agentes simuladores crea una apariencia, de ella pueden prevalerse los que de buena fe hayan contratado con dichos agentes, principio que encuentra fiel soporte normativo en los artículos 1766 del Código Civil y 267 del Código de Procedimiento Civil” (G. J., T. CCXVI, página 288).

“Cuando la primera de las recién aludidas normas legales ordena que las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra los mencionados, “comprende todas las convenciones simulatorias, así sean absolutas o relativas, y la norma, lejos de modificar, confirma la seguridad jurídica en que se apoya el movimiento de las transacciones, del propio modo que el efecto relativo de los contratos para las partes que se obligan, sin perjuicio de que por obra de propia voluntad puedan crear situaciones valederas erga omnes al amparo de la buena fe..., porque la convención simuladora de un negocio jurídico cuando ninguno ha querido celebrarse o cuando se tiene en mira otro contrato, liga a las partes o a sus causahabientes, pero nunca redundando en daño de terceros cuya buena fe se atuvo al contrato público, precisamente por ignorar el acuerdo oculto de los simuladores para suprimir entre sí los

efectos de la convención o para darle un significado diferente” (G. J., T. CLXXII, página 146).⁸

La anterior posición fue reiterada recientemente por la misma alta Corporación, al señalar:

“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” - 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

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 23 de agosto de 2011. Exp. 080013103004-2002-00297-01.

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)."⁹

Concluyendo parcialmente, en principio la simulación declarada respecto de un negocio jurídico no le es oponible a los terceros que con posterioridad al acto simulado adquirieron el bien del fingido propietario, porque pueden invocar a su favor la apariencia del acto, bajo la creencia de haber adquirido del verdadero dueño, considerándose así adquirentes de buena fe.

No obstante, si ese tercero tuvo conocimiento del fingimiento, así sea de modo indirecto, conociendo el pacto privado de los anteriores contratantes, no necesariamente para el momento del negocio fingido,

⁹ SC 16669 de 2016.

sino que tal conocimiento existía para cuando celebró su propio contrato, los efectos de la simulación le son oponibles, y no puede valerse de la apariencia del primer acto; siendo esa una excepción al principio de la relatividad de los contratos.

CASO CONCRETO:

Como se precisó preliminarmente, al no haberse atacado lo decidido en relación al acto jurídico contenido en la Escritura 267 del 5 de diciembre de 1994 corrido en la Notaría 27 de Medellín¹⁰, se parte de la certeza que el real comprador de los inmuebles objeto del litigio fue el hoy finado JULIO RUBEN PINEDA GIRALDO, por lo que lo procedente es analizar si tal acto es o no oponible a su hijo JULIO ÁNGEL PINEGA OCAMPO, quien fungió como adquirente posterior de los bienes en litigio.

Siendo así, resolveremos si la decisión en relación al negocio jurídico atrás mencionado, surte efectos o es oponible frente a la compraventa documentada en la Escritura Pública 137 de 2006 de ídem Notaría, mediante la cual HUMBERTO PINEDA GIRALDO le transfirió el dominio de los inmuebles relacionados a su sobrino JULIO ÁNGEL

¹⁰ En este negocio CONSTRUCTORA GALAXIA LTDA dijo vender a HUMBERTO PINEDA GIRALDO los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° 001-574757, 001-574670, 001-574689, 574690, 001-574691, 001-574692, 001-574702 y 001-574663, habiéndose declarado tal acto fue relativamente simulado, por lo que se tiene que el comprador real de los bienes fue JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO.

PINEDA OCAMPO, hijo de su hermano JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, de quien ya se dijo era el real propietario.

En este momento, entramos a pronunciarnos sobre los reparos contenidos en los puntos “A”, “B”, “C”, “D” y “G” de la impugnación, todos los cuales hacen referencia a la valoración probatoria así como defectos relacionados con la misma.

Iniciando con el análisis de la prueba del conocimiento que JULIO ANGEL PINEDA OCAMPO hubiera tenía del acuerdo simulatorio fraguado en la compraventa del 5 de diciembre de 1994, del que se considera extraño (tercero), pues no participó en tal acto, sobre el particular en su interrogatorio de parte, señaló que desde el año 1994 vivía con su familia en el apartamento de marras, teniendo la convicción que tal bien era de su padre, por lo que para el 2005 se sorprendió al darse cuenta que el inmueble estaba a nombre de su tío HUMBERTO (minuto 21:30:07 archivo 02. 2018 00669 audiencia concentrada).

