

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiséis de enero de dos mil veinticuatro

Proceso.	Simulación
Número.	11001-31-03-041- 2018-00443-00
Demandante.	María Aurora Pinzón Sánchez
Demandado.	Leydy Yohana Leal Soto

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

I. ANTECEDENTES

1.1. La pretensión

María Aurora Pinzón Sánchez (en adelante María Aurora) por conducto de apoderado judicial, presentó demanda de simulación contra Leydy Yohana Leal Soto (en adelante Leydy) pretendiendo obtener las siguientes declaraciones:

1.1.1. Declarar la simulación absoluta del negocio jurídico compraventa que recae sobre el inmueble 50S – 237790 ubicado en la carrera 29 B No. 31 B – 89 sur contenido en la Escritura Pública 603 de 21 de febrero de 2015 autorizada en la Notaría 53 de Bogotá.

1.1.2. Declarar la inexistencia del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública 603 de febrero de 2015 autorizada en la Notaría 53 de Bogotá.

1.1.3. Cancelar la inscripción de la venta contenido en la Escritura Pública 603 de febrero de 2015 del folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de enajenación, por tanto, solicita librar las comunicaciones pertinentes a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

1.1.4. Condenar a la demandada a pagar los perjuicios causados con la celebración del contrato objeto de simulación.

1.1.5. Ordenar a la demandada sanear lo relativo a otros negocios jurídicos que afecten el bien objeto del proceso.

1.1.6. Condenar al demandado al pago de las costas del proceso.

1.2. Los hechos

1.2.1. El 21 de febrero de 2015 María acordó vender y Leydy comprar el inmueble 50S – 237790 estipulando como valor de venta la suma de \$183'000.000,00 negocio jurídico protocolizado en la Escritura Pública 603 de febrero de 2015 otorgada en la Notaría 53 de Bogotá.

1.2.2. No hubo desembolso del valor de la venta como tampoco entrega del bien, pues María nunca se desprendió de la especie a pesar de haberse indicado en la cláusula sexta de la convención la entrega real y material.

1.3. Trámite procesal

1.3.1. Por auto de 4 de septiembre de 2018 se admitió a trámite el libelo, así de igual forma, mediante proveimiento de 30 de noviembre de 2018 se admitió su reforma.

1.3.2. La demandada contestó y propuso las excepciones de cosa juzgada, no haber existido negocio simulado, mala fe, medios de defensa sobre los cuales la parte actora hizo pronunciamiento al descorrer su traslado.

1.3.3. El 13 de julio de 2023 se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General donde se decretaron las pruebas solicitadas.

1.3.4. El 18 de octubre de 2023 se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se escucharon alegatos de conclusión.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

2.2. Las pretensiones están orientadas a obtener la declaración de simulación absoluta del acto jurídico -contrato de compraventa- protocolizado en la Escritura Pública 603 de febrero de 2015 otorgada en la Notaría 53 de Bogotá con la cual María dio en venta a Leydy el inmueble 50S – 237790 ubicado en la carrera 29 B No. No. 31 B 89 Sur.

2.3. Elementos de la acción de simulación

Dada la causa y la finalidad sobre las cuales estriba la acción de simulación, la doctrina y la jurisprudencia tradicionalmente han sostenido que son elementos estructurales de toda acción de simulación, los siguientes:

- a) Existencia del contrato simulado.
- b) Derecho del actor para promover la acción.
- c) Prueba de la simulación.

