



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., catorce (14) de enero de dos mil veintidós (2022)

Ref.: Ordinario de **LILIANA ROA PALACIOS, JUAN CARLOS ROA PALACIOS y MIGUEL ÁNGEL ROA PALACIOS** contra **ANA MARIA LEAL GUERRERO** representada por sus padres **JORGE ALBERTO LEAL TOCORA y MARÍA ADRIANA GUERRERO GUERRERO Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN ANTONIO ROA ROA**
Expediente No.2014-0274.

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo.

I.- ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

1. Que se declare **simulado** el contrato de compraventa celebrado el 11 de septiembre de 2013, ante la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, suscrita entre **JUAN ANTONIO ROA ROA y JORGE ALBERTO LEAL TOCORA, MARÍA ADRIANA GUERRERO GUERRERO** quienes en ejercicio de la patria potestad y obrando en calidad de padres y, por tanto, representantes legales de su hija **ANA MARIA LEAL GUERRERO** (compradora) recibieron en venta real y efectiva la nuda propiedad reservándose el usufructo que ostentaba con relación al predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-371538 ubicado en el Barrio San Victorino en la Carrera 18 No.8 -04 y/o Avenida Carrera 13 No. 8 -06 Dirección Catastral.

2. Que como consecuencia de lo anterior se declare que el inmueble objeto de compraventa no ha salido del patrimonio económico del señor Juan Antonio Roa Roa (q.e.p.d.) el cual debe integrar la masa sucesoral.

3. Se disponga la Cancelación de la Escritura Pública No.2044 otorgada el 11 de septiembre de 2013 en la Notaría 41 del Círculo de Bogotá y del registro que de

tal instrumento se hizo ante el registrador en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-371538.

4. Que como quiera que el inmueble se encuentra percibiendo frutos a causa del arrendamiento, se ordene al comprador y demandados a restituir dichos dineros a partir de la fecha de la compraventa simulada, esto es, 11 de septiembre de 2013, hasta la fecha de entrega del bien.

B. Los Hechos.

Como fundamento de las pretensiones, se adujo, en síntesis, lo siguiente:

1.1. Que el día 11 de septiembre de 2013, la señorita ANA MARÍA LEAL GUERRERO, menor de 17 años, nacida el 27 de septiembre de 1996, representada por los señores JORGE ALBERTO LEAL TOCORA, MARÍA ADRIANA GUERRERO GUERRERO mediante Escritura Pública No.2044 de fecha 11 de septiembre de 2013 de la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, adquirió del señor JUAN ANTONIO ROA (q.e.p.d.) la nuda propiedad a título de venta real y efectiva reservándose el usufructo del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-371538.

1.2. Que durante la época anterior a la venta dicho predio estaba destinado para la manutención del señor Juan Antonio, dentro del cual funcionan 4 locales comerciales, los que producen cánones de arrendamiento mensuales, bien inmueble adquirido por venta hecha por la señora DININA CHACON y posteriormente por adjudicación en liquidación de la Sociedad Conyugal de María del Carmen Palacios de Roa.

1.3. Que el señor JUAN ANTONIO ROA ROA no tuvo la intensión, ni la idoneidad o capacidad suficiente para decidir, vender o enajenar el citado bien, pues por su avanzada edad (más de 80 años) en la que se encontraba para la fecha de celebración del contrato y firma de la Escritura Pública, se encontraba impedido para realizar dicho acto jurídico de manera libre, voluntaria y espontánea, al no tener pleno conocimiento sobre sus actos por su avanzada edad y antecedentes de interdicción que con antelación a dicho acto había presentado, lo que lo hacía vulnerable a cualquier situación de engaño.

1.4. Que el señor JUAN ANTONIO ROA ROA, desde hace más de 45 años sufría y presentaba trastorno afectivo bipolar, por lo que en varias ocasiones fue tratado

por dichos síntomas maníacos por médicos especialistas en Psicología y Psiquiatría, situación que dio lugar a la declaratoria de interdicción por autoridad competente, la cual fue posteriormente levantada temporalmente.

1.5. Que la venta del bien inmueble antes mencionado es simulada, habida cuenta que el vendedor no tenía la intención de venderlo ni tampoco lo había prometido en venta mediante documento alguno; que no es cierto el precio allí acordado y mucho menos la entrega real y material de la posesión que se menciona en dicho documento, que el precio acordado no fue pagado y, por ende, no ingresó al patrimonio del vendedor.