En la misma diligencia, tal demandado indicó que cuando advirtió que el bien, “*su casa*”, la iban a rematar, fue y habló con el acreedor ERNESTO BELL, y le dijo que él, JULIO ANGEL PINEDA OCAMPO, asumía la deuda para salvar el predio (minuto 1:37:30); seguidamente, ante la pregunta ¿por qué le surgió el interés para comprar estos bienes?, respondió que fue por la necesidad de salvar la casa de su familia, donde había vivido toda la vida, y si no lo hacía, ese bien se perdía (minuto 1:53:30).

Seguidamente, dijo que en el año 2009 su padre volvió de Estados Unidos, “*con una mano atrás y otra adelante*”, y que acá se le recibió en “*su*” casa (minuto 2:01:25); y ante la pregunta sobre que el por qué pagó las deudas de su tío HUMBERTO, explicó que ello se dio porque así estaba dentro de las condiciones de la negociación con él, y que la finalidad era comprarle el apartamento.

Luego el Despacho le preguntó a tal deponente, ¿por qué le pagó plata a su tío si la casa era de ustedes?, a lo que contestó que fue por él (su tío), quien le exigió se le diera algo de dinero por firmar (minuto 2:09:09).

Por su parte, el codemandado JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO, señaló que ese inmueble ha sido su casa toda la vida, junto con su familia conformada por su hermano y su mamá (minuto 2:39:19).

En la declaración rendida por el codemandado HUMBERTO PINEDA GIRALDO cuestionado en el literal “G” de los reparos, sobre el bien en disputa señaló que en realidad era de su hermano JULIO RUBÉN, y que la hipoteca se constituyó por un préstamo que ERNESTO BELL le hizo a aquel, y ante el fracaso de algunos de sus negocios y un inminente embargo, habló con su hermano para que le indicara a nombre de quién ponía esos inmuebles, pues no quería que fueran embargados por deudas suyas (del deponente), ante lo cual JULIO RUBEN le dijo que iba a hablar con su hijo JULIO ÁNGEL para

ponerlos a su nombre (minuto 13:00 y 33:54, archivo 02. 2018 00669 audiencia concentrada).

Reiteró que JULIO RUBÉN le dijo que le escriturara a JULIO ÁNGEL, quien era conocedor de esa orden (minuto 35:21).

De un conocedor de los negocios de primera mano, en su condición de parte contractual, no es de recibo que en el primer reparo (“A), se dijera que no dio razón de su dicho, cuando esa aprehensión directa de la realidad, es de donde deviene la credibilidad de su decir, coligiéndose su “*verdadero sentido y alcance*”, tal como lo estipula el artículo 221.3 del C. G. del P..

A propósito de lo anterior, y ello consignado en el reparo “D”, en la decisión atacada alegando la “*indivisibilidad de la prueba*”, se reclama que según lo consignado en la Escritura 137 de 2006, ahí HUMBERTO dijo que recibió la suma de \$186'000.000,00 como parte del precio. Pues bien, ello se analizará en el acápite siguiente, restituciones, pero lo mismo resulta irrelevante a la inoponibilidad que se aplica en la resolución del caso, por lo que tal argumento tampoco está llamado a ser acogido.

Censura el recurrente que se dejaron de valorar pruebas (reparo “C”), tal como fue el testimonio de PEDRO POSADA MARÍN, quien expuso que hace doce años se encargó de la negociación con ERNESTO (BELL), cuando LUZ ELENA (madre de los demandados recurrentes, quien fue su alumna en la universidad y hoy amiga), lo buscó porque

le iban a secuestrar el apartamento, y finalmente terminó representando a JULIO ÁNGEL porque él se ofreció a cancelar las deudas.

Tal testigo manifestó que ERNESTO tenía acreencias superiores a los mil millones de pesos (\$1.000'000.000,00), y que el inmueble estaba a nombre de HUMBERTO PINEDA tío de los "*muchachos*", y como el apartamento se iba a perder, propusieron como pago entregar joyas y obras de arte, lo que ERNESTO no aceptó; y como en esa época el padre de los recurrentes estaba "*extraditado*", contactó a HUMBERTO, a quien también conocía, y le dijo lo que pasaba para mirar cómo salvaban la casa, y este le dijo que él no tenía nada ahí, pero que se prestaba para el negocio, que cuadraran con ERNESTO, y que lo sacaran a él (HUMBERTO) de una serie de deudas, y así firmaría y le cedería el bien a su sobrino JULIO ÁNGEL.

