

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, noviembre 24 de 2022

Proceso: SIMULACIÓN
Segunda Instancia
Radicado: 255994089001-2015-00186-01
Demandante: VIVIANA ANDREAL GIL ROZO, NATALIA GIL ROZO,
BERNANDO GIL BELTRÁN, OMAR GIL BELTRÁN,
GUILLERMO ENRIQUE GIL BELTRÁN e IGNACIO GIL
BELTRÁN
Demandante: CARMEN CECILIA HORTÚA, CAISIA ESTRELLA
OLIVAR HORTÚA y HEREDEROS INDETERMINADOS
DE IGNACIO GIL VANEGAS y/o HUERTAS (QEPD)
Asunto: Confirma Sentencia

1. ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de fecha 28 de octubre de 2020, mediante la cual, el **Juzgado Civil Municipal de El Colegio, Cundinamarca**, dictó la respectiva sentencia de instancia negando las pretensiones de la demanda.

2.- ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial **VIVIANA ANDREAL GIL ROZO, NATALIA GIL ROZO, BERNANDO GIL BELTRÁN, OMAR GIL BELTRÁN, GUILLERMO ENRIQUE GIL BELTRÁN e IGNACIO GIL BELTRÁN**, promovieron demanda de simulación absoluta contra **CARMEN CECILIA HORTÚA, CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTÚA y HEREDEROS INDETERMINADOS DE IGNACIO GIL VANEGAS y/o HUERTAS (QEPD)**, que fue admitida con auto del 4 de diciembre de 2015.

Solicitaron los demandantes, que se declararan simulados los contratos de compraventa de la nuda propiedad, el primero suscrito entre IGNACIO GIL HUERTAS y/o VANEGAS y CARMEN CECILIA HORTÚA, contenido en la escritura pública 580 del 16 de diciembre de 2013 de la Notaría única de El Colegio, y el segundo, contenido en la escritura No. 553 del 24 de noviembre de 2015 de la misma notaría y celebrado entre CARMEN CECILIA HORTÚA y CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTÚA.

La parte demandada CARMEN CECILIA HORTÚA, contestó la demanda, oponiéndose a los hechos y pretensiones, además, propuso la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

La demanda fue reformada y, con auto del 19 de julio de 2016, se admitió la reforma de la demanda, frente a la cual, la que la parte demandada manifestó que quedaba subsanada la excepción previa propuesta.

Notificados los demandados, en providencia del 27 de noviembre de 2018, se fijó fecha para la realización de la audiencia que trata el artículo 372 del CGP, que se llevó a cabo el 2 de abril de 2019.

El Juzgado de origen, mediante auto del 11 de junio de 2019 dispuso integrar como *litis consorte* necesaria a MARÍA DEL PILAR BELTRÁN DE GIL, quien se notificó por conducta concluyente con auto del 21 de agosto de 2019.

Se decretaron pruebas de oficio el 29 de septiembre de 2020 y con auto del 14 de octubre del mismo año se fijó fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento que se realizó el 28 de octubre de 2022.

3.- LA DECISIÓN APELADA

En audiencia del 28 de octubre de 2022, se dictó sentencia en la que se negaron las pretensiones invocadas por los demandantes y se declaró que el contrato de compraventa de la nuda propiedad suscrito por IGNACIO GIL HUERTAS y/o VANEGAS y CARMEN CECILIA HORTÚA, contenido en la escritura pública 580 del 16 de diciembre de 2013 de la Notaría única de El Colegio, no es simulado, como tampoco el contenido en la escritura No. 553 del 24 de noviembre de 2015 de la misma notaría y celebrado entre CARMEN CECILIA HORTÚA y CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTÚA. Dicha decisión es apelada por la parte demandante.

4.- ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

Sostiene el profesional del derecho que, el Juez de primera instancia, negó las pretensiones de la demanda, sin tener en cuenta que la parte demandada no formuló ningún medio exceptivo, ni tampoco se declaró la existencia de ninguno de oficio.