Veamos su concurrencia en este proceso:

a) La existencia del contrato acusado de simulado

El acto confutado es el negocio jurídico protocolizado en escritura pública 603 de 21 de febrero de 2015 autorizada en la Notaría 53 de Bogotá¹ en el que intervinieron María Aurora como vendedora y Leydy en su calidad de compradora cuyo objeto fue la transferencia a título de venta a favor de la compradora del dominio pleno del inmueble

¹ Glosa en PDF02-06

50S – 237790 situado en la diagonal 30 B sur No. 30 – 60 de esta ciudad hoy carrera 29 B No. 31 B – 89 sur cuyo valor del precio de la venta se estipuló en \$183'000.000,00. Acto que fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria anotación 18 el día 25 siguiente a la firma de la escritura. Por tanto, se cumple el primer elemento.

b) Derecho del actor para promover la acción

La legitimación en la causa como elemento de la pretensión, consiste en ser el demandante la persona que conforme al derecho sustancial se encuentra facultada para reclamar el reconocimiento o la declaración del derecho controvertido y ser el demandado la persona frente a la cual se puede exigir esa declaración.

Sobre el punto la Corte Suprema de Justicia, expreso:

"La legitimación en la causa es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa". (C.S.J. Sentencia de diciembre 4 de 1981. G.J. t. CLXVI, pág. 639).

No se remite a duda la legitimación de la demandante para deprecar la simulación, pues funge como vendedora en el contrato de compraventa tildado de simulado, por tanto, su interés encumbra al retorno de la especie objeto de convención a su patrimonio.

c) Prueba de la simulación

Se invocó la simulación absoluta la cual enaltece una carencia de interés en los partícipes en celebrar y por supuesto obligarse en términos del acuerdo de que se trate, en otras palabras, es una convención aparente por no existir, como así lo ha demarcado la jurisprudencia:

"...la simulación absoluta si se comprueba la total ausencia de interés en celebrar el acuerdo entre quienes aparentan hacerlo, caso en el cual acto no hay, tanto que al correr el velo que cubre la fachada no se ve más que la nada porque las partes ningún acto jurídico celebraron realmente.".²

Así de igual forma, se exalta que sin duda el acto contenido en el documento público (603) está protegido bajo los postulados de la buena fe de consagración legal y constitucional. (Arts. 1603 y 83 C.C. y C.P., en su orden)

²

C.S.J. SC 3979-2022.

Por consiguiente, el éxito de la acción de simulación está en declinar esa presunción de buena fe sobre la cual está cimentado el acto en cuestión, y por ahí, la intención de los contratantes que los direccionó a la realización de dicha convención aparente.

Puntualizó la jurisprudencia:

*“Para que la acción de simulación triunfe **se debe derruir la buena fe** sobre la que esté guarnecido el acto cuestionado, de modo tal que salga a la luz **la diferencia entre el querer de los simuladores y su declaración pública, así como la intención (animus simulandi)** que los movió a realizar tal alteración, pues de lo contrario deberá tenerse como real el acto dado a conocer por más dudas que genere, ya que, en tal caso, las presunciones de legalidad y de certeza que lo acompañan se mantendrán enhiestas.”³ (Se resaltó)*

A su vez indicó:

*“...Es claro que la primordial carga que le asiste al interesado en quitarle el velo a una negociación aparente...es la demostración de los hechos constitutivos de indicios del fingimiento en los términos del art. 240 del C. G. P., sin que ello implique que aquellos contra quien se dirige la acción **queden liberados de aportar los elementos demostrativos que ratifiquen su contenido si están interesados en que se conserve.**”⁴ (Se resaltó)*

Tampoco debe perderse de vista lo previsto en el Código General del Proceso en sus cánones 240 a 242 en cuanto a las reglas de la prueba indiciaria y para ello se precave de un mecanismo lógico indiciario con tres (3) elementos: **(1)** Hecho indicador⁵, **(2)** Nexo lógico⁶ y **(3)** Hecho indicado⁷.

Entonces, conforme a los hilados cimientos, se procede al estudio de los siguientes indicios:

2.3.1. Causa de la venta

María Aurora sostiene haber realizado una escritura de confianza a Leydy por encontrarse, en aquel tiempo, en una condición de salud delicada que la llevó a pensar en su pronto deceso, razón por la cual, para evitar un juicio de sucesión y problemas entre sus hijos concordó con Leydy el mentado contrato para que, posterior a su fallecimiento, Leydy hiciera la escrituración a sus hijos en la cuota correspondiente.

