

Señores:

**MAGISTRADOS**

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA-SALA CIVIL, FAMILIA Y AGRARIA.

E. S. D.

**Referencia:** 2015 255 PROCESO ORDINARIO DE SIMULACIÓN. De **LUZ DARY PERDOMO LISCANO**.  
Contra **WILLINGTON BARAJAS BELLO y OTROS**.

**Asunto:** Recurso de apelación

**ANGELA MARIA BONILLA JIMENEZ** mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **52984417** expedida en Bogotá y portadora de la T.P. No. **196976** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada del Señor **JAVIER ORLANDO GARCES LONDOÑO**, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. **10.027.726**, según poder debidamente otorgado, por medio del presente escrito procedo a interponer el **recurso de apelación** frente a la sentencia del fecha 28 de Junio de 2022 en el proceso de la referencia en los siguientes términos:

#### **RAZONES DE INCONFORMIDAD DE LA SENTENCIA APELADA**

De conformidad con la interposición del recurso el día 28 de junio de 2022 frente a la sentencia emitida por el juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha me permito presentar las inconformidades que le asisten a mi poderdante frente al fallo así:

Tal y como se ha observado dentro del proceso es evidente que mi prohijado el señor **JAVIER ORLANDO LONDOÑO GARCES** no es responsable por los hechos que se endilgan en la sentencia del *a quo* esto en el entendido que no tiene relación alguna con lo pretendido por la parte actora.

Así mismo y teniendo en cuenta el material probatorio allegado al despacho y los testimonios escuchados se puede observar que el negocio jurídico realizado por mi representado esta protegido por la buena fé, por lo tanto la escritura publica 2353 del 30 de julio de 2016 suscrita en la Notaria Segunda de Soacha es legitima y no debe ser cancelada.

Es de advertir al despacho que el señor **LONDOÑO GARCES**, ha sido afectado por esta situación pues desde que adquirió el inmueble no ha podido ejercer sus derechos como propietario, ya que la señora demandante de manera arbitraria ha dispuesto del parqueadero del inmueble para arrendarlo, perjudicando pecuniariamente a mi defendido. Así mismo habita uno de los apartamentos propiedad del señor **LONDOÑO GARCES**, negándose a pagar canones de arrendamiento sin justificación alguna.

Es preciso manifestar igualmente que el Señor **LONDOÑO** realizó un negocio jurídico con base a la confianza legitima de la vendedora **YULI BENITO CORDOBA**, sin poder advertir algún error reconocible dentro del negocio, mi poderdante se atuvo a los documentos exhibidos por la vendedora del inmueble, hoy de su propiedad, los cuales fueron corroborados por el mismo ante la oficina de

Registro de Instrumentos públicos, los cuales se observaron legítimos toda vez que se expidió certificado de tradición y libertad sin que se observara irregularidad alguna.

Nótese además, que de acuerdo al certificado de tradición y libertad la venta de entre WILLINGTON BARAJAS BELLO y la señora YULI BENITO CORDOBA, fue realizada en el año 2014, dos años antes de que se realizara el negocio jurídico entre mi prohijado el señor JAVIER ORLANDO LONDOÑO y la señora YULI BENITO CORDOBA, situación esta que genero seguridad jurídica a mi representado para realizar el negocio.

Como se puede observar su señoría mi representado no tiene relación alguna con la situación, pues el adquirió el inmueble como tercero de buena fe, sin que pudiera conocer de ninguna manera que existía alguna irregularidad en el certificado de tradición y libertad o en las escrituras públicas exhibidas y debidamente comprobadas para realizar el negocio.

Ahora bien, se debe tener en cuenta que la compra y venta de inmuebles hace parte del ejercicio comercial común de mi prohijado, pues tiene como ejercicio habitual realizar este tipo de negocios, siendo entonces una persona conocedora de los tramites, requisitos y previsiones que se deben tener en cuenta al hacer una compra venta de inmueble, por lo tanto es claro que aun con todo su conocimiento no logró observar ninguna irregularidad en la venta.

Así pues se observa que la buena fe, se encuentra exenta de culpa, o buena fe cualificada puesto que mi prohijado realizó todos los actos idóneos para identificar cualquier irregularidad antes de la compra sin que lograra vislumbrar nada fuera de lo común, situación que de manera regular se hace en este tipo de negocios jurídicos, retirar personalmente certificado de tradición y libertad, visitar el inmueble que se va comprar para verificar su existencia, realizar el respectivo estudio de títulos para determinar si existe algún gravamen en el inmueble que lo restrinja. Realizando entonces todos estos actos, mi defendido no observó ninguna situación extraña por lo que procedió a realizar con plena confianza el negocio jurídico.