Que no realizó una valoración del material probatorio de manera integral y razonada, teniendo en cuenta las múltiples contradicciones en que incurrieron los testigos, pues nunca se probó que hubo capacidad económica de las demandadas ni circulación de dinero, que solo se le atribuye plena credibilidad a un testigo que afirma la existencia de entrega de dineros, prueba que, en su sentir no tiene ningún valor probatorio.

Por último, no se tuvo en cuenta el concepto emitido por el perito evaluador, quien demostró el desfase gigante del precio de venta, en relación con el avalúo del inmueble.

5. CONSIDERACIONES

3.1. Problema Jurídico

Corresponde a este Despacho, en sede de segunda instancia, establecer si los contratos de compraventa de la nuda propiedad, contenidos (i) en la escritura pública 580 del 16 de diciembre de 2013 y (ii) en la escritura 553 del 24 de noviembre de 2015, el primero entre IGNACIO GIL VANEGAS y/o HUERTAS a favor de CARMEN CECILIA HORTÚA, y el segundo entre CARMEN CECILIA HORTÚA y CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTÚA, ambos de la Notaría Única de El Colegio, son absolutamente simulados, contrario a lo sostenido por el a-quo que negó las pretensiones.

3.2. Tesis Del Despacho

Se confirmará la sentencia apelada, por cuanto los argumentos planteados por el Juez de primera instancia, no son meramente subjetivos, sino por el contrario, analizó en debida forma las circunstancias fácticas, conforme a las pruebas recaudadas, haciendo la valoración en debida forma del material probatorio y bajo la conjunción normativa que regula la materia atinente a la simulación absoluta, junto con los parámetros jurisprudenciales ampliamente conocido, pues la parte actora no logró demostrar la simulación absoluta de los contratos de compraventa de la nuda propiedad, del bien inmueble con MI. No. 166-50657, objeto del presente trámite.

3.3. Premisas Normativas

ARTÍCULOS 1524, 1766, 1857 Código Civil

Artículo 176, 281, 327 y 328 del CGP

CS del 29 de agosto de 2016, MP. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ, (Rdo. No. 2001-00443-01)

CS del 18 de diciembre de 2017, MP. LUIS ARMANDO TOLOZA VILLABONA, (Rdo. No. 2007-00692)

CS del 15 de diciembre de 2018, MP. LUIS ALFONSO RICO PUERTA, (Rdo. No. 2017-00838)

Sentencia T-272 de 2018

Sala de Casación Civil, en la sentencia SC3249-2020

Sentencias No. SC2906-2021 H. Corte Suprema de Justicia.

3.4. Premisas Fácticas

Está probado:

- Que, con escritura pública No. 580 del 16 de diciembre de 2013, de la Notaría Única del Círculo de El Colegio, Cundinamarca, la demandada adquirió la nuda propiedad del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-50657, instrumento que se suscribió entre **IGNACIO GIL VANEGAS Y/O HUERTAS (hoy fallecido)**, como vendedor Y **CARMEN CECILIA HORTÚA** como compradora.
- Que, con posterioridad, **CARMEN CECILIA HORTÚA**, transfirió el título de dominio del inmueble a su hija **CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTÚA**, con escritura pública No. 553 del 24 de noviembre de 2015, de la Notaría Única de El Colegio.
- Que, en efecto, el extremo demandado no propuso medios exceptivos al interior del proceso.
- Que la demandada **CARMEN CECILIA HORTÚA** convivió con **IGNACIO GIL VANEGAS Y/O HUERTAS (hoy fallecido)**.
- Que la demandada **CARMEN CECILIA HORTÚA**, no cuenta con salario ni pensión, pero sí se dedicaba a oficios varios.

NO está probado:

- Que no hubiera voluntad de vender y correlativamente, de comprar, entre **IGNACIO GIL VANEGAS Y/O HUERTAS y CARMEN CECILIA HORTÚA.**
- Que no hubiera voluntad de vender y correlativamente de comprar, entre **CARMEN CECILIA HORTUA, y CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTUA.**
- Que hubiera acto o contrato destinado a aniquilar los efectos de los contratos de compraventa atacados.