³ C.S.J. SC 3979-2022.

⁴ Ídem.

⁵ Es el hecho conocido -comprobado- necesariamente debe estar montado sobre pruebas y de él no debe haber duda.

⁶ Corresponde al grado de causalidad entre el hecho indicador y el hecho indicado a manera de indicios contingentes.

⁷ Es el hecho desconocido, con otras frases, es lo que se quiere averiguar.

Para sustentar esto, allegó historia clínica con reporte de atención médica desde el año 2015⁸ con lo que se evidencia, entre otras, el padecimiento de básicamente tres enfermedades crónicas (i) diabetes; (ii) deficiencia coronaria e (iii) hipotiroidismo cuyo plan de manejo se tiene con medicamentos y controles como se evidencia de las consultas posteriores, sin que ese epítome médico contenga reporte alguna en el cual se haga hincapié en el estado de salud grave de María Aurora al punto de catalogarla como desahuciada, como así lo pretende hacer ver la demandante, pues sin el ánimo de menos preciar sus quebrantos de salud, las enfermedades sufridas estaban controladas para el año 2015, sin riesgo próximo advertido por el médico tratante de fallecimiento, luego, no resulta creíble ser esta la razón por la cual María Aurora tuvo premura en adoptar una decisión tan radical como transferir el derecho de dominio a Leydy sobre el bien raíz en el cual vivía y sobre el cual arguye, constituía su único patrimonio, so pretexto de evitar la sucesión.

Contrario a esto, si se muestra como causa perfilada, que obligaba a María Aurora a requerir liquidez de dinero urgente, las deudas por obligaciones en las que vio comprometido su patrimonio como son:

(i) proceso ejecutivo hipotecario instaurado por Javier Caicedo Peñalosa y José Arney Morales Guarniz en conocimiento del Juzgado Quinto Civil Municipal proceso 2007-1131 donde se decretó embargo sobre el inmueble 50S – 237790 y se emitió aviso de remate⁹.

(ii) proceso ejecutivo instaurado por Jorge Enrique Camacho Cuellar en conocimiento del Juzgado Cincuenta y Uno Civil Municipal de esta ciudad bajo el radicado 2009-0866 donde se decretó el embargo del remanente o bienes que se lleguen a desembargar al interior del proceso adelantado ante el Juzgado Quinto Civil Municipal¹⁰.

Luego, lo que si indica esta situación era la necesidad de solvencia que María Aurora requería para ese momento pues su patrimonio se encontraba en riesgo de subasta, dado que el proceso hipotecario ya tenía fecha de remate para el año 2012 lo cual se sosegó por los abonos que hizo a esa deuda al punto de lograr su pago total con la consecuente terminación del proceso en el año 2013 con levantamiento de la medida de embargo que sobre la especie recaía.

⁸ Obra en informativo 35

⁹ PDF 31

¹⁰ PDF34

Entonces, la enfermedad perfilada como un hecho indicador resulta deleznable al no advertirse la funesta causal que constreñía a María Aurora irremediablemente a efectuar la escritura de confianza, pues en su epítome médico de la época el avisado lapso de muerte o agonizante estado de salud no se reseñó. Contrario, lo que, si aflora probada como causa de venta, son las deudas con riesgo de remate del bien inmueble cuyo pago requería solvencia las cuales se proveyeron cercanas al acto de venta.

