



RADICADO: **68001-31-03-007-2017-00362-00**

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUIRO

Bucaramanga, diez (10) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Se encuentra al Despacho el proceso Verbal Declarativo de SIMULACIÓN RELATIVA radicado al **68001-31-03-007-2017-00362-00** que adelanta SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA contra NELCY VILLAMIL y la SOCIEDAD GARZON CONSTRUCTORA S.A.S., para proferir sentencia anticipada, una vez constatado que se estructuran los presupuestos procesales esenciales, y no concurre ningún vicio que pueda generar nulidad de lo actuado.

DE LA CONTROVERSIA.

1. DE LA DEMANDA

1.- Solicita se declare que es simulado en forma relativa el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 544 del 2 de abril de 2013, respecto de la cláusula tercera mediante la cual las partes contratantes fijaron el precio y forma de pago del inmueble urbano ubicado en la calle 28 No. 3-12 del barrio Girardot de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria 300-268116, la cual fue suscrita en la Notaria Sexta del Circulo de Bucaramanga, e inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos según anotación 02 del 8 de abril de 2013.

2.- En consecuencia, de lo anterior se ordene la cancelación de la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-268116 correspondiente a la escritura pública 544 del 2 de abril de 2013 otorgada en la Notaria Sexta de Bucaramanga, y se ordene el reintegro a la masa herencial, del inmueble ubicado en la calle 28 No. 3-12 Barrio Girardot de Bucaramanga, para que sea tenido en cuenta como activo dentro del proceso de sucesión intestada del señor CARLOS MRTIN PILONIETA HIGUERA tramitado por el JUZGADO Segundo de Familia de Bucaramanga, radicado 68001-31-01-002-2014-00050-00, o en su defecto se ordene el reintegro a la señora SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA de la suma correspondiente al valor real comercial que se determine en el proceso.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

3.- Se declare que es simulado en forma relativa el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 545 del 2 de abril de 2013, respecto de la cláusula primera que refiere el objeto del contrato, suscrita en la Notaria Sexta del Circulo de Bucaramanga, respecto del apartamento 101 que hace parte del bifamiliar ESPARZA CASTELLANOS, Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 2W No. 60-17 con matrícula inmobiliaria 300-355468 del barrio mutis de Bucaramanga.

4.- En consecuencia, de lo anterior se ordene la cancelación de la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria 300-355468 correspondiente al a escritura pública 545 del 2 de abril de 2013 otorgada en la notaria sexta de Bucaramanga, y se ordene a las demandadas el reintegro material del inmueble apartamento 101 que hace parte del bifamiliar ESPARZA CASTALLANOS propiedad horizontal ubicado en la carrera 2W No. 60-17 con matrícula inmobiliaria 300-355468 del barrio mutis de Bucaramanga a favor de la señora SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA, ordenándose para ello a la sociedad demandada GARZON CONSTRUCTORA S.A.S. la elevación y suscripción de la escritura pública a favor de esta en termino de cinco días, junto con los respectivos frutos civiles que pudo producir el inmueble desde el 2 de abril de 2013 hasta cuando se produzca la entrega.

5.- En defecto de lo anterior, se ordene el reintegro a la señora SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA, de la suma correspondiente que se determine en este proceso ateniendo al valor real comercial actual del referido inmueble. para que sea tenido en cuenta en la liquidación adicional.

6.- Se ordene a las demandadas que deben entregar el inmueble apartamento 101 que hace parte del Bifamiliar ESPARZA CASTELLANOS propiedad horizontal, ubicado en la carrera 2W No. 60-17 con matrícula inmobiliaria 300-355468 del barrio mutis de Bucaramanga, a favor de la señora SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA, libre de gravámenes, censo, hipoteca, embargos, pleito pendiente, patrimonio de familia, condiciones resolutorias del dominio y afectación a vivienda familiar.

7- se condene en costas y agencias en derecho a las demandadas.

Como hechos refiere:

*- Que el día 5 de septiembre del año 2013, falleció el señor CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA

*- Dice que la señora SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA inicio proceso de sucesión intestada, actuando en representación de su fallecido padre el señor HELBER ALONSO PILONIETA ZULETA., declarándose abierto el proceso el día 7 de febrero del año 2014, por el Juzgado Segundo de familia de Bucaramanga, bajo el radicado 68001.31.10.002.2014.00050.00.

*- Cuenta que en el proceso de sucesion fue reconocida únicamente SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA y mediante sentencia del 30 de agosto de 2017, el despacho aprobó el trabajo de partición y adjudicación a favor de PILONIETA BRIGLIA.

*- Que el señor CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA (Q.E.P.D.) otorgo poder general a la señora NELCY VILLAMIL mediante escritura pública 2202 suscrita el 16 de mayo de 2012, en la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga, a través del cual, la facultaba para administrar los bienes del poderdante, específicamente el inmueble “un lote de terreno situado en la parte sub-urbana de Bucaramanga, barrio Girardot, en mediagua, en el construida, ubicado en la calle 28 No. 3-12, matrícula inmobiliaria 300-268116, numero predial 01-7-111-001...”

*- Manifiesta que haciendo uso del poder general la demandada NELCY VILLAMIL, procedió a vender el único bien de propiedad del señor CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA a favor de la SOCIEDAD GARZON CONSTRUCTORA S.A.S. a través de escritura pública 544 del 2 de abril de 2013, suscrita en la Notaria Sexta de Barrancabermeja., por valor de \$200.109.000.

*- Replica que la demandante SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA, se enteró en septiembre de 2017, que la SOCIEDAD GARZON CONSTRUCTORA S.A.S., pago a NELCY VILLAMIL un precio superior al fijado en la escritura pública, que como parte de pago la sociedad en mención le hizo entrega a la demandada, de un inmueble consistente en el apartamento 101 que hace parte del Bifamiliar ESPARZA CASTALLEANOS – propiedad horizontal ubicado en la carrera 2W No. 60-17 con matrícula inmobiliaria 300-355468 del barrio Mutis de la ciudad de Bucaramanga, según escritura pública 545 del 2 de abril de 2013, que en la misma se indicó que el objeto del negocio jurídico celebrado correspondía a compraventa del inmueble por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS.

*- Quien funge como vendedor del contrato simulado de compraventa es el señor JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO hermano de HENRY RENATO GARZON MURILLO, representante legal de la sociedad GARZON CONSTRUCTORA S.A.S., negocio celebrado

el mismo día en igual notaria, y con numero consecutivo 545 de la escritura pública número 544 del 2 de abril de 2013, por medio del cual la citada sociedad compro a NELCY VILLAMIL el inmueble que fuera de propiedad del señor CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA.

*- Que pese a los requerimientos realizados por la señora SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA a la demandada NELCY VILLAMIL con el propósito que le reintegrara el valor comercial del inmueble ha hecho caso omiso.

*- Que la señora SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA por medio de apoderado elevo solicitud de prueba anticipada, consistente en interrogatorio de parte a la señora NELCY VILLAMIL, que correspondió al juzgado Primero Civil Municipal de Floridablanca, radicado 2017-0162.

*- Señala que la señora NELCY VILLAMIL, reconoció que hacen uso del poder general que le fue otorgado por el señor CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA (q.e.p.d) procedió a vender inmueble ya referido.

2. ADMISIÓN Y NOTIFICACIÓN

La demanda fue presentada el 16 de noviembre de 2017 y admitida el día 15 de enero de 2018, luego de subsanada.

La demandada NELCY VILLAMIL fue notificada en forma personal el día 08 de febrero de 2019 a través de apoderado judicial legalmente constituido y la SOCIEDAD GARZON CONSTRUCTORA S.A.S., en forma personal a través de su representante legal el día 10 de mayo de 2019.

CONTESTACION DEMANDA DE NELCY VILLAMIL

SE OPONE a las pretensiones, y frente a los HECHOS:

Acepta los hechos: 1 al 5, 9, 10

No le consta el hecho: 6

No son ciertos los hechos: 7, 8

No son hechos: 11 y 12

PROPUSO COMO EXCEPCIONES DE FONDO:

“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”

“INEXISTENCIA DEL ACTO SIMULADO POR AUSENCIA DE CAUSA SIMULANDI”

“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA RESPECTO DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 2W # 60-17 DEL BARRIO MUTIS”

“GENERICA”

CONTESTACIÓN de la SOCIEDAD GARZON CONSTRUCTORA S.A.S.