4. CONCLUSIÓN

Se confirmará la decisión de primera instancia y apelada por el extremo demandante, por cuanto no se tienen satisfechos los requisitos fundamentales para la prosperidad de la acción de simulación, pues no se demostró la inexistencia de cada uno de los contratos de compraventa, o la intención de no transferir en los vendedores o de no comprar en las compradoras, como tampoco la existencia de algún acto oculto tendiente a aniquilar los referidos contratos o erigirlos en un acto simulado, capaz de desvirtuar el verdadero querer de los sujetos involucrados en el negocio jurídico, o que el acto aparente, no se haya materializado, tampoco se demostró, que con los actos aparentes, se haya causado un perjuicio. Es decir, no se demostró la simulación absoluta deprecada.

5. SUBARGUMENTOS

Conforme lo ha expuesto la jurisprudencia¹, la simulación es un negocio jurídico único con doble manifestación, una pública y otra oculta, en donde la primera está destinada a constituir un artificio para encubrir la segunda, contentiva de la realidad del convenio ajustado entre las partes, a la postre, la prevaleciente. De allí, que la acción propuesta, también conocida como de prevalencia, en términos generales esté dirigida a desenmascarar el acuerdo furtivo y anómalo, es decir, a resolver ese estado de anormalidad jurídica y hacer patente que el convenio falso no tuvo suceso o fue verificado en forma distinta de como aparece ostensible.

Dependiendo de la realidad del convenio, será la modalidad de la simulación, pues una vez retirado el velo, de no existir acto dispositivo alguno se llamará absoluta y, en caso de hallarse uno diferente se denominará relativa. Al respecto, la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia², ha expresado:

¹ Corte Suprema de Justicia, CS del 18 de diciembre de 2017, MP. LUIS ARMANDO TOLOZA VILLABONA, (Rdo. No. 2007-00692)

² Corte Suprema de Justicia, CS del 15 de diciembre de 2018, MP. LUIS ALFONSO RICO PUERTA, (Rdo. No. 2017-00838)

*“la primera tiene lugar cuando el acuerdo de las partes se orienta a crear la **apariencia de algo inexistente**, por la ausencia de negocio; y la segunda, cuando se oculta, bajo la falsa declaración pública, un contrato genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, en cuanto a su naturaleza, condiciones particulares o respecto de la identidad de sus agentes; lo que significa que la simulación absoluta envuelve la inexistencia del acto jurídico exteriorizado, mientras que la relativa presupone la realidad de un negocio dispositivo diferente al figurado.”*

Analizadas las razones expuestas por el extremo recurrente y revisadas las actuaciones procesales adelantadas en el caso bajo estudio, es pertinente indicar al extremo inconforme que, el Juez de primera instancia valoró las declaraciones de las partes de acuerdo a las facultades normativas consagradas en el artículo 176 del CGP, que reza:

*“APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo **con las reglas de la sana crítica**, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.*

El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

De acuerdo al precepto normativo citado, debe entenderse que, el Juez está compelido a analizar las pruebas de manera conjunta, pero también, ha de atribuirle a cada una el alcance necesario para llegar a un pleno convencimiento de los hechos que dieron origen a la controversia. De esta manera lo refiere la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil³:

“Desde esa perspectiva, en el sistema de la sana crítica adoptado por nuestro ordenamiento procesal civil, la apreciación probatoria es una operación de carácter crítico y racional que no puede cumplirse de manera fragmentada o aislada, sino en conjunto, con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia, que, necesariamente, comprende el cotejo o comparación de todos los medios suasorios allegados al proceso, con el fin de establecer sus puntos de convergencia o de divergencia. A partir de ese laborío, el Juez, en cumplimiento de esta exclusiva actividad procesal, le asigna mérito a las pruebas de acuerdo al grado de convencimiento que le generen y emite su veredicto acerca de los hechos que, siendo objeto de discusión, quedaron demostrados en el juicio”.