Que no sabe cómo el apartamento llegó a manos de HUMBERTO, pero conoció que era el lugar donde vivía la familia de JULIO RUBEN, de toda la vida, así como que aquel, HUMBERTO, le dijo que estaba quebrado y por eso necesitaba plata para salir de ese problema, lo que ERNESTO aceptó, y así transfirió el apartamento a nombre de JULIO ÁNGEL, porque el entonces acreedor accedió que le pagaran la tercera parte de lo que se le adeudaba.

Que recuerda que fue a la estampadora que tenía JULIO ÁNGEL y le dijo que se consiguiera la plata que estaba pidiendo HUMBERTO, y se la dieron pero no recuerda cómo fue la entrega de ese dinero, aunque

para para él fue una sorpresa que el bien estuviera a nombre de HUMBERTO, porque se pensaba que era de LUZ ELENA o su esposo, pero nunca preguntó las razones de ello, ni le consta que aquella ejerciera actos de señora y dueña, ni sabe si pagaba algo por vivir allá.

Que él solo se limitó a ser el intermediario para que el negocio se pudiera realizar.

Que HUMBERTO no sabía que la Escritura Pública de venta se haría por valor de \$686'000.000, porque a él solo le interesaba que lo sacaran de las deudas, suma esta que fue lo que se le pagó a ERNESTO y lo que pidió HUMBERTO para cancelar sus compromisos económicos, sin tener en cuenta la administración ni el impuesto predial.

Que eso no fue un contrato de compraventa clásico, sino, una “*triangulación*”, sin que le conste cómo se le canceló a ERNESTO, que solo le avisaron que habían cerrado el negocio; como tampoco le consta que las deudas con ERNESTO fueran de JULIO ÁNGEL, ni que HUMBERTO le hubiera manifestado que actuaba bajo indicaciones de su hermano JULIO RUBÉN.

También se critica que del certificado de tradición y libertad (anotaciones 5 y 7), ante los embargos ahí figurantes, demuestra la precaria situación económica de don HUMBERTO PINEDA; pero resulta que ello es irrelevante para que se desdibuje el ardid que se

censura, lectura que también se hace del registro civil de nacimiento de JULIO RUBÉN PINEDA OCAMPO (folio 309 cuaderno principal expediente digital), pues la anotación marginal sobre que su padre fue privado de la patria potestad, no le quita la connotación de artificio del acto del que aquí nos pronunciamos.

Ahora, dejando en claro que el asunto aquí es de oponibilidad del negocio primigenio frente al que se enajenaron los bienes de marras a JULIO ÁNGEL, la existencia de las declaraciones de renta de él, no desdibujan su saber de la primera simulación, por lo que este no puede ser argumento para que decaiga la decisión atacada; pues todo se centra, en su conocimiento del espurio negocio anterior, ya que aquí no se discute si tenía o no capacidad económica para adquirir el bien.

Conforme el acontecer fáctico, particularmente vistas en contexto las declaraciones atrás citadas, se tiene que JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO era consciente y sabedor de que el real propietario de los inmuebles en disputa, era su padre JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, y que para salvar el que consideraba patrimonio familiar, accedió a cancelar la deuda hipotecaria que su padre había adquirido con ERNST FRIEDERICH BELL LANGGUTH, que si bien aparecía a nombre de su tío HUMBERTO, por ser este quien figuraba en registro como propietario de los inmuebles, el real deudor era su padre; incluso, para el efecto, obra declaración extraprocesal del acreedor hipotecario donde afirma dicha circunstancia (folio 288 cuaderno principal).

Adicional a cancelar dicha deuda, JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO pagó otros pasivos de su tío HUMBERTO, según dijo, porque este se lo exigió para acceder a firmarle la correspondiente escritura.

Por lo tanto, una cosa es adquirir un bien bajo la convicción de que quien lo vende es el real y verdadero dueño, situación que aquí no se presenta, porque JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO era conocedor que el verdadero dueño era su padre JULIO RUBÉN GIRALDO PINEDA y no su tío HUMBERTO, habiendo sido claro el adquirente en señalar que canceló tales deudas con la finalidad de conservar el patrimonio familiar, liberando los bienes de las deudas con que estaban gravados; pero considerando el predio como de propiedad de su padre, e incluso para el año 2009 cuando este regresó de Estados Unidos y ya se había firmado la escritura, dijo que se le recibió en “su casa”, admitiendo el dominio en cabeza de JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO.