2.3.2. Incapacidad económica de la demandada y falta del pago del precio

Para el año 2013 Leydy no trabajaba, como así lo confesó en el interrogatorio de parte¹¹ y como así lo relataron los testigos Luis Alberto Jiménez (esposo) Gloria Inés Sabogal Prieto, John Alexander Leguizamón y Cristián Camilo Garzón Gómez¹². Así de igual forma, se evidencia la apertura de una cuenta de ahorros terminada en 5807 en Banco Davivienda¹³ el 4 de febrero de 2013 con saldo anterior de \$0,00 cuya titular es Leydy quien cuenta con calificación en el sistema de identificación de potenciales beneficiarios de programas sociales con *pobreza moderada*¹⁴

Luego, probado está que Leydy para esa época no contaba con los ingresos económicos propios para solventar el pago del precio, además de tener a su cargo a sus 3 hijos a los cuales proveía alimentación, vestuario, educación etc., tanto más cuando confesó depender económicamente de Luis Alberto desde cuando decidieron irse a vivir juntos en casa de María Aurora. Además, Luis Alberto, quien es su esposo e hijo de María Aurora, afirmó ser quien proveyó todos los pagos del precio de la venta con el producto de su trabajo cuando se encontraba vinculado en el Ejército Nacional y con lo producido cuando se fue a trabajar al extranjero el cual era enviado a Leydy a través de transferencias a su cuenta de ahorros.

En efecto, Luis Alberto refirió que trabajó con las Fuerzas Militares hasta el año 2012 y que recibía una asignación básica entre \$1'200.000,00 y 1'800.000,00 así de igual forma, de haber retirado sus cesantías el 28 de noviembre de 2013 por la suma de \$10'643.848,75 como ahorros en la suma de \$5'570.627,95¹⁵. También, al revisar los extractos bancarios de la cuenta de ahorros de Leydy se empezaron a reportar movimientos durante el año 2013 por *abono transferencia internacional Bancomex* en sumas variadas mensualmente oscilantes entre los \$2'000.000,00 y \$4'000.000,00¹⁶

¹¹ Interrogatorio PDF49

¹² Grabaciones audiencia que glosan en PDF63-64

¹³ Certificación de producto bancario emitida por Banco Davivienda y glosa en el informativo 79

¹⁴ Certificado Sisbén glosa en PDF27.

¹⁵ Así consta en la certificación emitida por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Familia en PDF56

¹⁶ Extracto bancario PDF67

para el año 2014 entre \$2'000.000,00 y \$6'000.000,00¹⁷; año 2015 entre \$4'000.000,00 y \$6'000.000,00.

Sin embargo, estas transferencias no eran constante en monto ni periodicidad, pues para el año 2013 no se reportó movimiento *transferencia internacional Bancomex* en los meses de febrero, junio, noviembre y diciembre; 2014 enero, marzo, abril, julio, agosto, octubre, diciembre; y 2015 enero, julio, septiembre, octubre, diciembre conforme se puede evidenciar con los extractos.

Luego, los montos transferidos desde el extranjero a Leydy para supuestamente pagar el precio de la venta, no alcanzan a cubrir la totalidad del pago, más cuando esas remesas eran variadas y no constantes, dinero que, en todo caso, tampoco tenía la destinación específica y única de pagar el precio, pues tal como lo relató Leydy y Luis Alberto, de ese dinero, Leydy tenía que proveer su sustento y el de sus hijos, sin que la demandada hubiese probado cuanto destinaba para los gastos de manutención y cuánto reservaba mensualmente para el pago del precio de la venta.

Tampoco, resulta verídico cómo, cuándo y qué cantidad fue entregada a María Aurora en efectivo para el pago del precio, pues Leydy afirmó haberle hecho un 1º pago en la suma de \$83'000.000,00 para que pagara deudas; un 2º pago el 11 de febrero de \$50'000.000,00 y el 3º pago también de \$50'000.000,00 en billetes de 50 mil lo cual no está probado pues es su mero dicho y, en todo caso, no concuerda con lo referido por Luis Alberto pues dijo que en sobres de manila encima de la mesa le dio a María Aurora más o menos la suma de 32 o 35 millones para que ella pagara sus deudas y después le siguió dando el dinero en partes por conducto de Leydy, pero de esto nada probado, pues no se dejó constancia de ese proceder ni se hizo en presencia de otra persona.