³ Sentencia SC3249-2020, de fecha 07 de septiembre de 2020, al interior del proceso bajo el radicado No. 11001-31-10-019-2011-00622-02, MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Conforme a las líneas citadas, dicha situación se encuentra plenamente desarrollada en el ejercicio valorativo que efectuó el Juez de primera instancia, al referir de manera concreta la posición que tenía frente a cada testimonio recibido en el proceso, por lo que se encuentra ajustado referir cuáles ofrecieron certeza, de acuerdo a su versión y cuáles no, tornándose para este caso, evidente que las pruebas declarativas no se evaluaron de manera errada como se sostiene en la apelación.

Analizando detalladamente, las declaraciones rendidas por los testigos, frente a los puntos determinantes del litigio a resolver, se pudo obtener lo siguiente:

Declaración rendida por **María del Pilar Beltrán de Gil**, el 28 de julio de 2020 indicó:

Que tuvo conocimiento de la transacción civil o comercial que precedió para que Ignacio Gil Huertas o Vanegas, transfiriera la nuda propiedad del inmueble ubicado en la calle 1º C Sur No. 1B – 21, Manzana 4º, del Lote 5º, de la Urbanización Pardo Leal del Municipio de El Colegio, que ella fue a la Notaría, pero él le comentó que sí lo había hecho por insolventarse (...) él tuvo una industria en Bogotá y como se fue a quiebra, el vendió el predio y con eso compró en “Mesitas” y él, al verse que estaba en deuda con el IDU, a raíz de eso, en confianza, hizo esa escritura a la señora, “para de pronto evitar perder el predio”.

Que no tuvo conocimiento de la transacción civil o comercial para que CARMEN CECILIA HORTÚA, transfiriera la nuda propiedad del inmueble ubicado en la calle 1º C Sur No. 1B – 21, Manzana 4º, del Lote 5º, de la Urbanización Pardo Leal del Municipio del Colegio, mediante escritura pública 553 del 24 de noviembre de 2015 a la señora CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTÚA.

Que no ha iniciado el proceso de sucesión del fallecido Ignacio Gil Huertas o Vanegas, que sabía que él dejó las dos casas de “Mesitas” y unos terrenos en la localidad de ciudad Bolívar.

Que CECILIA se dedicaba al trabajo en casas de familia, lavar ropa, aseo en los apartamentos en Mesitas. De CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTÚA, manifestó que tenía entendido, que ella es docente.

Que le consta la razón para que IGNACIO GIL HUERTAS O VANEGAS, en la escritura pública No. 580, se reservara el derecho de usufructo del inmueble antes mencionado, para, con eso, poder subsistir; que no sabe que haya recibido ninguna clase de capital por la compraventa realizada a CARMEN CECILIA HORTÚA.

Del testimonio de **Ana Lucía Rivera Sánchez**, el 08 de septiembre de 2020, se extracta:

Que tuvo conocimiento de qué transacción, negocio civil o comercial se hizo, para que el hoy fallecido IGNACIO GIL VANEGAS O HUERTAS, vendiera o transfiriera la nuda propiedad, el 16 de diciembre de 2013, mediante escritura pública número 580 de la Notaría única de El Colegio, a CARMEN CECILIA HORTÚA del inmueble objeto del proceso (...), porque Don Ignacio le contó, aunque él vivía en Mesitas, pero bajaba cada 15 días y él “les” comentó de eso que había hecho, en qué había invertido la plata de lo que había vendido en Bogotá y lo que había hecho con la venta a doña Cecilia con una escritura de confianza.

Que había hecho eso con las dos casas, una con el hijo y la otra con CECILIA, confiaba en que nuevamente le iban a ceder su propiedad, la que queda cerca al cementerio y la de Pardo Leal, esa, se la deja escriturada a Guillermo Enrique Gil Beltrán; esas casas las compró con la fábrica que tenía en Bogotá, porque quebró y tuvo que vender barato.