SE OPONE a las pretensiones, y frente a los HECHOS:

Acepta los hechos: 1, 4 y 9

No le consta el hecho: 3 y 8

No es cierto el hecho: 12

No es un hecho: 11

Parcialmente cierto los hechos 5 y 6 (respecto de la venta del inmueble), el hecho 7 (respecto al grado de filiación de los señores Henry Renato Garzón Murillo y Javier Afranio Garzón Murillo). No le consta en el hecho 5 que haya sido el único bien de propiedad del señor Carlos Martín Pilonieta Higuera.

PROPUSO COMO EXCEPCIONES DE FONDO:

“AUSENCIA DE UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA SIMULACIÓN DE PARTE DE GARZÓN CONSTRUCTORA S.A.S.: ENGAÑAR A TERCEROS”
“EXCEPCIÓN GENÉRICA”

Se corrió traslado de la contestación de demanda el día 13 de junio de 2019.

La parte demandante descorrió el traslado pertinente.

Superada la etapa de integración del contradictorio y de la litis contestatio, por auto de fecha 31 de julio de 2019, se cita audiencia del artículo 372 del Código General del Proceso para el día 26 de noviembre del año 2019, en la cual se declaró fallida la etapa de conciliación, se recibieron los interrogatorios de parte de la demandante, y de los demandados. Así mismo se decretaron las pruebas solicitadas, y se fijó fecha para realizar la audiencia del artículo 373 del C.G.P., el día 04 de febrero de 2020

El día 4 de febrero de 2020, se profirió sentencia de primera instancia, la cual fue recurrida por el apoderado de la demandada NELCY VILLAMIL.

Mediante auto de fecha 18 de mayo de 2021, el Honorable Tribunal Superior de Bucaramanga, Sala Civil Familia., M.P. RAMON ALBERTO FIGUEROA ACOSTA; DECLARO la nulidad de todo lo actuado en este proceso a partir del momento en que se corrió traslado para alegar de conclusión dentro de la audiencia del 4 de febrero de 2020.

Contra la anterior decisión el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de reposición, el cual por auto de fecha 31 de mayo de 2021, se rechaza de plano por improcedente y se adecua a recurso de súplica del cual corre traslado y ordena remisión del expediente al Honorable Magistrado Dr. JOSE MAURICIO MARIN MORA.

Mediante auto de fecha 2 de agosto de 2021, el superior decide el recurso de súplica, CONFIRMA el auto del 18 de mayo de 2021 dictado por el Magistrado sustanciador RAMÓN ALBERTO FIGUEROA ACOSTA, bajo el entendido de que la integración del litisconsorcio necesario allí ordenada debe hacerse únicamente con JAVIER AFRANIO GARZÓN MURILLO.

Una vez devuelto el expediente por el Superior jerárquico, mediante auto de fecha 29 de octubre de 2021, se ordena obedecer y cumplir lo resuelto por el Superior y se ordena la comparecencia al proceso del señor JAVIER AFRANIO GARZÓN MURILLO como LITISCONSORCIO NECESARIO.

El señor JAVIER AFRANIO GARZÓN MURILLO fue notificado por correo electrónico el día 3 de noviembre de 2021, quien contesto la demanda así:

Frente a los hechos señala:

Hechos ciertos 1, 2, 4, 9,
No le consta 3, 8
Parcialmente cierto 5, 6, 7, 10,
No es un hecho 11
No es cierto 12

PROPUSO COMO EXCEPCIONES DE FONDO

*AUSENCIA DE UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA SIMULACIÓN DE PARTE DE MI PODERDANTE: ENGAÑAR A TERCEROS.

*EXCEPCION GENERICA

Mediante lista de traslados No. 007 del 10 de marzo de 2022, se corrió traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada.

Por medio de auto de fecha 9 de junio de 2022, se fijó el día 8 de febrero de 2023, para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P.

El día 8 de febrero de 2023, se llevó a cabo la audiencia inicial, se escuchó el interrogatorio de parte del señor JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO y se decretaron las pruebas solicitadas por el vinculado, se propuso pasar a dictar sentencia anticipada en razón a que no había pruebas por practicar de conformidad el artículo 278 numeral 2, las partes intervinientes en el proceso manifestaron estar de acuerdo.

Con auto de fecha 13 de febrero de 2023, se corrió traslado a las partes por el término de cinco días para alegatos de conclusión., del cual hizo uso los demandados.

CONSIDERACIONES

1. Fundamento Jurídico

El artículo 1766 del Código Civil consagra la institución de la Simulación, la cual, presenta las siguientes características: a) Divergencia entre la voluntad interna de las partes y la exteriorizada en el negocio; b) Concierto simulatorio entre las partes del negocio jurídico, previo o coetáneo a su conclusión; y c) el engaño a terceros.

En nuestro ordenamiento es perfectamente posible y válido que los particulares presenten ante los demás una apariencia de negocio, ocultando el verdadero contenido del acto dispositivo, contrato que goza de presunción de legalidad y por tanto frente a terceros, en principio vale por lo escrito, aunque entre partes, ellos pueden hacer salir a la luz pública la verdadera intención, diferente a la señalada en el negocio aparente.

La Corte Suprema de Justicia ya de antaño se ha ocupado del tema en distintos pronunciamientos, es así, que en reciente sentencia proferida el 7 de diciembre de 2015, siendo M.P. el doctor ARIEL SALAZAR RAMIREZ señaló¹

“(…)

2. Acerca de la temática en cuestión, esta Corporación en sentencia SC-7274, proferida el 10 de junio de 2015 (Rad. 1996-24325-01), reiteró y sostuvo lo siguiente:

(…) como las circunstancias que rodean esas negociaciones, generalmente no son conocidas, sino que se mantienen ocultas en el ámbito privado de los contratantes, es de esperarse que no se hayan dejado mayores vestigios de su existencia; de ahí la dificultad de demostrarlas mediante probanzas directas. No obstante, las máximas de la experiencia constituyen un mecanismo eficaz e irremplazable a fin de determinar la presencia de ese negocio secreto.

(…)

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

Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no

¹ Radicación N° 11001-31-03-035-2001-00585-02 - SC16608-2015 M. P. Ariel Salazar Ramírez

podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento deductivo. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero.

Son entonces los testimonios, declaraciones, confesiones, documentos, o cualquier otro tipo de prueba directa, valorados en conjunto, los que permitirán arribar -por medio de la inferencia indiciaria- al hecho desconocido pero cognoscible que quedó en la estricta intimidad de los contrayentes por su propia voluntad.

La doctrina menciona como indicios que contribuyen a la demostración de la simulación, entre otros, los siguientes:

«Causa o motivo para simular - falta de necesidad de enajenar o gravar – venta de todo el patrimonio o de lo mejor – relaciones parentales, amistosas o de dependencia – falta de medios económicos del adquirente – ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias – precio bajo – precio no entregado de presente – precio diferido o a plazos – no justificación del destino dado al precio – persistencia del enajenante en la posesión – tiempo sospechoso del negocio – ocultación del negocio – falsificaciones, captaciones de voluntad, otras maniobras torticeras – documentación sospechosa – precauciones sospechosas – falta de equivalencia en el juego de prestaciones y contraprestaciones – dejadez – pasividad del cómplice – intervención preponderante del simulador – falta de contradocumento – intentos de arreglo amistoso – conducta procesal de las partes», etc.».²

Sin embargo, para que tengan eficacia tales «indicios», se hace necesario revelar su estructuración, en el sentido de precisar el «hecho indicador», el cual debe hallarse demostrado, como también la reflexión o elaboración intelectual que permita determinar el «hecho desconocido».

La simulación tiene una doble orientación, puede ser absoluta cuando debajo del ropaje fingido no hay negocio alguno; y relativa cuando el acto de aparentar se predica apenas de la clase de negocio que se quiere celebrar, se simula para que se vea otro; también es posible que a pesar de la realidad del negocio se finja alguna parte del contenido o respecto de quienes son los reales contratantes.