Al respecto, el artículo 1766 del código civil señala:

*“las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en la escritura pública, no producirán efectos contra terceros”,*

Así mismos la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 12 de diciembre de 2005 radicado 1997-20853-02, se pronunció al respecto así:

*“«(...) cuando un tercero ha adquirido el derecho de dominio sobre un inmueble de manos de un sujeto de derecho que ha sido participe de una relación negocial simulada, el ordenamiento positivo le brinda protección, al disponer el artículo 1766 del Código Civil que “las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en la escritura pública, no producirán efectos contra terceros”, pues los terceros de buena fe que depositaron su confianza en la veracidad de una apariencia negocial que en un futuro resulte desvirtuada, no pueden ser asaltados en ese principio fundamental (el de la buena fe)»*

*En ese orden, aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación produce la necesaria consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo así se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este caso, resulta improcedente la restitución jurídica y material del bien*

*enajenado, porque la declaración sobre el fingimiento del negocio no produce efectos frente a la adquirente de buena fe».*

Igualmente, la Sala de Casación Civil y agraria en consulta realizada con fecha 08 de junio de 2017, realizó un estudio frente a la buena fe así:

*"Esta Corporación ha analizado en un amplio conjunto de decisiones y en asuntos muy diversos, tanto en sede de control abstracto como en revisión de tutela, el alcance del concepto, que pasó de ser un principio general del derecho a convertirse en una norma de carácter constitucional con la Carta de 1991. En estos casos, la Corte ha destacado que la proyección que la buena fe ha adquirido y, especialmente, su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares, y entre estos y el Estado.*

*Nuestro ordenamiento constitucional y, especialmente, el régimen civil han desarrollado además del concepto de buena fe como mandato constitucional general, la figura de buena fe simple como principio y forma de conducta. Esta "equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3º); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529)."*

De otra parte, en diferentes escenarios, también opera lo que se ha denominado buena fe cualificada o exenta de culpa. Al respecto, este Tribunal ha explicado:

*"Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: 'Error communis facit jus', y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que 'Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa'."*

De lo anterior pueden extraerse algunas diferencias precisas entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa. Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla.

Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno subjetivo, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno objetivo, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza.

De acuerdo al precedente jurisprudencial, se observa que mi prohijado es un tercero de buena fe exenta de culpa pues cumple los elementos previstos en la jurisprudencia ya que el señor JAVIER ORLANDO LONDOÑO GARCES actuó con lealtad al verificar los documentos del inmueble para que se realizara de manera idónea la compraventa, y cumple también con el requisito objetivo pues ha venido realizando actos idóneos como propietario del inmueble, tal y como quedó demostrado a través de los elementos probatorios aportados al despacho de primera instancia y el testimonio rendido por este. Por tanto debe ser protegida la propiedad del inmueble en discusión puesto que la adquisición de misma se realizó de manera legal, derecho a la propiedad que ha sido protegido constitucionalmente por medio del artículo 58 de la Constitución política que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las Leyes civiles.

Frente a la protección de los terceros de buena fé la Honorable Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en Sentencia con radicado 2004-00103-01 así:

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

*De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza*

que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

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

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

De acuerdo al precedente jurisprudencial y al material probatorio obrante en el expediente, se logra determinar que mi poderdante realizo un negocio jurídico que nació de manera eficaz y es vinculante, pues este no sabia ni tenia modo de saber que los negocios anteriores eran simulados. Así entonces el despacho debe garantizar la propiedad que a mi representado le atañe.

Con fundamento en lo esbozado anteriormente podemos evidenciar que el *a quo* claramente incurrió en el llamado defecto factico por la dimensión positiva pues valoro de forma errónea el material probatorio y los testimonios absueltos en audiencia dándole un alcance probatorio equivocado, pues al declarar la simulación absoluta del negocio jurídico entre la Señora YULI BENITO y el señor JAVIER ORLANDO LONDOÑO GARCES, afecta patrimonialmente a quien no tiene relación alguna con el negocio jurídico simulado.

## PETICIONES

### 1. PETICIÓN ESPECIAL

#### SOLICITUD DE PREJUDICIALIDAD.

Solicito respetuosamente al despacho que se suspenda el proceso por prejudicialidad, teniendo en cuenta que se encuentra en curso proceso penal que cursa en la Fiscalía 60 Especializada Seccional Bogotá, así mismo su señoría, la apoderada de la parte demandante anexo con el escrito de demanda copia de la denuncia penal donde fácilmente puede observarse que trata sobre los mismos hechos objeto de la demanda, y se trata de los mismos sujetos procesales, pero que además guardan íntima relación con los pretendido en este libelo, es decir, que es necesario para tomar una decisión de fondo por su despacho en este asunto las resultas del proceso penal, puesto que allí se podrá identificar si realmente existe o existió un indebido levantamiento de la afectación a vivienda familiar, que es la génesis del pleito que hoy nos ocupa.

2. **Se revoque** la sentencia de primera instancia en el sentido de no declarar la simulación absoluta de los negocios jurídicos entre los demandados y en su lugar se proteja el derecho de la propiedad del señor JAVIER ORLANDO LONDOÑO GARCES, así como los derechos adquiridos por este con ocasión a los argumentos esgrimidos en este recurso.

De los señores Magistrados,

Atentamente,

**Angela B.**  
ANGELA MARÍA BONILLA JIMENEZ  
C.C. N°. 52.984.417  
T.P. N° 196976 del C. S. de la J.