En esos términos, el animus de JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO, estaba encaminado a recuperar el patrimonio de su padre, pagando las deudas por él adquiridas, pero sobre todo, al tener conocimiento del acuerdo oculto en la Escritura Pública 267 del 5 de diciembre de 1994 de la Notaria 27 de Medellín, hace que se constituya en tercero adquirente de mala fe, frente al cual surte efectos la declaratoria de simulación de aquel negocio jurídico, resultándole oponible, tal como se ha explicado.

Con lo anterior, se desvirtúa la presunción de buena fe del mencionado, con lo que se despacha desfavorablemente el reparo enunciado como “H”, debiendo ser la decisión de conformidad, pues lo que se probó fue que JULIO ÁNGEL celebró el negocio jurídico plasmado en la Escritura 137 de 2006, para favorecerse él, ya que los bienes quedaron a su nombre cuando debían estar al de su padre, lo que a la larga resultó en desmedro de los intereses de sus hermanos.

REPARO EN CUANTO A LAS RESTITUCIONES:

Cuestiona el recurrente en el reparo “F”, que la sentencia debió declarar la procedencia de las restituciones mutuas, aunque no se hubieran solicitado, por lo que debe reconocerse a JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO lo que canceló a ERNESTO BELL dentro de la correspondiente negociación, así como el impuesto predial y las cuotas de administración solucionadas.

Para solucionar lo anterior, es de precisar que si bien en el fallo de primera instancia, no hubo declaratoria de simulación respecto al contrato de compraventa consignado en la Escritura Pública 137 del 7 de febrero de 2006 corrida en la Notaría 27 de Medellín, sino que el mismo decayó al sufrir los efectos de la simulación declarada frente a la primigenia Escritura 267 del 5 de diciembre de 1994 de ídem Notaría, ello en principio genera que no sea viable aplicar las

consecuencias propias de la simulación, porque se itera, frente a la segunda compraventa lo mismo no operó.

No obstante, al quedar sin efectos un acto jurídico como consecuencia de otro, si bien la institución de la simulación no contempla normas sobre la situación puesta de presente por el recurrente, de todos modos el ordenamiento jurídico en una interpretación sistemática de la ley, especialmente dentro de un criterio armónico, el inciso 1º del artículo 1746 del C.C., prevé:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.”

Aclarando que aquí tampoco se declaró la nulidad del acto respecto al cual se apela, la solución que presenta tal norma es la ajustada, pues tratándose de restituciones, en reciente pronunciamiento la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha expresado:

«Devoluciones para cuya finalidad la jurisprudencia tiene sentada la regla de actuación oficiosa del juez, «sobre la base de considerar que su reclamo está incluido implícitamente en la pretensión de nulidad. Como lo ha venido exponiendo, "... Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Estas prestaciones proceden en razón de la sentencia, y no es posible obligar al demandado a anticiparse al fallo para solicitar lo que sólo puede debérsele como consecuencia de la pérdida del pleito y como prestación a que sólo en ese caso está obligada la contraparte" (G.J. t. XXVII, número 1410, págs. 212 y 213)» sentencia SC1078-2018:

En esos términos, la decisión que los inmuebles de marras vuelvan a la masa sucesoria de JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, como ello se deriva de la conducta del codemandado JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO de cara a salvar el patrimonio familiar, lo que este pagó por el bien le debe ser reconocido y constituyen una acreencia en su favor y a cargo de tal herencia.

Entonces, como se demostró que lo que solucionó como tal fue \$686'000.000,00, lo cual se hizo el 7 de febrero de 2006 según se señala en la correspondiente escritura (ver folios 15 al 22 cuaderno principal expediente digital), pues ese es el monto que ha de devolversele debidamente actualizado conforme el índice de precios al consumidor, causado desde aquella fecha hasta la solución de la obligación.

En este reconocimiento, quedan incluidas las otras expensas reclamadas, pues así quedó consignado en el acto escritural en el sentido que ello estaba comprendido en el precio.

ADENDA:

Si bien es cierto que el principio de la limitación consagrado en el artículo 328 del C. G. del P., impone que el *ad quem* “... *deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante*”, también lo es que el inciso 4º del mismo artículo deja en

claro que; *“El juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella.”*.

El último subrayado intencional lo realiza la Sala, ya que viendo la decisión de primera instancia, la parte resolutive en su parte pertinente, quedó enunciada como:

“SEGUNDO: Acoge las pretensiones de la demanda. Se declara la simulación relativa de los contratos de compraventa que constan en las escrituras públicas N°267 del 05 de diciembre de 1994 y la escritura publica N°137 del 07 de febrero de 2006, ambas escrituras de la Notaria 27 de Medellín.