Para el caso de autos, la simulación deprecada es la relativa, como así se desprende claramente de las pretensiones de la demanda.

2. Análisis y valoración jurídica de los elementos de prueba.

CORRESPONDE ESTABLECER EN ESTE CASO, SI LAS COMPRAVENTAS CONTENIDAS EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS NUMEROS 544 (RESPECTO DE LA CLÁUSULA TERCERA RELACIONADA CON LA FIJACIÓN DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO) Y LA ESCRITURA 545 DEL 2 DE ABRIL DE 2013 (RESPECTO DE LA CLÁUSULA PRIMERA RELACIONADA CON EL OBJETO DEL CONTRATO) MATERIA DE LA ACCIÓN, CORRESPONDIENTE A LOS INMUEBLES DISTINGUIDOS CON MATRICULA INNMOBILIARIA No. 300-268116 y 300-355468, SON O NO SIMULADAS RELATIVAMENTE.

Se ha de precisar inicialmente que quien alega la simulación, debe probarla al tenor de lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, esto es, demostrar con prueba fehaciente los elementos axiales de la simulación arriba indicados, y es la prueba de indicios a la cual se acude con mayor frecuencia cuando no existe prueba documental. La doctrina ha sostenido que asumen esta calidad el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica, el precio exiguo, el comportamiento de las partes al efectuar el contrato, etc., sin obviar claro está las dificultades que ofrece el manejo de este medio de convicción, en el cual, probado el hecho conocido, pueda deducirse sin vacilación alguna el hecho desconocido.

² Muñoz Sabaté, Luis. La Prueba de la Simulación. 2ª ed., Bogotá, Temis, 1980, págs. 219-221.

2.1. De la Acción.

2.1.1. Legitimación en la causa.

La demandante SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA quien fue reconocida como heredera en representación de su padre HELBER ALONSO PILONIETA ZULETA heredero del causante CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA por el Juzgado Segundo de Familia de Bucaramanga en el proceso de sucesión radicado al No. 2014-00050-00 según proveído de fecha 30 de agosto de 2017 que en fotocopia obra a folios 35 y 36 del expediente; y por lo tanto está legitimada en la causa por activa para implorar la simulación que impetra, a efectos que se recomponga el patrimonio que estaba en cabeza del causante, con miras a que el precio real comercial de dichos bienes sean restituidos a la masa global hereditaria del mencionado señor PILONIETA HIGUERA y/o a la demandante.

De todas maneras, a criterio de este juzgador, existe un interés de la misma en dicha negociación, que, de acuerdo con la jurisprudencia sentada por la Corte Suprema de Justicia, le otorga legitimación en la causa por activa para impetrar dicha acción, sin que ello traduzca que el derecho sustancial está de su parte, lo cual es materia de análisis esta vez.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia del 5 de agosto de 2013, con ponencia del H. Magistrado Dr. ARIEL SALAZAR RAMIREZ³, traída al caso como referente en la sentencia proferida por el H. Tribunal Superior de este Distrito Judicial de fecha 18 de diciembre de 2015 M.P. Dra. Claudia Yolanda Rodríguez Rodríguez⁴, estudió el tema de la legitimación en la causa por activa en un proceso de simulación, cuando el actor es heredero de la persona que celebró los contratos atacados por simulación, el Alto Tribunal concluyó:

“En el caso sub iudice no existe duda de que la actora está legitimada para promover esta acción, dado que es heredera del difunto socio de la entidad demandada, lo que la faculta para solicitar la declaratoria de simulación del negocio que resulta contrario a sus intereses, sobre todo si se tiene en cuenta que la sentencia que declaró que es hija del causante quedó ejecutoriada mucho antes de la fecha de interposición de esta demanda [Folio 43. C. 3]

En consecuencia, como “la herencia o legado se defiere al heredero o legatario en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata, si el heredero o legatario no es llamado condicionalmente” (artículo 1013 del Código Civil), entonces deviene ostensible que la sucesora está legitimada para reclamar la restitución de los bienes para la sociedad en la que su ascendiente tenía participación económica al momento de su muerte.”

En el presente caso como atrás se indicó, la demandante fue reconocida como heredera en representación de su padre HELBER ALONSO PILONIETA ZULETA heredero del causante CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, y si bien esta sucesión ya fue liquidada, también lo es que a la fecha no se ha iniciado la acción de partición adicional de la herencia, toda vez que al momento de hoy no hay bienes adicionales que repartir, no obstante, se puede afirmar con fundamento en la sentencia antes citada, que la actora está legitimada para pretender los efectos patrimoniales de dicho vínculo de parentesco.

En ese sentido, se niega la excepción denominada “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA RESPECTO A LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 2W #60-17 DEL BARRIO MUTIS” formulada por la parte demandada, pues, la demandante SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA fue reconocida como heredera en representación de su padre HELBER ALONSO PILONIETA ZULETA heredero del causante CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, existiendo así por su parte, un interés en dicha negociación que le otorga legitimación en la causa por activa de acuerdo con la jurisprudencia sentada por la Corte Suprema de Justicia, que atrás se citó, y de acuerdo con

³ Sentencia de la Corte Suprema de Justicia - nº 66682-31-03-001-2004-00103-01 de 5 de Agosto de 2013 M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez

⁴ Sentencia del 18/12/2015 M.P. Dra. Claudia Yolanda Rodríguez Rodríguez, Proceso ordinario de Simulación Rad. 680013103003-2011-00064-02 Int. 698-2015

la prueba documental allegada por la sociedad demandada, dicho inmueble hizo parte de la negociación realizada por la misma NELCY VILLAMIL como parte del pago del inmueble de propiedad del causante CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA cuya administración le fue conferida por el mismo, estando habilitada para demandar la declaración de simulación.

Asimismo las demandadas NELCY VILLAMIL y la SOCIEDAD GARZON CONSTRUCTORA S.A.S., y JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO, son las que aparecen como contratantes en los negocios jurídicos celebrados mediante las Escrituras Públicas números 544 y 545 ambas del 02 de abril de 2013 objeto de la demanda, acreditándose así la legitimación en la causa por pasiva, si se tiene en cuenta que el señor JAVIER AFRANIO GARZÓN MURILLO quien fungió como vendedor y propietario inscrito para la época de la negociación del citado bien inmueble ubicado en la carrera 2w #60-17 del barrio mutis, de acuerdo con el documento (contrato de permuta) aportado por la sociedad demandada, el citado señor hizo parte de la negociación del predio en su calidad de socio de la empresa familiar GARZON CONSTRUCTORA S.A.S., junto con los demás familiares HENRY RENATO GARZÓN MURILLO, ORLANDO GARZÓN MURILLO y CARLINA MURILLO DE GARZÓN como claramente lo afirmó dicha sociedad al contestar la demanda y lo reafirmó la representante legal de dicha sociedad en su declaración de parte.

En los anteriores términos, se deniega igualmente la excepción denominada “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA” formulada por la parte demandada, pues, resulta claro de la lectura de los negocios objeto de simulación, que NELCY VILLAMIL actuó mediante poder conferido por el causante señor Carlos Martin Pilonieta Higuera, como administradora de dicho bien y la misma aparece como propietaria inscrita de uno de tales bienes dados en venta.