Por tanto, es evidente que existen lagunas respecto al pago del precio, situación que podría computar, como un hecho indicador de la simulación, empero tal hecho contrario a servir de basamento para declarar la presumible simulación soporta una notable y laudable posibilidad de permitirle, a través de este negocio jurídico, a María Aurora pagar todas las deudas.

Esto tiene soporte, en la cercanía del negocio jurídico con el pago de la totalidad de las deudas que tenía María Aurora pues en su contra cursaban dos procesos ejecutivos (i) proceso hipotecario 2007-01131-00 cursante en el Juzgado Quinto Civil Municipal instaurado por Javier Caicedo Peñaloza y José Arney Morales Guarnizo

donde se decretó el embargo del inmueble 50S – 237790 y el cual avanzó al punto de haberse emitido aviso de remate, obligación que fue cancelada el 13 de marzo de 2013¹⁸ y por ende el proceso terminó por pago total de la obligación; y (ii) proceso ejecutivo 2009-00866-00 de Jorge Enrique Camacho Cuellar donde se solicitó el embargo del remanente sobre los bienes embargados al interior del proceso 2007-01131 y el cual terminó por pago total de la obligación y archivado en el año 2012¹⁹.

Estas obligaciones fueron sufragadas mediante abonos que la demandante iba haciendo así: \$25'000.000,00; \$4'500.000,00; \$500.000,00²⁰; \$14'200.000,00; \$2'380.000,00 dineros que María Aurora no probó de dónde los proveyó, pues afirmó haberlos obtenido de sus propios recursos; sin embargo, sus únicos ingresos provenían de su pensión equivalente a un mínimo salarial y de los arriendos fruto de la casa sin tener certeza de cuánto percibía para esa época por concepto de arriendos, dado que no probó tal entrada, así de igual forma, afirmó haberlos obtenido de préstamos sin que se hubiese demostrado de quien lo obtuvo y su cuantía, solo se evidencia unos pagos hechos por Ismael Pinzón Sánchez a nombre de María Aurora los que sumados ascienden a \$5'900.000,00²¹ lo cual no muestra que de aquel se hubiese obtenido la totalidad del dinero para cubrir las deudas, además, ausente resultó la existencia de otros préstamos supuestamente adquiridos para pagar las obligaciones ejecutadas.

Entonces, la demandante no probó de dónde obtuvo los dineros para el pago de las obligaciones cuando era su carga desvirtuar que no provinieron producto de la venta de la casa, pues al tener cercanía la celebración del negocio jurídico con el pago de las deudas, fácil resulta relacionarlas, tanto más cuando, el inmueble estaba en riesgo inminente de pérdida por estar ofertado en pública subasta, por tanto, si bien la demandante lo perfiló como un hecho indicador del supuesto acto simulado, lo cierto es que, le surge un contraindicio y es precisamente, la cercanía del pago de las deudas con la celebración del negocio.

Tanto más cuando analizados los testimonios de Gloria Inés Sabogal, Cristián Camilo Garzón, John Leguizamón Pinzón y Orlando Jiménez Gavilán a la luz de la sana crítica no fulgura probanza sobre los pagos hechos del propio peculio de María Aurora ni de los préstamos que realizó con el fin de solventar las mentadas deudas, tanto más cuando, son testigos de oídas, pues saben del asunto por comentarios de María Aurora luego su dicho está ligado a lo que se les comentó sobre el asunto, más no porque les conste algún suceso sobre el particular.

¹⁸ Proceso obra en PDF31

¹⁹ Ver PDF34

²⁰ Estos tres pagos obran en PDF31

²¹ Obran en PDF31

2.3.3. Parentesco y vínculo de amistad

Leydy inició una relación con Luis Alberto hijo de María Aurora y fue por esta razón que Leydy empezó a vivir en la casa y desde su llegada, conforme así concuerdan las partes, surgió una relación de amistad y de apoyo, pues ante los quebrantos de salud de María Aurora, su nuera se mostró atenta la acompañaba a sus citas médicas y estaba pendiente de ella al punto de crear un grado de confianza y así trascendió pues los testigos Gloria Inés Sabogal, Cristián Camilo Garzón, John Leguizamón Pinzón y Orlando Jiménez Gavilán coincidieron en exaltar esa relación fraterna.

