

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 125 JUL. 2023

PROCESO: Verbal de Acción de Simulación Absoluta

RADICACION: 11001-31-03-002-2020-00337-00

DEMANDANTE: Aura María Quintero de González

DEMANDADO: Oscar Darío Tamayo Moreno

Surtido el trámite de instancia procede el Juzgado a proferir sentencia, previo los siguientes,

ANTECEDENTES

1.- *Aura María Quintero de González solicita se declaré que el contrato de compraventa celebrado a través de escritura pública No. 1534 del 24 de septiembre de 2013, corrida ante la Notaría Veintisiete del Círculo de Bogotá entre ella y el señor Oscar Darío Tamayo Moreno, respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40038852, es absolutamente simulado.*

2.- *Que por escritura No. 1534 del 24 de septiembre de 2013, corrida ante la Notaría Veintisiete del Círculo de Bogotá, la señora Aura María Quintero de González vendió simuladamente a Oscar Darío Tamayo Moreno, el inmueble ubicado en la carrera 1d este N° 48 y 72 sur con matrícula 50S-40038852.*

Refiere que, el demandado es el esposo de su hija Sandra Leticia González Quintero, quienes conviven con ellos en el inmueble ya que les arrendaron un parte del bien para tener un ingreso para su propia subsistencia.

De lo anterior, a fin de mejorar su calidad de vida realizando unas mejoras, su hija les informa que el señor Tamayo Moreno podría solicitar unos subsidios que le brindaba la empresa, pero para esto debía tener a su nombre la casa de la actora.

Por consiguiente, firmaron la escritura publica que se solicita declare simulada, con la promesa y presumiendo la buena fe del demandado, de devolver a la señora Quintero de González la titularidad del predio, caso particular que no ocurrió.

Indica que el precio pactado en el contrato que se busca sea declarado simulado nunca fue pagado por el comprador al vendedor ante la inexistencia de ánimo de comprar de uno y de vender del otro.

Adiciona e informa que han intentado expulsar a la actora de su inmueble y ha sido trasladada al primer primo donde las condiciones de habitación no son las mejores.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

3.- Admitida la demanda¹ se dispuso la notificación del demandado², quien dentro del respectivo término guardó silencio.

4.- Cumplido el trámite de rigor se citó a audiencia inicial³, se decretaron las pruebas pedidas por las partes. Posteriormente, se llevó a cabo la audiencia inicial el 23 de noviembre de 2023, se evacuaron en una sola audiencia las actuaciones previstas por los artículos 372 y 373 ibídem, pero desafortunadamente no quedó grabada la audiencia, razón por la cual fue necesario ordenar su reconstrucción.

El 01 de febrero de 2023 se efectuó la reconstrucción de la audiencia evacuando las etapas previstas para la audiencia inicial e instrucción, quedando pendiente escuchar los alegatos de conclusión de las partes.

El día 29 de junio de 2023 se escucharon las alegaciones finales en el presente asunto y se dispuso dictar sentencia por escrito, así pues, agotadas cada una de las etapas procesales, se procede a dictar por escrito en el asunto de la referencia, previo las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer de la demanda incoada en razón de la naturaleza del asunto y el domicilio de los convocados. Las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en la litis y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley. Significa entonces que están dadas las condiciones para emitir pronunciamiento de fondo, máxime cuando en el desarrollo del proceso no se observa estructurada alguna causal de nulidad.

El objeto del litigio

2.- Este asunto trata de un proceso de verbal de simulación absoluta mediante el cual Aura María Quintero de González reclamó se declare que el contrato de compraventa celebrado a través de escritura pública No. 1534 del 24 de septiembre de 2013, ante la Notaría Veintisiete del Círculo de Bogotá entre ella y el señor Oscar Darío Tamayo Moreno, respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40038852, es absolutamente simulado.

De la legitimación en la causa

¹ Archivo 06AutoAdmiteDemandas.pdf

² Archivo 09NotificacionesDec806de2020.pdf

³ Archivo 13AutoFijaFecha.pdf



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

3.- *Inicialmente debemos recordar que la “legitimación en la causa” como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.*

La denominada legitimación para obrar o ‘legitimatio ad causam’, se refiere a que sólo puede demandar quien tenga facultad para perseguir el derecho judicialmente, por lo que recibe entonces el calificativo de legitimación activa, frente a quien está llamado a responder y ostenta la calidad de legitimado pasivamente.