A continuación, pasa el despacho a estudiar las pruebas arrimadas al proceso:

PRUEBA DOCUMENTAL:

- *-Copia escritura Pública 2202 del 16 de mayo de 2012 de la notaria Quinta de Bucaramanga
- *- Copia de la escritura pública 544 del 2 de abril de 2013 de la notaria sexta de Bucaramanga
- *- Copia de la escritura pública 545 del 2 de abril de 2013 de la notaria sexta de Bucaramanga
- *- Certificado catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria 300-268116
- *-Folio de matrícula inmueble 300-268116
- *- Folio de matrícula del inmueble con matrícula inmobiliaria 300-355468
- *-Copia de la sentencia de fecha 30 de agosto de 2017, proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Bucaramanga, dentro del proceso radicado 68001-31-10-002-2014-00050-00.
- *- Copia prueba anticipada de NELCY VILLAMIL
- *- Contrato de permuta de fecha 4 de marzo de 2013 suscrita entre Henry Renato Garzón Murillo, Orlando Garzón Murillo, Javier Afranio Garzón Murillo, Carlina Murillo de Garzón y Nelcy Villamil
- *- Copia de la modificación de la licencia de construcción No. 68001-1-16-0261 expedida por la curaduría urbana No. 1 de Bucaramanga.
- *- Auto de aclaración No 8 de 2017, por el cual se aclara Vo Bo para para propiedad horizontal No. OA-0018-17 de fecha 13 de diciembre de 2017.
- *-Fotografías del Conjunto residencial familiar Oasis del Girardot.
- *-Derecho de petición dirigido a la sociedad GARZON CONSTRUCTORA S.A.S
- *- Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-337063

INTERROGATORIOS DE PARTE

SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA (33 años de edad, nacida el 22/Oct/1986)

En síntesis, manifestó en su declaración que reside en Campo Madrid Torre 9 Apto. 5054, estudios primaria. Desempleada madre cabeza de hogar de tres menores, desplazada del conflicto armado. Sin vínculo alguno con la señora Nancy Villamil, no la conoce, que una

sola vez la vio pero que nunca la ha tratado. Refirió que conocer es tratar a una persona, pero que no sabe quién es ella Nancy Villamil, que la vio por primera vez cuando inició su proceso de sucesión intestada en el 2013, el causante era su abuelo CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, que su relación con él era bien, él vivía en el barrio Girardot en la calle 28 # 3-12 vivía con su tío SANTOS MARIA PILONIETA (hermano de su abuelo) y con JOSE NIÑO. Que su padre HELBER ALONSO PILONIETA (hijo de Carlos Martin Pilonieta Higuera falleció hace 10 años), que tuvo tres hijos, sus hermanos CARLOS ALONSO PILONIETA y DIANA PAOLA PILONIETA, viven en Bocas de Girón. Que su abuelo vivió toda la vida en el barrio Girardot en la dirección mencionada, él falleció el 5 de septiembre de 2013, que ella trabajaba en el barrio la Feria, y todos los días bajaba y saludaba a su abuelo. Duró un año enfermo en la clínica Isnor, y cuando él fallece inicia su proceso de sucesión, y es cuando se entera que su abuelo le había hecho un poder a la señora Nelcy quien ya había vendido el predio a constructora Garzón, y que ahí es donde se desata todo esto, y la señora no ha querido llegar a ningún acuerdo. Que ella la señora Nelcy nunca vio de su abuelo, no sabe dónde vivía ella, que según la señora le dio un poder para que pudiera vender, arrendar y no sabe que más, no sabe la razón, que él estaba enfermo mentalmente, que él vivía con su tío y el señor José Niño, vivía de los arriendos del lote y que por eso no está de acuerdo que la señora Nelcy Villamil diga que ella gastó el dinero en su abuelo que le debía, gastos médicos donde el lote le daba para el sustento de su abuelo, el predio que se le vendió a constructora Garzón, lote que se ubica en el barrio Girardot en la calle 28 # 3-12 donde vivía su abuelo, tenía 4 talleres, dos apartamentos, 5 habitaciones, una la habitaba su abuelo, el señor José Niño le tenía arrendado otra, y su tío Santos María vivía ahí para acompañar a su abuelo, y el resto talleres y los apartamentos estaban arrendados, que su abuelo recibía un promedio de dos millones a dos millones y medio mensual para los gastos personales de él, que él no le debía dinero a Nelcy. Que cuando se abuelo lo internan en San Camilo ahí fue donde la señora Nelcy llega con el poder y saca a su tío, al señor Santos María, hace desocupar el lote que estaba todo arrendado, a todos los hizo salir, para vender el lote rápidamente porque su abuelo no contaba con su capacidad mental. Refiere que su tío un día apareció envenenado, el señor José Niño lo encontró, lo recogió, se lo llevó para el hospital universitario, y que de ahí se dieron cuenta que no estaba normal, lo trasladaron para san camilo, de allí lo mandaron para Isnor, y que ahí es cuando la señora aparece con el poder, saca a todo el mundo del lote, y que a su abuelo lo interna en Ruitoque Casa Mayor (hogar geriátrico) donde estuvo como 5 meses y las visitas eran autorizadas solo por ella, y que a ella (a la demandante) nunca le autorizó una visita. Que allí estaba al momento de su muerte, y ni recuerda la fecha en la señora Nelcy lo llevó para allá, que nunca pudo visitarlo porque nunca le autorizó su visita. Que no alcanzó a iniciar el proceso de interdicción para anular el poder porque su abuelo falleció. Del negocio jurídico lo que conoce hasta ahora lo de la permuta, que fue por 400 millones, no estuvo en esa negociación, la entrega del inmueble y todo lo hizo la señora Nelcy. Que al momento de la venta no estaba habitada la casa porque la señora Nelcy Villamil ya la había hecho desocupar, que eso fue en el 2013, no tiene fecha exacta, ni de la fecha de la venta. Refirió que del poder se enteró cuando inicio el proceso de sucesión intestada, ahí se entera que ya había sido vendido por constructora Garzón a Nelcy Villamil. Su abuelo era soldador, tenía el taller ahí mismo en el lote, del mismo lote provenía los gastos de él, si el mismo lote le provee no sabe por qué los hace desocupar si ese mismo lote daba para los gastos, no supo porque su abuelo estaba enfermo y no estaba capacitado mentalmente, nunca fue su intención de vender la casa lote, que los demás hijos sus hermanos, la autorizaron a ella para que hiciera el proceso de sucesión, de palabra no de documento. No supo si los demás se enteraron de la venta de la casa.

Interrogatorio de NELCY VILLAMIL

En síntesis, manifiesta: "No tiene presente la edad que tiene, es bachiller, publicista, reside en Cañaveral, es comerciante de ropa y compra venta de inmuebles. Sin vínculo con las partes. Conoce a la demandante cuando era muy niña, en el lote de su tío Carlos Martin Pilonieta, que es sobrina, por el lado paterno, su papá Ramiro Pilonieta Higuera falleció hace dos años, él vivía con sus hijas. Manifiesta que ella es hija no reconocida, hija de Flor de María Villamil. La relación era buena, quien le presentó a su tío, vivió con él seis años, le dio el estudio, no recuerda la fecha, en Villabel con su tío Carlos vivió como en el 70 más o

menos al 76, seis años, calle 5 no recuerda la avenida, en el nuevo Villabel, él vivía con la abuela Jacinta, allí vivió Alonso Pilonieta, que es el papá de Sandra, Alonso vivía con su tío mucho tiempo, vivió un año después se fue, no tuvieron más relación, se casó y tuvo los niños y ellas vivieron en el lote de niñas, nunca más las volvió a ver. Era soldador de línea de petróleos, contratista. Su nona Vicenta se enfermó y falleció no recuerda, Carlos siguió viviendo ahí, él tuvo otra cuestión, apareció la esposa de él que se había ido, se habían separado, de pronto apareció y él se fue para el lote de Girardot, en la carrera 12, vivió allá muchos años como 20 años, vivía con un poco de gente que llegaba a vivir allí, Martha con sus hijos, Alonso con sus hijos, después su papá Ramiro Pilonieta, el señor Rodolfo Mesa, vivieron un tiempo y se iban, después fue quedando solito, no pudo seguir trabajando, se fue quedando solito, todos se iban, venían. Carlos al momento de fallecer tenía 77 años, el falleció el 05/09/2013, cuando falleció lo tenía en Ruitoque donde se lo cuidaban, en la casa hogar de Ruitoque, que ella lo llevó porque no tenía la manera de darle los cuidados y pensó que allá un hogar costoso, le iban a dar el cuidado, duro ocho meses más o menos, y otro tiempo lo tuvo en "años maravillosos. Que él estaba desesperado, quería vender el lote pero no se podía vender, que llegó un señor que le dejaba un espacio y arreglaba cositas y le daba 20 mil Pesos, estaba un sobrino de él Gabriel Mesa que le tenía una parte ocupada, otro pedazo que le arrendaba a un señor que arreglaba muebles, no le pagaban arriendo, servicios, era preste y preste, él cuidaba el lote que no pasara, quería tenerlo al día pero estaba prácticamente en abandono, ella le decía que saliera de allí, que vendiera, cuando vio que no se podía más, le dio el poder para vender el lote. En el 2012 le dio el poder, él tenía 75, en ese momento el estado de salud era un poco achacoso, tenía un problema de rodilla, la visión, dejó de trabajar, no recibía plata de ningún lado. Un día llegó a su almacén que se ubicaba en la carrera 15 con 37 edif. Colseguros, ya hace rato le había dado pistas de vender, incluso ella lo estaba vendiendo sin poder, y llegó y le dio ese poder para que le vendiera el lote. La negociación con Garzón la hizo ella, y le dijo a él, que la única opción es esta, le dan 2 inmuebles, puso aviso en vanguardia, llegó un comisionista y se lo llevó a ellos a la constructora Garzón, los parámetros de la negociación es que ellos le daban los dos inmuebles y ella le daba el lote, que le dijo a su tío Carlos y él aceptó. Él vivía en "Años Maravillosos" porque se tomó un veneno, en el lote, y que a ella le avisaron lo llevaron al hospital y de ahí en adelante se hizo cargo enteramente, el veneno se lo tomó como en el 2012. Por la negociación se firmó una compraventa que decía que se hacía por 400 millones, en ese momento no pensó que le iba a perjudicar, ya tenía un año sin poder vender y la necesidad de efectivo era bastante. El precio publicado era 250 millones en vanguardia, era el valor comercial, autorizado por su tío, porque él le dijo que le vendiera el lote, que duró con el poder un año y meses. No había oferta que alcanzara ese valor, que ella sabía que iba a ser una permuta, siempre se inflan los valores para las permutas, que tanto ellos inflaron los valores, que el valor de escritura del Apto de Provenza estaba por 50 millones y el del Mutis por 49 millones en escritura, pero al valor comercial costaba 100 millones. Que le dijo a su tío que más de 250 millones no le dan por ese negocio, le dijo que, si ella vende el apartamento en tanto y lo otro en tanto va a ser más fácil hacer las ventas que vender el lote, entonces daba aproximadamente ese valor. Que el impuesto predial del lote lo pagaba ella, el precio catastral era como de... no recuerda, que era como 80 millones, que ellos colocaron ese valor alto, cuando fue hacer el negocio, Garzón le dijo que el valor del inmueble quede por 400 para hipotecarlo a ferretería Aldía, ella tenía que firmar, negocio de confianza. No se pagó dinero en efectivo, los inmuebles los recibió, dice que no recuerda, que está en los documentos. Describe los inmuebles, Un apartamento en Provenza, de 50 metros por valor según escrituras por 50 millones, el valor de la transacción no lo recuerda, comercialmente 100 millones que fue lo que recibió, ese inmueble para no hacer doble escrituración, ellos hicieron todo, las escrituras, uno a nombre de su hijo quien le iba a dar el efectivo, porque no había plata, había que arreglar cosas en el lote. Se lo vendió a su hijo Henry Armando Jaimes Villamil, y que el otro le dijo su tío que lo dejara a nombre de ella, su hijo le dio los 100 millones a su tío y él se los dio a ella, le dijo cóbrese ahí lo que le debo, esa plata era para pagar cosas que se debían y por eso no se consignaron, ella los recibió, su tío le dijo como le va a dejar esa plata a él, estaba en Años Maravillosos una residencia para adulto mayor, él salía de ese hogar, nunca se dejó una orden, ella estuvo pendiente de que no saliera solito, tocaba ir a cita médica, una cirugía de la Hernia, reclamar medicamentos, ella lo acompañaba, hacía esas diligencias. Él tenía una hernia, él estaba en buen estado de salud, hasta el día en que se tomó el veneno, con sus achaques, pero iba en taxi. Después de tomarse el veneno se hizo esas negociaciones, pero que el poder si

se lo dio antes de tomarse el veneno. El otro inmueble el del barrio mutis, su tío le dijo que lo dejara a nombre de ella, y que lo vendiera incluso. Se le pone de presente el contrato de permuta y manifestó que la firma si es la suya pero que el contrato no sabe si es ese, que debe ser ese porque está su firma, pero indicó que los inmuebles si son los mismos que se negociaron. Dijo que recibió los dos inmuebles uno por 50 millones valor de escritura, y el otro por 49 millones, valores de escritura, el señor Renato le hizo llegar. Su tío le dijo que lo hiciera a nombre de ella. Sobre la pregunta por qué funge como compradora indicó que las escrituras se hicieron el mismo día, para no hacer doble escrituración, que sale un apartamento a nombre de ella y otro a nombre del señor Henry que eso fue lo que se hizo, que los valores inflados eso se puede probar, el querer hacer el negocio y venderlo no interesa lo que diga ahí, le dijo su tío, que ella necesitaba de efectivo para los cuidados de su tío, que ella no tenía de donde sacar más, y da cuenta del tiempo que tiene vendiéndose ese lote. Que no se elevó a escritura pública ese negocio como permuta, dijo que, porque así lo plantearon que pide 400 millones, nunca se previó, él dijo hágalo así, uno que le compró su hijo y el otro que lo dejara a nombre de ella. Que los documentos se los dejó al señor Garzón le entregó todo, y se hizo así. Que el documento corresponde a lo que se pactó independientemente a los valores que se les dieran a los inmuebles, era cuestión de hacer el negocio, y el negocio fue ese. Sobre la escritura 545 indicó que no entregó ese dinero al señor Afranio Garzón Murillo. Si fue citada a diligencia de Interrogatorio de Parte en el juzgado 1 civil de Floridablanca, indicó que sí, que reconoció haber recibido de la constructora Garzón SAS, 200 millones por el inmueble del barrio Girardot, y es diferente a la contestación de la demanda fue porque la escritura había quedado por ese valor, y que como quedó que recibía los 100 millones de su hijo, dijo listo, 200 millones como era una cuestión preliminar, eso salió de los 100 que le dio su hijo de la venta del inmueble y la hipoteca del otro inmueble, pero que en ningún momento garzón le dio plata a ella ni ella le dio plata a Garzón, el negocio se hizo por el lote de su tío a cambio de esos dos inmuebles, ese es el real negocio. El contenido de las escrituras si es simulado o no, dijo que no sabe que responder, no sabe cómo explicarlo, que no es cierto que ella aparece como compradora, refirió nuevamente como fue la negociación con Garzón, que ella no hizo ninguna compra, que el hecho que el inmueble esté a su nombre fue porque su tío le dijo que ese inmueble quede a nombre suyo. Que conoció a la sociedad Garzón por medio de un comisionista, y ella le indicó al representante legal que actuaba con poder porque era la sobrina, y tenía ese poder para venderle el predio, que la negociación se hizo de manera espontánea”.

INTERROGATORIO DE CLAUDIA PATRICIA MOGOLLÓN AMAYA, REP. LEGAL de la sociedad GARZON CONSTRUCTORA S.A.S

En síntesis, manifestó: “Desde el 2010 estaba en el cargo de jefe de ventas, manejar los proyectos, vendedores, comisiones. Conoció a Nelcy Villamil, hablando en la oficina con su jefe en el 2013 sobre el negocio. Ella les vendió un lote de terreno, conoce que se realizó con el anterior Representante legal, les vende, por medio de un comisionista, el señor Renato Garzón es el fundador gerente y en ese tiempo era el Representante legal de la empresa. No estuvo ella presente en la negociación, la hicieron ellos Nelcy Villamil y Renato Garzón, sobre un lote ubicado en el barrio Girardot, conoció el precio por el proceso, el valor de la permuta es por 400 millones, que no se cancelaron sino con inmuebles, esa era la negociación con el comisionista y con la señora Nelcy, un apartamento, ubicado frente a la iglesia del Mutis y otro apartamento ubicado en el barrio cafetal en Provenza, que es un proyecto que construyó la empresa Garzón SAS, el inmueble de Provenza estaba a cargo de la sociedad y el de Mutis estaba a nombre de otro socio. Indicó que los socios de Garzón se enteraron de la negociación de los inmuebles, que lo que se encuentra en los documentos plasmado, es 400 millones la permuta y dos inmuebles dados en venta. Que la negociación se hizo por 400 millones, que no se hizo entrega nada en efectivo sino los dos inmuebles, que la negociación se hizo de dos inmuebles, que está soportado, no hay ningún pago en efectivo con la señora Nelcy, que fue una permuta lo que se hizo por parte de la sociedad, y que ella se encargó de la venta, que lo que ella hizo con referencia a la venta con su hijo es de la señora Nelcy. Aseguró que no se hizo ningún pago en efectivo a la señora Nelcy. Que está expresado que ese inmueble hacía parte de la permuta, la negociación quedó expresa que se haría en permuta del lote de terreno por dos inmuebles de los cuales

disponía Garzón SAS. Afirmó que lo que se ve en esos documentos es un manejo contable que la realidad y naturaleza del proceso fue permuta de dos inmuebles. No tiene conocimiento de la existencia de avalúos previos antes de la negociación, que no sabe de dónde estipularon esos valores, no estuvo en dicha negociación”