Que respecto de la actividad económica a la que se dedicaba el fallecido Ignacio Gil Vanegas o Huertas y Carmen Cecilia Hortúa, antes de la convivencia y durante la convivencia hasta la fecha del fallecimiento era: que él tenía su fábrica de tuberías, él era comerciante, vendía material de construcción; a la señora Cecilia la conoció cuando ella era empleada doméstica de Bernardo Gil y Eloísa que son los papás de Ignacio Gil, les hacía el aseo a ellos; cuando ellos se van a vivir, montan una venta de gaseosa y cerveza, pero no tenían estantería ni tienda como tal, sino dos mesas afuera y vendían afuera”.

Afirma que el fallecido, dejó las dos casas en “Mesitas” una, la que queda cerca del cementerio y la otra la que queda vía al triunfo, que es la de Pardo Leal y unos terrenos en Ciudad Bolívar”.

Del testimonio de **Carlos Germán Olivar Hortúa**, se apreció:

Que tuvo conocimiento de la transacción comercial por parte de Ignacio Gil Vanegas o Huertas y Carmen Cecilia Hortúa, sobre la nuda propiedad, el 16 de diciembre 2013, mediante escritura pública número 580 protocolizada en la notaría única del Municipio de El Colegio, por ser sucesos familiares que se comentaban cada vez que se reunían, pues ellos siempre tenían o tienen esa relación de cualquier movimiento o cosa y se van contando entre todos; que su madre CECILIA pagó la suma de \$30'10.000,00. Que la convivencia entre IGANCIO y CECILIA fue evidente y duró como 9 años, hasta la muerte de Ignacio, que no sabe de bienes que hayan adquirido dentro de la convivencia.

Dice saber que don Ignacio antes de la convivencia con su mamá, se dedicaba a la industria ladrillera y en cuanto a ella, toda su vida ha laborado en diferentes oficios, ella trabajaba en casas de familia, como en el caso de la familia Gil con los papás de Don Ignacio, vendió chance y luego tuvo una cafetería y luego cada uno de la han apoyado, no solo emocionalmente, sino económicamente en distintas cifras y

proporciones. Su hermana CAISIA ESTRELLA OLIVAR HORTÚA desde el año 2013 ha sido docente de la Gobernación y percibe buenos ingresos.

Afirma que CECILIA, su madre, ha ahorrado suficiente por su trabajo y con lo que sus hijos le colaboran, para poder pagar el inmueble o importe de su transacción, ella pagó de contado llevando el dinero a la notaría, no tenía el dinero en el banco, porque no le da confianza. Afirma que su hermana ESTRELLA le compra a su madre el bien por \$30'200.000,00, reservándose el usufructo, que la venta se hizo para darle mayor bienestar a su madre, por no tener ningún interés comercial.

Del testimonio de **Francia Aleida Olivar Hortúa**, se recaudó:

Que sabe de la venta del inmueble de IGNACIO GIL VANEGAS a su mamá CECILIA, por valor de \$30'100.000,00, que ella pagó en efectivo, que después se lo vendió a su hermana Caisia Estrella Olivar Hortúa, que su madre sí trabajaba, vendía chances, lavaba ropa, tuvo una cafetería". De su trabajo, tenía los ahorros en la casa, porque no confiaba en los bancos; que su hermana es docente en la escuela Francisco Julián Olaya. Que, además, ella le ayudaba a su madre económicamente hasta el momento que trabajó y siempre le ha colaborado en lo que ha podido, de acuerdo a los gastos que tenga en el momento.

De la declaración rendida por la testigo **Argenis Ángel Olivar Hortúa**, se extrae:

Que tuvo conocimiento del negocio de la venta del inmueble de IGNACIO GIL VANEGAS a su mamá CECILIA, porque ella le contó junto con su hermana, pues le pidieron consentimiento; que su mamá siempre mantuvo dinero, su propio dinero; calculó que ganaba mensualmente entre 2 millones y medio y 3 millones, porque ella trabajaba en varias partes y fuera de eso, tenía la ayuda económica que cada uno de los hijos le daba.

De la declaración rendida por la testigo **Luz Mary Carreño Plata**, se obtuvo:

Que conoce a Carmen Cecilia Hortúa, desde hace 40 años, le consta que los hijos le colaboran económicamente.