“SEGUNDO: Comunicar esta sentencia de simulación relativa de los contratos de compraventa a la Notaria 27 de Medellín, en orden a poner la correspondiente nota marginal de simulación relativa en las escrituras públicas N° 267 del 05 de diciembre de 1994 y la escritura pública N° 137 del 07 de febrero de 2006, ambos de la Notaria 27 de Medellín.

“TERCERO: Comunicar esta sentencia a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, para la correspondiente cancelación por sentencia de simulación relativa de las anotaciones en los folios de matrícula 001-574689, 001-574702, 001-574692, 001- 574691, 001-574757, 001-574663, 001-574690, 001-574670. En el folio de matrícula 001-574757, en las anotaciones 3 y 11. En los folios de matrícula 001-574689, 001-574702, 001-574692, 001-574691, 001-574663, 001-574690, 001-574670, en las anotaciones 3 y 8.”

De tal manera, vistos los correspondientes folios de matrículas inmobiliarias (folios 33 a 73 cuaderno principal expediente digital), pareciera que los bienes volverían a quedar en cabeza de la tradente primigenia CONSTRUCCIONES GALAXIA LTDA., lo cual no es así, sino, que los bienes y su posesión quedarán a nombre de la sucesión de JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, precisión que se hará en este

fallo, por tratarse de un punto íntimamente relacionado con la solución del conflicto ciudadano en estudio de la jurisdicción.

CONCLUSIÓN:

Al haberse probado que el comprador JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO tenía conocimiento de la simulación que afectaba la compraventa documentada en la Escritura Pública 267 del 5 de diciembre de 1994, las consecuencias de ella se le trasladan afectando igualmente el negocio por él celebrado, que en esos términos pierde validez, y decae.

En esos términos, como la genuina voluntad de JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO, era salvar el bien para su familia, pues el auténtico adquirente y propietario fue su extinto padre JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, y para ello aquel tuvo que asumir el pago de diversas deudas, tales sumas constituyen una acreencia en su favor y a cargo de la correspondiente sucesión, considerando que el fin de esta acción era recomponer el patrimonio del ya finado; razón por la cual es en el proceso sucesorio donde se deben pagar tales valores.

No es necesario analizar la simulación del negocio contenido en la Escritura Pública 137 del 7 de febrero de 2006, ya que la misma se concluye afectada por los efectos de la simulación primigenia.

Finalmente, en cuanto a costas, dada la prosperidad parcial del recurso, pues se ordena restituciones en favor de uno de los demandados, lo cual implica que el triunfo de las pretensiones tengan tal desmedro en contra de la parte actora, en atención al numeral 5º del artículo 365.1 del C. G. del P., la Sala se abstiene de realizar la correspondiente condena, con lo que de paso se revoca el numeral 4º resolutivo de la decisión atacada.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: REFORMAR la sentencia del quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021), proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, para precisar que los inmuebles objeto del litigio, así como su posesión, hacen parte de la masa sucesoral del extinto JULIO RUBÉN PINEDA GIRALDO, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía 8.313.089, por lo que las comunicaciones notariales y de registro de instrumentos públicos, se realizaran en ese sentido de cara a las correspondientes anotaciones que se dispusieran en la sentencia de primera instancia.

SEGUNDO: DECLARAR a la masa sucesoral mencionada en el acápite anterior, como deudora de JULIO ÁNGEL PINEDA OCAMPO C.C. 71.786.615, en cuantía de SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$686'000.000,00), suma esta que se actualizará conforme el índice de precios al consumidor, contabilizado desde el 7 de febrero de 2006, hasta la solución total de la obligación que aquí se declara.

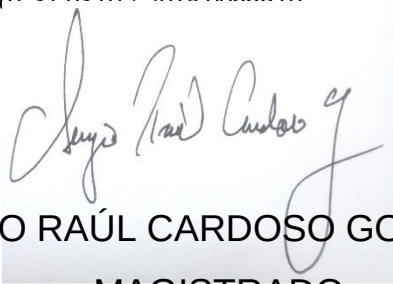
TERCERO: Sin condena en costas en ninguna de las instancias, con lo que de paso se revoca el numeral CUARTO de la parte resolutive de la sentencia atacada.

CUARTO: En todo lo demás, se confirma la decisión de primera instancia. En firme lo decidido, vuelva el expediente al Despacho de origen.

Esta decisión se notifica en estados.



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sergio Raúl Cardoso". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

MAGISTRADO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Martín Agudelo". The signature is cursive and somewhat stylized.

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

MAGISTRADO

(Con salvamento de voto)