INTERROGATORIO DE JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO

En síntesis, manifestó: “conocí a SANDRA MILENA PILONIETA el día de la audiencia en febrero de 2020 a NELCY VILLAMIL la conocí antes por el negocio del lote del Girardot, se presentó la negociación ella nos entregaba un lote ubicado en el Girardot y yo tenía un apartamento en el mutis que lo entregué en permuta, y Garzón constructora le entrego otro apartamento que estaba ubicado en Provenza, y la señora Nelcy entrega la casa lote del Girardot, yo era socio de la constructora, la constructora se creó en el 2010-2012, pero nos unimos todos los hermanos como en el 2004 para empezar la sociedad, se hizo aportes de dinero para comprar los inmueble, los socios eran Henry Renato, Garzón Murillo, Uber Orlando Garzón Murillo, Javier Afranio Garzón Murillo, Mauricio Garzón Murillo, Cesar Augusto Garzón Murillo y María Carmenza Garzón Murillo, Katina Murillo de Garzón , el objeto compra y venta de inmuebles, construcción de vivienda, el negocio con Nelcy fue como en el 2013, Nelcy no tenía vínculo con la constructora, a través de comisionista presentaron la señora a la constructora, no estuve en la negociación solo hice fue firmar la escritura y el documento de permuta, el negocio se hizo por caso lote en el Girardot Nelcy entregaba y yo le entregaba el apartamento mío y otro que era de la constructora Garzón, no hubo plata solo transferencia de propiedad, no recuerdo el valor de la negociación, no estuve cuando acordaron valores, solo la firma de escritura y negocio de permuta, el valor de mi apartamento creo que era 119 o 159 millones no recuerdo bien, yo tenía el apartamento desde el 2011, es frente a la iglesia del barrio mutis, el apartamento no ingreso como patrimonio a la sociedad, se hizo directamente escrituras mías a la señora Nelcy, fue una negociación interna entre mis hermanos y yo, conocí el casa lote muchos después cuando la constructora había iniciado obras, no conocí al propietario conocí a la señora Nelcy que tenía poder del dueño, un señor un abuelito, yo vi la escritura del apartamento mío, se firmo la escritura como permuta, pero en el traspaso figura una venta, así se hizo, el apartamento que era mío fue entregado por la constructora a la señora Nelcy, yo no hice cotacto con la señora NELCY, quien figuraba como compradora era la señora Nelcy, ella entregaba la casa lote del barrio Girardot y Garzón constructora le entregaba un apartamento en Provenza y un apartamento en el mutis, no sé si se taso un precio se hizo fue una permuta, ya no soy socio de la constructora desde el 2016, para el 2016 debió incluir en el patrimonio de la sociedad la casa lote del Girardot, no sé en cuanto está avaluado ese activo, se coloca un valor en la escritura para efecto de pago de impuestos, se coloca el valor catastral no el valor comercial. Existió acuerdo entre las partes para efectuar una permuta”

ANALISIS MATERIAL PROBATORIO PARA LA DECISIÓN

Empecemos por estudiar si hay o no un motivo para simular, o como lo denomina la doctrina: causa simulandi. Esto es, razón o motivo para otorgar el acto simulado.

Mirando los contratos de compraventa que dieron origen a la presente controversia, encontramos que se trata de un negocio jurídico celebrado por personas mayores de edad, que procedieron a reconocer su firma ante la Notaría, las cuales se presumen capaces, no se aprecia ningún vicio del consentimiento, y el contrato tiene objeto y causa lícita.

Ahora, examinando el contrato de permuta allegado con la contestación de la demanda presentada por la sociedad Garzón Constructora S.A.S., permite demostrar que la señora NELCY VILLAMIL y el señor HENRY RENATO GARZÓN MURILLO (representante legal de la sociedad Garzón Constructora S.A.S.) celebraron un CONTRATO DE PERMUTA sobre los bienes inmuebles materia del proceso, y en las condiciones allí descritas.

En su cláusula primera quedó consignado el objeto de la negociación, la mencionada sociedad enajena en favor de la demandada Nelcy Villamil,

- i) un apartamento (101) localizado en el primer piso del Bifamiliar Esparza Castellanos ubicado en la carrera 2W 60-17 del barrio Mutis del municipio de Bucaramanga con matrícula inmobiliaria número 300-355468
- ii) un apartamento (201) del conjunto residencial el Cafetal de Provenza ubicado en la calle 110 No. 21-30 con matrícula inmobiliaria número 300-337063, con su respectivo parqueadero en el primer nivel del edificio;

y por su parte la señora Nelcy Villamil, enajena en favor de la sociedad Garzón Constructora S.A.S.,

- i) un lote de terreno ubicado en la parte suburbana de Bucaramanga, barrio Girardot en mediagua en el construida, ubicado en la calle 28 No. 3-12 con matrícula inmobiliaria número 300-268116.

En la cláusula segunda quedó consignado que la enajenación es a título de permuta, y los bienes sujetos a intercambio tienen los siguientes valores: i) los bienes de la sociedad se valoran en la suma de 400 millones de pesos, y ii) el bien inmueble de la señora Nelcy Villamil igualmente en la suma de 400 millones de pesos.

Apreciadas en conjunto las pruebas incorporadas, se deduce que en realidad la acción de simulación relativa tiene prosperidad, pues, como se afirmó en la misma contestación de la demanda por parte del apoderado de la sociedad Garzón Constructora S.A.S., y de la lectura del CONTRATO DE PERMUTA allegado con la misma, la verdadera intención de los contratantes fue la de transferir la propiedad de dichos bienes, mediante un contrato de permuta, cuyo valor fue establecido en \$400 millones de pesos, pero en lugar de elevar las escrituras públicas correspondientes en ese sentido, es decir como CONTRATO DE PERMUTA,

1) a través de la escritura pública No. 544 del 02/04/2013, se transfirió el derecho de dominio del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-268116 (lote de terreno ubicado en la calle 28 No. 3-12 del barrio Girardot) por la suma de \$200.109.000 mediante una COMPRAVENTA (Anotación 002)

2) igualmente a través de la escritura pública No. 545 en la misma fecha del 02/04/2013, se hizo lo mismo respecto del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-355468 (Apartamento 101 localizado en el primer piso del Bifamiliar Esparza Castellanos ubicado en la carrera 2W 60-17 del barrio Mutis), y se hizo la transferencia por la suma de \$50.000.000 (Anotación 005), y extrañamente

3) el inmueble apartamento 201 del conjunto residencial el Cafetal de Provenza ubicado en la calle 110 No. 21-30, distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-337063 igualmente dado en permuta a la demandada NELCY VILLAMIL, se realizó la transferencia del derecho de dominio mediante COMPRAVENTA por parte de la sociedad Garzón Constructora S.A.S. al señor HENRY ARMANDO JAIMES VILLAMIL y por la suma de \$48.000.000 (Anotación 004), quien, de acuerdo con la declaración de parte rendida por la misma demandada NELCY VILLAMIL, se trata de su propio hijo.