Luego, el hecho indicado apunta a la cercanía y parentesco entre María Aurora, Leydy y Luis Alberto que no a maniobras trazadas para ganar la confianza de la demandante, por tanto, bajo este contexto, no es posible poner en duda todas y cada una de las negociaciones entre familiares para restarles valía y tildar de irreales las convenciones hilvanadas por el vínculo de consanguinidad, más aún, cuando semejante inferencia no puede desprenderse de todos los pactos en que las partes tengan ese nexo afectivo, pues, debe mirarse en el contexto de los demás medios de prueba y, en efecto realizado tal laborío, para el *sub lite*, no encuentra eco el acto *simulandi*:

Expresó la jurisprudencia:

“...tampoco el ordenamiento tolera, a su turno, que toda negociación deba ser satanizada, so pretexto de que se realizó entre parientes o familiares, como si el vínculo emergente de la consanguinidad se erigiere en patente de corso para eclipsar, invariablemente, la seriedad y sinceridad de las convenciones, sin que medie para ello ningún examen o formula de juicio individual y, lo que es más decisivo, su integración armónica y concatenada con otras probanzas, aún de raigambre indiciaria.”²² (Se resaltó)

Por tanto, esta relación de familiaridad por sí sola no lleva a inferir un acto de engaño, pues requiere de otros indicios probados para poder deducir una simulación del acto confutado, luego por sí solo no denota gravedad.

2.3.4. Precio exiguo

²²

C.S.J. SC. Sentencia 15 de febrero de 2000.

El precio de la venta fue de \$183'000.000,00 a penas por encima del valor venal estipulado para el año 2015²³ en \$182'257.000,00 precio el cual afirma el demandante fue muy por debajo del comercial conforme valor razonable consignado en el dictamen pericial estipulado para esa data en \$425'153.811,00.

Revisada dicha experticia²⁴, se refirió como valor de construcción para la época de la venta, de \$186'803.221,00 y de terreno \$238'350.590,00 incrementándolo, mediante fórmula financiera, en \$425'153.811,00, sin embargo, esta conclusión solamente deviene de una operación matemática para indexar sus valores incrementado con el IPC, sin atisbo de conocimiento científico, técnico o artístico para arribar al valor comercial del predio, incumpliendo con lo previsto en el artículo 226 del Código General, en cuanto a que *todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones*, tanto más cuando en la misma experticia se dejó nota de no contar con estudios de mercado para la época.

Por tanto, esta experticia no se muestra como idónea para determinar el valor comercial del inmueble en el 2015 pues la conclusión del perito no se soportó en algún examen, método o investigación realizada sobre el particular simplemente acudió a una operación matemática para incrementar su valor bajo fórmula de tasa de variación económica, pues téngase en cuenta que: *“el objeto de la prueba técnica es llevar al juzgador información y comprensión respecto de asuntos extraños a su área del saber. Debido a su cardina importancia se han regulado en detalle las etapas de aducción, contradicción y valoración del dictamen pericial, así con las condiciones legales que debe cumplir para que pueda ser considerado como tal en el proceso y tenga fuerza persuasiva. Ha dicho la Corte: Se observa, entonces, que a fin de que el dictamen sea dotado de credibilidad, el artículo 226 ibidem ha contemplado, en torno a la idoneidad, los requisitos consagrados en los numerales 3, 4,5 y 7 del mencionado canon; en punto a la fundamentación los 8, 9, y 10 (...)”*²⁵

Entonces, no puede esta judicatura dar credibilidad plena a lo concluyente en el dictamen en cuanto al precio comercial del bien para la fecha de la venta al mostrarse carente de todo soporte metodológico para aproximar verídicamente el avalúo de bien desde el plano comercial para el año 2015, por tanto, si el actor intentó ligar el hecho indicador del -precio exiguo- la probanza en este punto se quedó corta incumpliendo las

²³ Certificado catastral obrante en PDF02

²⁴ Glosa en el informativo 39

²⁵ Corte suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC364-2023 de 9 de octubre de 2023 M. P. Luis Alonso Rico Puerta

reglas de los cánones 167 a 240 del Código General, al no acreditar el valor venal para el momento de la negociación para poder tener certeza de haberse hecho por un valor muy inferior al que correspondía.