Según lo dispuesto en el artículo 1742 del Código Civil, la acción de nulidad absoluta “puede alegarse por todo el que tenga interés en ello”, adicional a quienes interviniieron de manera directa en el acto censurado, puesto que se entiende que estas son las primeras interesadas, de ser el caso, en obtener la anulación del mismo.

Tratándose de la acción de simulación, tenemos que puede ser promovida por los directamente implicados en el acto atacado, al igual que por “[t]odo aquél que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible (...)” (CSJ-SCC, Expediente 6432, Sentencia del 15 de noviembre de 2002, M. P. César Julio Valencia Copete).

En lo concerniente a la legitimación para solicitar la simulación, de tiempo atrás y en forma reiterada ha sostenido la jurisprudencia que son titulares no sólo las partes que interviniieron o participaron en el acto simulado, y en su caso sus herederos, sino también los terceros, cuando ese acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual: Puede afirmarse, que todo aquel que tenga un interés jurídico protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquellas como éstos están capacitados para ejercitar la acción. Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio.

En razón de la naturaleza de la acción simulatoria puede decirse entonces que podrá demandar la simulación quien tenga interés jurídico en ella, interés que debe analizarse y deducirse para cada caso especial sobre las circunstancias y modalidades de la relación procesal que se trate, porque es ésta un conflicto de intereses jurídicamente regulado y no pudiendo haber interés sin interesado, se impone la consideración personal del actor, su posición jurídica, para poder determinar, singularizándolo con respecto a él, el interés que legitima su acción. La naturaleza de la simulación, que al fin de cuentas es una acción de prevalencia,



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

ha determinado que tanto la doctrina como la jurisprudencia, se hayan preocupado de elucidar quiénes tienen interés para el ejercicio de tal acción, pues lo cierto es que el contrato no puede quedar expuesto a que cualquier persona que tuviera conocimiento del acto, pudiera asistirle interés para hacer prevalecer la verdad. Concretamente la jurisprudencia de la Corporación ha exigido para ese efecto que el demandante exhiba un interés jurídico, serio y actual, que no es otra cosa que la titularidad de un derecho cierto cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, que por ser fingido su declaración de simulación se reclama.

Por lo anterior, el despacho advierte que el presupuesto material de la legitimación en la causa no acusa ninguna deficiencia tanto por activa como por pasiva, ya que las partes son precisamente los intervenientes en el contrato de compra venta del cual se solicita la simulación

Marco jurídico

4.- 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 a la segunda “contentiva de la realidad del convenio ajustado entre las partes, a la postre, la prevaleciente”⁴.

De allí que la acción en ese sentido propuesta, también conocida como de prevalencia, en términos generales esté dirigida a desenmascarar el acuerdo subrepticio 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”⁵.

Por esa senda, dependiendo de la realidad del convenio, así mismo 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.

En torno al alcance de la simulación absoluta y relativa la Sala de Casación Civil ha expresado:

«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

⁴ CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad. 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

⁵ Ibídem.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

diferente al figurado (...)”» (CSJ SC 18 dic. 2012, rad. 2007-00179-01, reiterada en SC11232-2016, rad. 2010-00235-01)⁶.

Ahora, tratándose de la acción de prevalencia incoada por los acreedores, adquiere un cariz especial en razón de la prenda general prevista en el artículo 2488 del Código Civil, fundamento y fin de la misma, en tanto busca “(...) comprobar que el bien aparentemente transferido no dejó de pertenecer al deudor (...)”⁴; o en sentir de otro autor, “(...) demostrar que en razón del carácter puramente ficticio de cierto acto, un bien que parece haber salido de esta prenda común, no ha dejado de formar parte de ella”⁷.

En lo atinente a la simulación, la H. Corte Suprema de Justicia, en la sentencia de 13 de diciembre de 2012, exp. 2006-00005, rememoró algunas ideas que contribuyen a su comprensión y en tal sentido expuso:

“Con base en el artículo 1766 del Código Civil, primordialmente, la jurisprudencia desarrolló la figura de la simulación en sus dos vertientes, la absoluta que se configura cuando se aparenta un pacto que en realidad no existe y la relativa en el caso de que las partes, a pesar de que tienen un interés contractual, disfrazan frente a terceros su verdadera naturaleza, condiciones o partes. “la simulación constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes. En consecuencia, si de simulación absoluta se trata, inter partes, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado, y, en caso de la simulación relativa, esa misma realidad precisa, entre las partes, la prevalencia del tipo negocial celebrado, el contenido acordado, la función autónoma que le es inherente, ora los sujetos; a este respecto, lo aparente no está llamado a generar efecto alguno entre las partes y, frente a terceros, in casu, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas.”