De la declaración rendida por el testigo **Luis Francisco Guzmán Romero**, se supo que: es conocido en el municipio de El Colegio, porque tiene una oficina donde se elaboran documentos y se hacen transacciones de índole notarial, que efectivamente se elaboró la escritura y se llevaron los soportes necesarios a la notaría, que conoció que el precio del negocio que consta en la escritura pública 580, fue por la suma de \$30'100.000,00, que ella le entregó en efectivo, aunque afirma no conocer el monto que le entregó. Que del conocimiento que de CECILIA tiene, hace 17 años sabe que trabaja independiente, como empleada doméstica,

vendía chance, lotería, comerciante y oficios varios; a Ignacio lo conocía hacía como 2 o 3 años.

Con base en las anteriores declaraciones y, como el punto álgido de la inconformidad del recurrente, radica en la presunta indebida valoración de los testimonios que se recaudaron en el proceso, se procedió a escuchar con cautela y rigurosidad las declaraciones rendidas por cada uno y se extractaron los apartes relacionados con el negocio jurídico que se pretende declarar simulado, por lo que esta Juzgadora pudo corroborar, que en efecto, sólo **Luis Francisco Guzmán Romero**, en declaración del 8 de septiembre de 2020, a minuto 38:35 de la audiencia, dio fe, de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la realización del negocio jurídico entre Ignacio Gil y Carmen Cecilia Hortúa, testimonio que se torna relevante, pues su afirmación, junto con las demás pruebas aportadas al proceso, llevan al convencimiento de los hechos ocurridos, resultando concomitante, con la versión de la Demandada, lo vertido por los testimonios de **Carlos Germán Olivar Hortúa**, **Francia Aleida Olivar Hortúa** y **Argenis Ángel Olivar Hortúa**, y con el documento escritura pública número 580 de la notaría única de El Colegio del 16 de diciembre de 2013, como acto ostensible.

Y es que, ninguno de los testimonios fue tachado de sospechoso, ni en el contradictorio la parte inconforme, desvirtuó las afirmaciones de veracidad del acto o negocio jurídico entre los compañeros permanentes Ignacio y Carmen; tampoco, se descubrió que el verdadero propósito obedeciera a una donación, pues se pudo verificar, que la compraventa cumplió con el rigor de sus elementos esenciales, valga decir, la voluntad de las partes, la entrega de la cosa y el pago del precio; esta última en entredicho, por considerarlo desproporcionado en relación con el avalúo presentado, pero lo que no tuvo en cuenta la parte demandante, es que el negocio se trató de la nuda propiedad, sin que en su momento, año 2013, pudiera preverse, que el vendedor que se reservó el usufructo, falleciera en el año 2015.

En cuanto a las demás declaraciones, las mismas se encuentran contrapuestas, sobre las distintas circunstancias que presuntamente motivaron a las partes a realizar la compraventa y es que, por un lado, están las versiones de **María del Pilar Beltrán de Gil** y **Ana Lucía Rivera Sánchez**, quienes arguyen la existencia de una posible insolvencia económica de Ignacio Gil y que ello habría dado origen a la transferencia del bien objeto del proceso, a la demandada Carmen Cecilia Hortúa; no obstante, tal situación no se corroboró al interior del plenario.

Ahora bien, siguiendo con dicha teoría, las testimoniales referidas afirmaron que, ocurrió una situación similar con otro inmueble de propiedad de Ignacio Gil, empero, el mismo se escrituró a un hijo, tampoco se tiene certeza, si se adelantaron las acciones judiciales correspondientes para controvertir la validez o legitimidad de esa transacción en particular, por lo que, a criterio de esta Juzgadora, no existe material

probatorio suficiente que demuestre que los hechos aquí debatidos se desarrollaron bajo las circunstancias alegadas en el escrito de demanda.

Por otra parte, se encuentran los testimonios de **Carlos Germán Olivar Hortúa**, **Francia Aleida Olivar Hortúa** y **Argenis Ángel Olivar Hortúa**, quienes de manera unánime, le dieron plena validez a la compraventa celebrada, indicando que los recursos no solo provinieron de una fuente legítima, sino que también fueron entregados a satisfacción, postura que se reafirma con la declaración de **Luis Francisco Guzmán Romero**, como único testigo presencial de los hechos debatidos, objeto de acto del que se indilga es aparente.