Dentro de los elementos axiológicos de la simulación decantados por la jurisprudencia y la doctrina, se encuentran: i) el acuerdo entre las partes, quienes cooperan en la creación del acto aparente, en la producción de la falsa imagen constitutiva del acto simulado, que puede ser lesivo o no a los intereses de la Ley o de terceros, ii) la libertad probatoria para demostrar la simulación destacándose como la más utilizada, la que surge de los indicios tales como: el parentesco, la amistad íntima, la cuantía y la naturaleza de los bienes enajenados, la falta de ejecución del contrato, su contenido, la imposibilidad económica del adquirente o acreedor, el estado del patrimonio enajenado, el comportamiento de las partes en el litigio, la manera de realizar el contrato entre otros.

Tiene asidero lo anterior, en la compraventa del apartamento 201 del conjunto residencial el Cafetal de Provenza ubicado en la calle 110 No. 21-30, distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-337063, efectuada por la señora Nelcy Villamil a su hijo el señor HENRY

ARMANDO JAIMES VILLAMIL, y por la suma de \$48.000.000, cuando lo pactado en el contrato de permuta era de \$400 millones de pesos, así como también la compraventa del Apartamento 101 localizado en el primer piso del Bifamiliar Esparza Castellanos ubicado en la carrera 2W 60-17 del barrio Mutis a nombre de la misma Nelcy Villamil y por la suma de \$50 millones de pesos, saltando las disposiciones dadas por el señor CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA en el poder otorgado en vida por el mismo a través de la escritura pública No. 2202 del 16 de mayo de 2012 de la Notaría Quinta de Bucaramanga, donde la misma actúa como su representante, sin que sea de recibo lo afirmado en su declaración de parte en cuanto manifestó que “su hijo le dio los 100 millones a su tío y él se los dio a ella, le dijo cóbrese ahí lo que le debo, esa plata era para pagar cosas que se debían y por eso no se consignaron, ella los recibió, su tío le dijo como le va a dejar esa plata a él, estaba en Años Maravillosos una residencia para adulto mayor” así como también que “El otro inmueble el del barrio mutis, su tío le dijo que lo dejara a nombre de ella, y que lo vendiera incluso.”

Aseveraciones que están huérfanas de prueba, si se tiene en cuenta que, tal y como la misma demandada lo aseguró al referirse a los diálogos que tenía con el señor CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, se necesitaba del dinero, y el trato planteado por ella misma al referirse a dicha negociación con la sociedad Garzón Constructora S.A.S. consistió en que ella recibiría los dos apartamentos y así sería más fácil hacer las ventas que vender el lote, del cual le aseguró no le daban más de \$250 millones asegurando que el valor comercial de los apartamentos era de \$100 millones cada uno.

Probado está entonces que la demandada Nelcy Villamil no reportó dinero alguno por la venta del lote de propiedad del señor CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, pues los inmuebles recibidos en permuta, uno fue vendido a su hijo, y el otro a nombre suyo, resultando así su parentesco como un indicio, además los negocios de compraventa efectuados, encubren el negocio oculto y real cual fue el CONTRATO DE PERMUTA y por los valores allí estipulados, de donde se deduce el acto secreto, pues se trata de aparentar una situación inexistente como son las compraventas por valor irrisorio en favor de la misma Nelcy Villamil por la suma de \$50 millones, y en favor de su hijo Henry Armando Jaimes Villamil por valor de \$48 millones de pesos. La experiencia enseña, que ninguna persona decide desprenderse así de un inmueble como lo afirma la demandada, en cuanto declaró que “El otro inmueble el del barrio mutis, su tío le dijo que lo dejara a nombre de ella, y que lo vendiera incluso.”

Así las cosas, se negará igualmente la excepción propuesta por la demandada NELCY VILLAMIL que denominó “INEXISTENCIA DEL ACTO SIMULADO POR AUSENCIA DE CAUSA SIMULANDI” al quedar demostrado que la verdadera intención de los contratantes fue transferir el derecho de dominio de dichos bienes mediante un contrato de permuta y no de compraventa como efectivamente fue realizado, y los valores por los cuales se efectuó la venta de los apartamentos enajenados por la sociedad Garzón Constructora S.A.S. en favor de Nelcy Villamil (en representación de Carlos Martin Pilonieta Higuera), no corresponden a los valores aceptados por las partes en el aludido contrato de permuta, cual fue por \$400 millones de pesos.

Tampoco es de recibo que la sociedad demandada a través de sus socios familiares WBER ORLANDO GARZÓN MURILLO y CARLINA MURILLO DE GARZÓN no efectúen la transferencia del dominio del apartamento 201 del conjunto residencial el Cafetal de Provenza ubicado en la calle 110 No. 21-30, distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-337063, en los términos pactados en la PERMUTA en su numeral 2, es decir, a nombre de NELCY VILLAMIL en representación de Carlos Martin Pilonieta Higuera sino que decidieron efectuar una compraventa a nombre de su hijo HENRY ARMANDO JAIMES VILLAMIL, siendo este un indicio que no permite tener por probada la excepción propuesta en su defensa, la cual denominó “AUSENCIA DE UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA SIMULACIÓN DE PARTE DE GARZÓN CONSTRUCTORA S.A.S: ENGAÑAR A TERCEROS”

Así las cosas, se declarará la SIMULACIÓN RELATIVA de los contratos de compraventa contenidas en las escrituras públicas

i) No. 544 del 2 de abril de 2013 (respecto de la cláusula tercera relacionada con la fijación del precio y forma de pago), por el cual la señora NELCY VILLAMIL en representación de CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA transfirió a título de venta favor de la sociedad GARZÓN CONSTRUCTORA S.A.S. por la suma de \$200.109.000, el lote de terreno con un área de 797 metros cuadrados, ubicado en la calle 28 No. 3-12 del barrio Girardot de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-268116, y la escritura

ii) No. 545 del 2 de abril de 2013 (respecto de la cláusula primera relacionada con el objeto del contrato), por el cual la sociedad GARZÓN CONSTRUCTORA S.A.S. a través del socio JAVIER AFRANIO GARZÓN MURILLO transfirió a título de venta favor de la señora NELCY VILLAMIL en representación de CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, por la suma de \$50.000.000, el bien inmueble apartamento (101) que hace parte del Bifamiliar Esparza Castellanos, propiedad horizontal ubicado en la carrera 2W No. 60-17 del barrio Mutis del municipio de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-355468.

En el sentido de considerar estos negocios jurídicos como CONTRATO DE PERMUTA y no compraventa; cuya enajenación mutua se hizo por el valor de \$400 millones de pesos.

Por lo tanto, se ordenará a NELCY VILLAMIL, reintegrar a la masa herencial del causante CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA para su correspondiente liquidación y adjudicación en igualdad entre sus herederos, la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000) M/L que corresponde al pago por equivalencia de los bienes inmuebles i) apartamento (101) que hace parte del Bifamiliar Esparza Castellanos, propiedad horizontal ubicado en la carrera 2W No. 60-17 del barrio Mutis del municipio de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-355468, y ii) del apartamento (201) del conjunto residencial el Cafetal de Provenza ubicado en la calle 110 No. 21-30 con matrícula inmobiliaria número 300-337063, con su respectivo parqueadero en el primer nivel del edificio, a favor de la masa herencial del causante CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, conforme al valor dado a los mismos en el contrato de permuta realizado por las partes 4 de marzo de 2013.

Valor que deberá ser indexado desde el 02 de abril de 2013 (fecha de los contratos de compraventa) hasta la fecha de esta sentencia, aplicando la fórmula de variación del índice de precios al consumidor, según la cual Valor Actual es igual al Valor Inicial, por Índice Final, sobre Índice Inicial.

$$Va = \frac{If}{Ii} \times Vi$$

Si tomamos como Índice Final el valor de 128.27 certificado para marzo de 2023 y como Índice Inicial (Abril de 2013), un valor de 78.99, guarismos estos tomados de la página www.dane.gov.co⁵ en su acápite Índices. Series de empalme 2003 / 2023, y en cumplimiento del artículo 180 del C.G.P., tenemos:

$$VR = \$400.000.000 \times \frac{131.77}{78.99} = \$ 667.274.338,00$$

TOTAL = \$ 667.274.338.00--->> PAGO POR EQUIVALENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO DE PERMUTA

El anterior valor deberá ser cancelado dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, y en caso de no hacerlo causará un interés del seis por ciento (6%) anual conforme lo prevé el artículo 1617 del Código Civil.

⁵ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

Igualmente se ordenará librar oficio a la Notaría Sexta del Circulo Notarial de Bucaramanga, y, a la oficina de Resgistro de Instrumentos Publicos de esta ciudad, para que se sirva realizar la anotacion y correccion correspondiente en el marco de su competencia sobre la escritura pública número 545 del 02 de abril de 2013, y el folio de matricula inmobiliaria 300-355468, en el sentido que el contrato allí celebrado es de permuta y no compraventa.

Como quiera que el bien inmueble con matricula inmobiliaria No. 300-268116 correspondiente al lote de terreno ubicado en la calle 28 No. 3-12 del barrio Girardot de la ciudad de Bucaramanga, objeto del negocio jurídico según escritura pública No. 544 del 2 de abril de 2013 objeto de simulación, se encuentra cerrado jurídicamente, no hay lugar a emitir orden de anotacion y correccion alguna sobre dicho folio de matricula.

Frente a la pretensión relativa a los frutos civiles solicitados por la demandante, no habrá lugar a su reconocimiento por cuanto no fue presentada prueba alguna que permitiera al despacho establecer el valor del canon de arrendamiento en los terminos del art. 18 de la ley 820 de 2003, como quiera que el valor estimado en la demanda bajo juramento, no tiene ningun respaldo probatorio, lo cual era, su obligación de conformidad con el art. 167 del C.G.P. según el cual "Carga de la prueba. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."

Se condenará en costas a la parte demandada sociedad GARZÓN CONSTRUCTORA S.A.S., NELCY VILLAMIL y JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del C.G.P., y se fijará como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA la suma de DOCE MILLONES DE PESOS M/L (\$12.000.000), que serán liquidadas por el juzgado en su oportunidad conforme al art. 366 íbidem.

Por lo expuesto, EL JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO.- negar las excepciones denominadas "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA", "INEXISTENCIA DEL ACTO SIMULADO POR AUSENCIA DE CAUSA SIMULANDI" y "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA RESPECTO DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 2W # 60-17 DEL BARRIO MUTIS" propuestas por NELCY VILLAMIL, y la excepción denominada "AUSENCIA DE UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA SIMULACIÓN DE PARTE DE GARZÓN CONSTRUCTORA S.A.S.: ENGAÑAR A TERCEROS" planteada por la sociedad GARZON CONSTRUCTORA S.A.S. y JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO, dentro del proceso DECLARATIVO DE SIMULACIÓN RELATIVA propuesto por SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA contra NELCY VILLAMIL, la sociedad GARZON CONSTRUCTORA S.A.S y JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO según lo ya expuesto.

SEGUNDO.- DECLARAR RELATIVAMENTE SIMULADOS los contratos de compraventa contenidos en la escritura pública número 544 del 2 de abril de 2013 (respecto de la cláusula tercera relacionada con la fijación del precio y forma de pago y manera de transferir el inmueble) del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-268116, y la escritura pública número No. 545 del 2 de abril de 2013 (respecto de la cláusula primera relacionada con el objeto del contrato), del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-355468 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga, ambas de la Notaría Sexta del Circulo Notarial de Bucaramanga, por las razones señaladas.

TERCERO.- En consecuencia SE DECLARA que el verdadero contrato celebrado entre la sociedad GARZÓN CONSTRUCTORA S.A.S., JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO y la señora NELCY VILLAMIL en representación de CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, fue un CONTRATO DE PERMUTA cuyo bien objeto de enajenación por parte de la sociedad fue valorado en la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L. (\$400.000.000), y los bienes inmuebles objeto de enajenación por parte de la señora NELCY

VILLAMIL, fueron valorados igualmente en la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L. (\$400.000.000).

Líbrese oficio a la Notaría Sexta del Circulo Notarial de Bucaramanga, y, a la Oficina de Resgistro de Instrumentos Publicos de esta ciudad, para que se sirva realizar la anotacion y correccion correspondiente en el marco de su competencia sobre la escritura pública número 545 del 02 de abril de 2013, y al folio de matricula inmobiliaria 300-355468, en el sentido que el contrato allí celebrado es de permuta y no de compraventa.

Como quiera que el bien inmueble con matricula inmobiliaria No. 300-268116 correspondiente al lote de terreno ubicado en la calle 28 No. 3-12 del barrio Girardot de la ciudad de Bucaramanga, objeto del negocio jurídico según escritura pública No. 544 del 2 de abril de 2013 objeto de simulación, se encuentra cerrado jurídicamente, no hay lugar a emitir orden de anotacion y correccion alguna sobre este folio de matricula.

CUARTO.- ORDENAR a NELCY VILLAMIL, reintegrar a la masa herencial del causante CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA para su correspondiente liquidación y adjudicación en igualdad entre sus herederos, la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000) M/L que corresponde al pago por equivalencia de los bienes inmuebles i) apartamento (101) que hace parte del Bifamiliar Esparza Castellanos, propiedad horizontal ubicado en la carrera 2W No. 60-17 del barrio Mutis del municipio de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria número 300-355468, y ii) del apartamento (201) del conjunto residencial el Cafetal de Provenza ubicado en la calle 110 No. 21-30 con matrícula inmobiliaria número 300-337063, con su respectivo parqueadero en el primer nivel del edificio, a favor de la masa herencial del causante CARLOS MARTIN PILONIETA HIGUERA, conforme al valor dado a los mismos en el contrato de permuta realizado por las partes el día 4 de marzo de 2013).

Valor que deberá ser indexado desde el 02 de abril de 2013 (fecha de los contratos de compraventa) hasta la fecha de esta sentencia, aplicando la fórmula de variación del índice de precios al consumidor, según la cual Valor Actual es igual al Valor Inicial, por Índice Final, sobre Índice Inicial.

$$Va = \frac{I_f}{I_i} \times Vi$$

Si tomamos como Índice Final el valor de 131.77 certificado para marzo de 2023 y como Índice Inicial (Abril de 2013), un valor de 78.99, guarismos estos tomados de la página www.dane.gov.co en su acápite Índices. Series de empalme 2003 / marzo 2023, y en cumplimiento del artículo 180 del C.G.P., tenemos:

$$VR = \$400.000.000 \times \frac{131.77}{78.99} = \$ 667.274.338,00$$

TOTAL = \$ 667.274.338.00--->> PAGO POR EQUIVALENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO DE PERMUTA

PARAGRAFO: El anterior valor deberá ser cancelado dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, y en caso de no hacerlo causará un interés del seis por ciento (6%) anual conforme lo prevé el artículo 1617 del Código Civil.

QUINTO. - DECLARAR que no hay lugar al reconocimiento de los frutos civiles solicitados por la parte demandante, por cuanto no fue presentada prueba alguna que permitiera al despacho establecer el valor del canon de arrendamiento en los términos del art. 18 de la ley 820 de 2003, como quiera que el valor estimado en la demanda bajo juramento estimatorio, no tiene ningun respaldo probatorio, lo cual, era su obligación de conformidad con el art. 167 del C.G.P. frente la carga probatoria.

SEXTO. - Condenar en costas a la parte demandada, sociedad GARZÓN CONSTRUCTORA S.A.S., NELCY VILLAMIL y JAVIER AFRANIO GARZON MURILLO, se fija como Agencias en Derecho a favor de la demandante SANDRA MILENA PILONIETA BRIGLIA la suma de DOCE MILLONES DE PESOS M/L (\$12.000.000), que serán liquidadas por el juzgado en su oportunidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del C.G.P.

SEPTIMO. En su momento se ordena el archivo del proceso.

NOTIFÍQUESE,

OFELIA DIAZ TORRES
Juez

Firmado Por:
Ofelia Diaz Torres
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 007
Bucaramanga - Santander

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

Código de verificación: **e2ebe7d6e1323cbdd5cf273330f8a3aa324c49c7ddb3640990b1c51b5d7b152a**

Documento generado en 10/04/2023 04:10:43 PM

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