Ahora, si pensáramos que el valor comercial estuviese debidamente probado como superior al estipulado en el negocio jurídico reprochado, el hecho indicador se tornaría insular sin fuerza suficiente para calificarlo el acto simulado, al no tener entidad suficiente por sí solo, para romper esa presunción de buena fe que lo reviste, tanto más cuando, el precedente jurisprudencial refiere la conjunción de varios hechos indicadores probados que denoten gravedad para avasallar la presunción, de lo contrario el acto se mantiene enhiesto.

2.3.5. No entrega real y material del inmueble

Si bien en el acto confutado se dejó expresa reseña de haberse hecho entrega real y material de la especie a Leydy en la realidad, conforme así lo dejaron ver las partes, no la hubo, pues María Aurora a pesar de la negociación, continuó habitando el inmueble, sin desprenderse de la tenencia del bien, en cambio Leydy dejó de residir allí desde el año 2014 aproximadamente.

Sin embargo, a pesar de que Leydy salió del predio, seguía interesada en él, pues iba a cobrar arriendos, como así lo reconoció la demandante en el proceso de perturbación a la posesión iniciada en el año 2017²⁶ al indicar *“PREGUNTADO infórmele al despacho si la querellada tiene acceso al inmueble objeto de querella CONTESTÓ no señor ella no tiene acceso al inmueble PREGUNTADO infórmele al despacho de conformidad con su queja desde que fecha la señora Leydy Yohanna Leal Soto no tiene acceso al inmueble CONTESTÓ hace como 4 años que no tiene acceso al inmueble, se valieron de una copia de la llave para entrar al garaje porque no tiene llave de ningún otro lado PREGUNTADO infórmele al despacho quien le permite la entrada a la señor Leydy Yohana Leal Soto al garaje de conformidad con su respuesta anterior CONTESTO ella atrevidamente porque ella también tiene un garaje que ella cogió abusivamente y el señor le paga el arriendo del garaje no quien le dio el duplicado PREGUNTADO infórmele al despacho desde que fecha tiene arrendado el garaje la querellada de conformidad con su respuesta anterior CONTESTO hace como un año que tiene arrendado el garaje ella al señor para completar la deuda que yo le tenía a mi hijo, pero ha se canceló...”*

Además, no se debe dejar de hacer hincapié en que María Aurora no le siguió permitiendo la entrada al inmueble a Leydy, lo cual la llevó a iniciar el proceso de

entrega del tradente al adquirente del que conoció el Juzgado Cuarto Civil Circuito de esta ciudad el bajo el radicado 2018-0482-00 y donde se emitió sentencia el 19 de marzo de 2019 con la cual se ordenó a María Aurora hacerle entrega a Leydy del inmueble 50C – 237790.

Esto deja ver que Leydy no se desobligó del inmueble al estar latente su intención de tener un uso y goce para sí, tanto más cuando Leydy no tuvo desapego al arrendar un garaje y cobrar arriendos para si, además que si bien, María Aurora continuó viviendo allí, podría pensarse que ello se permitió por la misma relación de familiaridad.

Amén, contradictorio resulta lo dicho por el apoderado demandante en sus alegaciones finales en cuanto a que Leydy no tenía intención de adquirir el inmueble, pues surge probado que sí, o de modo contrario no había causa alguna para arrendar parte de la casa -garajes- y que María Aurora así lo permitiera, menos por el hecho de haber presentado demanda de entrega del tradente al adquirente para que María Aurora le hiciera entrega en virtud de la venta realizada.