Esta Juzgadora, no percibe contradicciones entre las versiones entregadas por los testigos aportados por el extremo demandado, pues todos afirmaron que la demandada **Carmen Cecilia Hortúa**, financió el precio del inmueble debatido, a través de los ahorros de sus múltiples trabajos a lo largo de su vida, como empleada doméstica, servicios generales, vendedora de chance, negocios independientes; sin dejar de lado, los aportes económicos que le hacían sus hijos de manera periódica y constante, por lo que, bien hizo el Juez de primera instancia al desestigmatizar la formalidad laboral, o las labores domésticas o la economía de cuidado familiar, así como los estereotipos propios de labores como el trabajo doméstico, generalmente ejercido por mujeres, para obtener bienes o como en este caso, el inmuebles objeto de la presente acción, máxime que además, según las pruebas la referida compañera habría generado su propio dinero con labores distintas del hogar, en otras actividades comerciales a más de la ayuda parental.

Con relación al deber normativo y constitucional que ordena al Juez, declarar de oficio las excepciones que se encuentren probadas al interior del trámite procesal, debe decirse que, tal disposición se encuentra avalada por la Honorable Corte Constitucional, quien en la Sentencia T-272 de 2018 indicó:

“La reorientación de las funciones del operador judicial derivada del preámbulo y del articulado de la Constitución de 1991 referente a al funcionamiento de la rama judicial, le entregó al juez la posibilidad de ser el punto cardinal en la realización de los fines del proceso. No obstante, con anterioridad a la expedición del texto superior, el Código de Procedimiento Civil ya había considerado variables determinantes en las actuaciones de los jueces como lo es la dirección del proceso y los poderes concedidos a este para lograrlo.

(...)

En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”.

Bajo tales presupuestos, hay que referenciar el artículo 282 del CGP, que dispone: *“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”*.

Dicho esto, el argumento expuesto por el recurrente, no es de buen recibo para este Despacho, pues, a pesar de no estar denominado ningún medio exceptivo en la parte considerativa, ni resolutive de la sentencia, no quiere decir que los argumentos expuestos por el Juez de primera instancia deban rotularse bajo algún título, para entender que la demanda no cumplió con los requisitos formales para la procedencia de la acción de simulación absoluta reclamada. Por lo que debe entenderse que el Juez Promiscuo Municipal de El Colegio, Cundinamarca, cumplió con los deberes propios de su cargo, al analizar de fondo la controversia suscitada por las partes y analizó de cara a la normatividad los elementos esenciales que cobijan la acción y que le permitieron decidir.

Por último, frente a la presunta desatención del avalúo presentado por la parte demandante, para determinar que, el negocio jurídico celebrado entre Ignacio Gil y Carmen Cecilia Hortúa, se realizó por un valor inferior al 50% del valor comercial del inmueble, debe precisarse que existen parámetros dentro de los cuales, quienes se someten al régimen normativo, tienen la posibilidad de desarrollar su voluntad sin exceder los límites legales.

La Honorable Corte Constitucional, en Sentencia C-236 de 2014 indicó:

“En relación con el precio, la Corte ha apuntado que “es un elemento esencial” del negocio jurídico de compraventa, “de suerte que lo que afecte su existencia (...) influye necesariamente en la existencia del contrato”, debiéndose destacar que, respecto de este elemento esencial, la posición de las partes es fundamental, dado que el precio es “objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor”, en la medida en que el primero debe pagarlo, mientras que el segundo aspira a recibirlo a cambio del inmueble que ha enajenado, cuya tradición se obliga a efectuar.

Así las cosas, aunque el monto del precio lo fijan las partes, el común acuerdo del que surge su tasación no implica la identidad de las posiciones en las que, respectivamente, se ubican vendedor y comprador. En efecto, ya la Corporación ha destacado que “por tratarse de sujetos extremos de la relación jurídica, la ley le otorga a cada una de las partes dentro de la compraventa, un tratamiento puntual y diferenciado, de manera que no se pueden confundir, ni sus derechos ni las obligaciones que asumen, ni la causa que los anima a contratar”.

En este orden de ideas, el precio de venta de un inmueble es el que fijen las partes en común acuerdo, aspecto relevante para el caso que nos ocupa, ya que, esa fue la determinación de los extremos procesales, en ejercicio de la libertad contractual de las partes. No obstante, sí existe un valor mínimo que se debe tener en cuenta para establecer su precio final; disposición normativa que se encuentra consagrada en el artículo 90 del Estatuto Tributario, que indica:

Artículo 90: DETERMINACIÓN DE LA RENTA BRUTA EN LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS Y VALOR COMERCIAL EN OPERACIONES SOBRE BIENES Y SERVICIOS.

(...) En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al auto avalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior".
(Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Trasladados los enunciados normativos, al caso que nos ocupa, es evidente que se cumplen con dichos presupuestos, pues en efecto, el precio pactado por las partes (30'100.000,00), no podría entenderse como una circunstancia estructurante por sí misma, de un hecho simulado, las actuaciones que se encuentran enmarcadas dentro del parámetro de la Ley, evidentemente al momento de la compra, como lo es, el avalúo catastral del inmueble.

Y es que dentro del plenario se pudo verificar que el avalúo catastral del inmueble 166-50657 para el año 2015, correspondió a la suma de \$30'117.000,00, en tanto, que en el certificado de tradición y libertad en la anotación No. 06, se evidencia la compraventa realizada el 8 de agosto de 2013, por el valor de \$30'000.000,00 y la venta que se tacha de simulada, se hizo en el mismo año, el 16 de diciembre por un valor de \$30'100.000,00, hechos que imprimen coherencia al contrato de compraventa de la nuda propiedad, que presume fingido la parte actora.

Se arriba a la conclusión entonces, de que no se probó que la compraventa del bien inmueble, identificado con M.I. No. 166-50657, conforme a las anotaciones 7, 9, 10 y 11, fuera simulada, dado que no se demostró la existencia de una voluntad distinta entre los contratantes, a la contenida en las escrituras públicas 580 del 16 de diciembre de 2013 y 553 del 24 de noviembre de 2015; tampoco surgió del material probatorio recaudado, la coexistencia de un acto o manifestación o decisión de mantener en secreto una realidad diferente al contenido en los contratos. En dichos negocios se comprobó, la posesión material, la capacidad económica para el pago del precio, que como se vio, no puede considerarse exiguo; develando que si hubo acto dispositivo.

Finalmente, en lo que a la prueba de fingimiento respecta, es sabido⁴, que, si bien existe liberalidad probatoria, las particularidades propias del entramado y la decisión de mantener en secreto la realidad, solamente conocida por los partícipes del artificio, relieves un instrumento de convicción, el indicio, el cual, valorado en conjunto y en forma razonable, lógica y coherente, permite frente al acto simulado, develar su verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde bajo esa falsa apariencia.

En este sentido, una vez concluida la revisión y estudio de la sentencia apelada, no se percibe conclusión distinta de la plasmada por el **Juzgado Civil Municipal de El Colegio, Cundinamarca**, que le impida a este Despacho confirmar en su totalidad la sentencia de instancia, ante la carencia de prueba de un carácter fingido de los mismos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 28 de octubre de 2020, proferida por el **Juzgado Civil Municipal del Colegio, Cundinamarca**, conforme a la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante, apelante de la sentencia. Se fija como agencias en derecho la cantidad de \$1'000.000,00. Tásense.

TERCERO: Ordenar la devolución del expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

⁴ Corte Suprema de Justicia CS del 29 de agosto de 2016, MP. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ, (Rdo. No. 2001-00443)

Firmado Por:
Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **c0b93b3ca579daf96b123cd4dcc9b4ac673119ff890bdf4aeb18420a643e765**

Documento generado en 24/11/2022 12:38:35 PM

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