Ahora bien, en torno a la pretensión de declaración de simulación, es sabido que los sujetos de derecho en sus manifestaciones de voluntad pueden presentar ante propios y extraños negocios fingidos como si fueran reales, distorsionando la expresión de la autonomía declarada con la que realmente circunda al negocio, privándole los efectos “...que le son propios a dicha declaración -la visible-, pues si no existe negocio jurídico y por ello se aparenta su existencia, lo que en realidad se persigue es que no se altere la situación patrimonial a que el negocio se refiere, que permanezca tal cual se encontraba antes de la virtual celebración del mismo, evento conocido en la jurisprudencia y la doctrina, de antaño, con el nombre de simulación absoluta; y, si se disfraza -o cobija- bajo la forma y sustrato propios de un negocio, otro diferente, entonces se configura la simulación relativa, ya en cuanto a

⁶ CSJ STC 15 de febrero de 2018, rad. 2017-00838-01 M.P. Luis Alfonso Rico Puerta.

⁷ CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*. Santiago: Editorial jurídica de Chile, 1979. Tomo décimo. pp. 648-649.



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

la naturaleza misma del contrato, ya respecto del contenido o de los sujetos intervenientes⁸, posibilidad legal que igualmente habilitó la procedencia del descubrimiento judicial del negocio realmente realizado.

En este sentido y dado que el negocio que se hace valer frente a la comunidad tiene la suficiente aptitud para afectar derechos de las partes simulantes y de terceros, la jurisprudencia nacional, apoyada en el artículo 1766 del Código Civil, desarrolló el instituto de la simulación, otorgándoles la posibilidad de esgrimir la pretensión declarativa con el loable fin de que los afectados por el acto ostensible, “puedan desenmascarar tal anomalía en defensa de sus intereses, y obtener el reconocimiento jurisdiccional de la realidad oculta, en pos de combatir el prenotado acuerdo simulatorio, de factura mentirosa o trampa, tal y como lo tilda un importante sector de la doctrina patria y comparada.”⁹

A este propósito y comprendiendo que los simulantes, para otorgarle el viso de realidad al negocio aparente actúan con un calculado sigilo, cuidándose de dejar huellas que pongan en descubierto el fingimiento presentado ante los demás, se abandonó el sistema tarifario que alguna vez se aceptó respecto del fenómeno en comento, cuando los sujetos trenzados en el litigio fungían como parte de él, para que fuera el juez el que, de manera ponderada, y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se formara su propia y libre convicción después de analizar toda clase de medios probatorios con la teleología de descorrer el velo de irreabilidad que cubre la negociación forjada por los engañosos negociantes, advirtiéndose que la prueba de mayor usanza para estos fines es la indirecta, esto es, la indiciaria.

De otra parte, el triunfo de la pretensión simulatoria invocada en un proceso exige siempre unos presupuestos, como son: a) la existencia de un contrato; b) que quienes promueven la simulación tengan un interés actual y legítimo en su declaración y, c) la comprobación por parte del actor de que hubo un fingimiento total en ese contrato, pues las partes tienen el pacto secreto, frente al ostensible, de que no se celebró negocio alguno.

Adicionalmente, la prueba de la simulación en la mayoría de los casos es indiciaria, pues precisamente las partes del contrato tratan de ocultar o dejar de lado cualquier elemento de juicio que pueda llevar a desnudar la verdadera intención de ellos. En relación con la prueba indiciaria, la doctrina particular (nacional y extranjera), y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, además de reconocer su grado de importancia en este campo, han venido elaborando un detallado catálogo de hechos indicadores de la simulación, entre los cuales se destacan el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la

⁸ Corte Suprema de Justicia Sent. De 17 de octubre de 2000, Exp. 5727.

⁹ Corte Suprema de Justicia Sent. Feb. 11 de 2000, exp. 5438.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

falta de contradocumento, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, etc.

Por lo demás, la propia Corte Suprema de Justicia no sólo se ha limitado a elaborar un hipotético panorama de hechos indiciarios, sino que se ha preocupado por dejar claramente definidos los requisitos que debe reunir la prueba indiciaria, con el fin de considerarla apta en orden a demostrar la simulación. Esos requisitos son:

"i) Conducencia de la prueba indiciaria respecto del hecho investigado; ii) Que esté descartada razonablemente la posibilidad de que la conexión entre el hecho indicador y el investigado sea aparente; iii) Que se haya descartado razonablemente la posibilidad de la falsificación del hecho indicador por obra de terceros o de las partes; iv) Que aparezca clara y cierta la relación de causalidad entre el hecho indicador y el indicado; v) Que se trate de una pluralidad de indicios, si son contingentes; vi) Que varios de los indicios contingentes sean graves, concurrentes o concordantes y convergentes, vii) Que no existan contraindicios que no puedan descartarse razonablemente; viii) Que se hayan eliminado razonablemente las otras posibles hipótesis y los argumentos o motivos infirmantes de la conclusión adoptada, pues es frecuente que un hecho indiciario se preste a diferentes inferencias que conduzcan a distintos resultados; ix) Que no existan pruebas de otra clase que infirman los hechos indiciarios o que demuestren un hecho opuesto al indicado por aquellos; y, x) Que se pueda llegar a una conclusión final precisa y segura, basada en el pleno convencimiento o la certeza del juez."¹⁰

Caso concreto

5.- Así las cosas, bajo el panorama legal y jurisprudencial que rodea la figura de la simulación, desciende el Despacho al caso concreto, a fin de determinar si hay prueba suficiente en que se soporte la simulación imputada o por el contrario está ausente de ella.

Afirma la demandante señora Aura María Quintero de González, que con el ánimo de hacer unas mejoras en el bien objeto de contrato con el esposo de su hija aquí demandado, señor Oscar Darío Tamayo Moreno, en un proyecto productivo, realizó de manera ficticia o simulada mediante pública No. 1534 del 24 de septiembre de 2013, ante la Notaría Veintisiete del Círculo de Bogotá, la venta del bien inmueble de su propiedad, una casa, situada en esta ciudad, en la carrera 1d este N° 48 y 72 sur, con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40038852, por valor de \$60.000.000.oo, suma de dinero que nunca canceló el supuesto comprador, debido a que el único fin de dicha compraventa era para demostrar ser propietario de un bien inmueble ante una entidad que le otorgaría unos subsidios de mejoramiento, no obstante el comprador procedió hipotecar el mentado bien,

¹⁰ Corte Suprema de Justicia Sent. De 15 de enero de 2015, Exp. Sc033-2015.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

mediante escritura pública No. 9216 del 03 de octubre de 2014 en la Notaría 48 de esta ciudad como obra en anotación N° 7 del certificado de tradición y libertad.

Ahora, en vista de que el demandado guarda silencio durante el término de traslado, se procederá a hacer el estudio respectivo de las pruebas recaudadas con la finalidad de resolver el asunto.

Analizadas de manera conjunta las declaraciones de las partes y de los testigos, las pruebas documentales arrimadas, como lo manda el artículo 176 del C.G.P., se acredita que la simulación es tan latente, que la seguridad, sinceridad y seriedad del negocio que decidieron darle al papel, no se reflejó.

Conforme a lo historiado, a partir de una evaluación conjunta de la prueba indiciaria es válido concluir, que el norte en el que converge causalmente el mérito demostrativo de esos elementos de convicción, no es otro sino el carácter fingido de la venta celebrada entre Aura María Quintero de González y Oscar Darío Tamayo Moreno.

Conclusiones

6.- Así las cosas, al haberse acreditado el carácter ostensible de la venta contenida en la escritura pública No. 1534 del 24 de septiembre de 2013, ante la Notaría Veintisiete del Círculo de Bogotá, se declarará absolutamente simulado ese negocio jurídico y en consecuencia se dispondrá la cancelación del acto notarial y registral a través de los cuales se logró el perfeccionamiento de la tradición, sin que haya lugar a condena en costas por cuanto la parte demandada no se opuso a las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que es absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1534 del 24 de septiembre de 2013, ante la Notaría 27 del Círculo de Bogotá, celebrado entre Aura María Quintero de González como vendedora y Oscar Darío Tamayo Moreno como comprador, relativo al bien inmueble ubicado en la Carrera 1d Este N° 48 y 72 sur de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40038852 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur.

SEGUNDO: Tómese nota de esta decisión, ofíciuese en este sentido a la Notaría 27 del Círculo de Bogotá, adjuntando copia de esta sentencia.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

TERCERO: Oficiar la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, para que proceda a cancelar la anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40038852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, junto con las que se deriven de esta atendiendo el numeral primero de la presente decisión.

CUARTO: Sin condena en costas, por cuanto la parte demandada no presento oposición alguna y no haberse causado.

QUINTO: En firme esta providencia, archívense las diligencias.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

AFTM

OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO	
078	26 JUL. 2023
Nº _____ De Hoy _____	
A LAS 8:00 a.m.	
LUIS FERNANDO MARTÍNEZ GÓMEZ Secretario	