2.3.6. Entonces, fueron muchos los indicios invocados, pero poco lo probado por la parte demandante pues no se probó el estado de salud grave -desahuciada- o -anuncio de muerte- que obligara a María Aurora indefectiblemente a realizar la escritura de confianza; tampoco lo referente al precio exiguo al no haberse probado el precio comercial para el año 2015 superior al de la venta y no haber comprobado de donde María Aurora obtuvo los recursos económicos para pagar las deudas.

Surgieron algunos contraindicios como las deudas que tenía la demandante con riesgo de pérdida inminente del inmueble ante el aviso anunciado de remate; la cercanía del negocio con el pago de esas deudas; las acciones que desplegó Leydy para usufructuarlo además de la acción judicial para obtener su entrega.

Luego, el parentesco y vínculo de amistad, como la permanencia de María Aurora en el inmueble y las dudas acerca del pago del precio no cumplen la regla de gravedad, concordancia y convergencia, tampoco puede revelarse el grado de conexidad con el hecho indicado (simulación), pues, fácilmente se fractura el nexo lógico, amén de los contraindicios no desvirtuados o descartados por la parte demandante.

Tanto más cuando la jurisprudencia tiene previsto que para considerar un acto simulado debe ser muchos los indicios contingentes los que deben resultar probados para hacer semejante declaración y que los mismos a su vez connoten gravedad sin que le resulten contraindicios así:

*“Habida consideraciones del sigilo que se observa en la celebración de los actos simulados, pues precisamente se trata de un ocultamiento, la prueba más utilizada es la de indicios, la cual en sentir de la Corte debe cumplir con los siguientes requisitos: a) Conducencia de la prueba indiciaria respecto del hecho investigado; b) Que esté descartada razonablemente la posibilidad de que la conexión entre el hecho indicador y el investigado sea aparente; c) Que se haya descartado razonablemente la posibilidad de la falsificación del hecho indicador por obra de terceros o de las partes; d) Que aparezca clara y cierta la relación de causalidad entre el hecho indicador y el indicado; **e) Que se trate de una pluralidad de indicios, si son contingentes; f) Que varios de los indicios contingentes sean graves, concurrentes o concordantes y convergentes; g) Que no existan contraindicios que no puedan descartarse razonablemente, h) (...).”**²⁷ (Se resaltó)*

2.3.7. En conclusión, de las pruebas obrantes en el expediente, no refulge que los intervinientes en el negocio jurídico núm. 603 de 21 de febrero de 2015 autorizada en la Notaría 53 de Bogotá carecieron por completo de la voluntad de obligarse, como es propio de la simulación absoluta, razón para denegar el pedimento simulatorio y de contera, resguardar el negocio jurídico, por ende, por sustracción de materia, no se hará pronunciamiento frente a las pretensiones consecuenciales del incoativo ni a las excepciones de mérito propuestas por la demandada. Con el finiquito de la condena en costas procesales de primera instancia a cargo del extremo activo y a favor de la parte pasiva. (Art. 365-1 CGP)

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda.

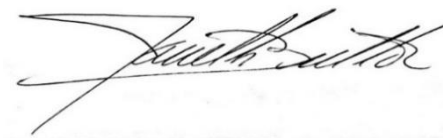
SEGUNDO. CANCELAR la inscripción de la demanda ordenada en auto de 12 de noviembre de 2021. Por secretaría ofíciase.

²⁷

C.S.J. CS., sentencia 3 junio 1996. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

TERCERO. CONDENAR en costas a María Aurora Sánchez y a favor de Leydy Yohana Leal Soto. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$5'500.000,00. Por secretaría liquídense en la oportunidad correspondiente (Art. 366 CGP, 5º núm. 1 literal b) Acuerdo PSAA16-10554 de 2016).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janeth Britto', is written over a faint, rectangular stamp. The signature is fluid and cursive.

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez