

S

SIMULACIÓN

V. tb. Acto auténtico, Simulación

Sucesiones, Impugnación de venta simulada hecha por el de-cujus

Sucesiones, Reserva hereditaria

Jur.

Apreciación soberana de los jueces

Los jueces del fondo gozan de un poder soberano de apreciación para decidir si, en una operación o acto determinado, existe o no simulación. Dicha apreciación queda fuera del control de la S. C. J., a menos que lo decidido se haga con desconocimiento de actos jurídicos o con desnaturalización de los mismos. No. 20, Ter., Dic. 1999, B.J. 1069; No. 09, Ter., May. 1998, B.J. 1050; No. 22, Ter., Jun. 1999, B.J.1063; No. 20, Ter., Dic. 1999, B.J.1069.

Definición

La simulación tiene lugar cuándo se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuándo el acto contiene cláusulas que no son sinceras o cuándo por él se transfieren derechos a personas interpuestas, que no son para quienes en realidad se transmiten. La acción en simulación puede ser ejercida por cualquier persona. No. 22, Ter., Jun. 1999, B.J. 1063; No. 03, Ter., Nov. 2000, B.J. 1080; No. 28, Ter., Feb. 2011, B.J. 1203.

Fraude

La simulación no basta para declarar la nulidad de un contrato si no se comprueba la existencia de un fraude. No. 75, Ter., Sept. 1998, B.J. 1054.

Para anular una venta en caso de simulación es necesario que se pruebe la actuación fraudulenta de parte del comprador y del vendedor. No. 85, Ter., Mar. 1999, B.J. 1060.

La simulación no acarrea la nulidad de un contrato si no se comprueba la existencia de un fraude. La circunstancia de que una persona haya prestado declaración ante un notario en el sentido de que el inmueble se ponía a su nombre y que no había pagado el precio que se menciona en el acto, no lo descalifica para adquirir por compra el inmueble, ni puede inferirse dolo del precio atribuido a ese inmueble. No. 27, Ter.,

Abr. 1999, B.J. 1061.

El hecho de que una persona venga desde el extranjero para participar en la subasta de un inmueble, que el precio fijado por el persiguiendo en el pliego de condiciones sea inferior al real y que, una vez siendo adjudicatario, éste regrese a su país, no puede considerarse ni un fraude, ni una simulación. No. 20, Ter, Dic. 1999, B.J. 1069.

Prescripción

La prescripción de las acciones para hacer declarar la nulidad por simulación o fraude de un contrato prescribe a los veinte años, de conformidad con el art. 2265 del C. Civ. No. 03, Ter., Ene. 2006, B.J. 1142.

Prueba

La venta de un inmueble que realiza un padre a favor de su hijo se considera simulada cuándo son comprobados los siguientes hechos: precio irrisorio; no hubo transferencia de la posesión; después de la venta fue el vendedor quien consintió la hipoteca sobre una porción del inmueble; no hubo registro de la transferencia hasta el intento hecho después de la muerte del vendedor. No. 50, Ter abr 1998, B. J. 1049.

Una venta simulada puede ser probada por todos los medios, tanto por testigos como por presunciones. No. 9, Ter., May. 1998, B.J. 1050.

En principio la prueba de la simulación debe ser hecha esencialmente mediante un contraescrito y no por testimonios ni presunciones, cuándo se trata de terrenos registrados. Obra erróneamente el tribunal que considera la venta convenida entre padre e hijo como una venta simulada, presumiendo una donación por el hecho de encontrarse el último bajo la protección del primero, sin que el hijo pueda demostrar la solvencia económica para justificar la adquisición. No. 22, Ter., May. 1999, B.J. 1063.

La parte que impugna el acto de venta por simulación es a quien corresponde probar la condición de acto ficticio o disfrazado y no a los tribunales dar razones sobre la validez del mismo, ya que la prueba de la simulación entre las partes exige la presentación de un contrato escrito. No. 40, Ter., Nov. 2005, B.J. 1140.

Constituye un acto de venta simulado aquél realizado por la prestataria del inmueble que transfiere la vivienda a un amigo de su hijo, quien no se comporta como propietario y a quien el inquilino del inmueble desconoce, por no ser él quien le cobraba el alquiler. No. 10, Ter., Jun. 2010, B.J. 1195.

Cuándo se trata de terreno registrado la prueba de la simulación debe ser hecha mediante contraescrito, pero nada se opone a que el acto de venta sea declarado simulado si de los hechos y circunstancias de la causa se desprende la simulación, aun en el caso de que el acto de venta reúna las formalidades y condiciones establecidas por la ley. No. 18, Pr., Dic. 2010, B. J. 1201.

Venta con un fin de garantía

Existe simulación relativa, que se define como el acto mediante el cual las partes contratan y publican un acto bajo la apariencia de otro, al existir un préstamo disfrazado de venta. Al respecto la S.C.J. en el B.J.1059, Tomo I del año 1999, pág.506-507, estableció que cuándo el juez está frente a una simulación debe darle la verdadera calificación jurídica al acto. Si se trata de un préstamo disfrazado de venta, debe anular la venta y ordenar la inscripción de una hipoteca por el valor adeudado. No. 26, Ter., Ago. 2011, B.J. 1209.