1.6. Que debido a la condición clínica del vendedor y acorde con su avanzada edad, la certificación expedida por la Dra. DISNEY CONSUELO VILLAMIL (médica General) supuestamente adscrita a la E.P.S. no es idónea, al no ser otorgada por un médico psicólogo o psiquiatra y mediante los protocolos médicos, valoraciones y pruebas físicas determinantes y destinados a la autoridad competente.

1.7. Que la recomendación médica otorgada por el médico general no tiene validez para ser tenida en cuenta para acreditar que el paciente presentaba óptimas condiciones para obligarse o ser sujeto de decisión, toda vez que lo que se hizo fue una valoración clínica más no científica, al ser emitida para efectos de precisar que el señor Juan Antonio Roa Roa no evidenciaba patologías que le impidan "participar en actividades normales en la comunidad" concepto de no incluye la certificación expresa para obligarse en la celebración de los contratos de compraventa.

1.8. Que el señor Juan Antonio Roa Roa, para la época de la venta, por su avanzada edad y quebrantos de salud, al haber padecido el síndrome de bipolaridad, situación que lo mantiene ajeno a su voluntad, posiblemente fue víctima de engaños para que suscribiera el instrumento público.

1.9. Que las declaraciones y manifestaciones hechas a través del instrumento público son simuladas, pretendiendo con dichas acciones afectar el patrimonio del acervo sucesoral quien murió el pasado 8 de marzo de 2014.

1.10. Que el precio de venta del inmueble no guarda relación con la realidad comercial del inmueble, de modo que solamente se limitaron a establecer el valor catastral; que la construcción se encuentra con la misma forma en que se

encontraba para el momento de la negociación, de manera que existe una disparidad absoluta entre la voluntad real secreta que se quería por las partes y la aparente y pública justificada con la razón de vender el inmueble, indicios que exteriorizan el carácter simulado del negocio.

C. Trámite.

1. Una vez reunidos los requisitos legales, mediante auto de data 9 de mayo de 2014, el juzgado 16 Civil del Circuito, admitió la demanda y corrió traslado a los demandados por el término de 20 días.

2. En dicho sentido, el señor JORGE ALBERTO LEAL TOCORA se notificó personalmente del auto admisorio, tal como se advierte de acta obrante a folio 320, quien dentro de la oportunidad procesal contestó a la demanda y propuso como excepción de mérito la *FALTA DE CAUSA O DERECHO PARA DEMANDAR*.

3. Por su parte, una vez surtido el emplazamiento de los herederos indeterminados del señor Juan Antonio Roa Roa, el Curador Ad- Litem posesionado contestó a la demanda sin proponer excepción alguna (fl.340-342).

4. Ahora, la demandada MARÍA ADRIANA GUERRERO GUERRERO se notificó por conducta concluyente de la demanda y dentro de la oportunidad procesal contestó proponiendo como única excepción *FALTA DE CAUSA O DERECHO PARA DEMANDAR*.

5. Realizada la audiencia de que trata el artículo 101 del C.P.C., mediante auto de data 21 de mayo de 2015 (fl.428) se abrió a pruebas el proceso.

6. Practicadas las pruebas, surtidos los alegatos de conclusión, se procede a emitir el fallo que en derecho corresponde.

I.I. CONSIDERACIONES:

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia

de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración. Además, de la actuación surtida en el plenario no se vislumbra vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo adelantado, siendo viable emitir un pronunciamiento de fondo.

2. Problema Jurídico

Gravita la labor del despacho en determinar si se satisfacen en el presente caso los presupuestos axiológicos de la acción de simulación y si la misma se encuentra en armonía con los hechos de la demanda.

De la acción de simulación

La presente acción se encamina a obtener la declaratoria de simulación, sin que la parte demandante haya hecho mención a cuál de las dos clases existentes en el ordenamiento jurídico invoca, esto es, relativa o absoluta.

De igual manera, al revisar el contenido de la demanda, al margen de las pretensiones invocadas, conforme al acápite de fundamentos de hecho se advierte que los mismos se edificaron principalmente, sobre la base de la nulidad del contrato y exiguamente sobre algunos aspectos de la simulación, se reitera, sin precisar, cuál de ellas reclamaba. Lo anterior quiere decir, que, desde la vía invocada, la acción está llamada a su fracaso, por cuanto la base sobre la cual fueron estructuradas las pretensiones radica en la supuesta falta de capacidad para contratar del señor JUAN ANTONIO ROA ROA (q.e.p.d.) dada la patología que presentaba, trastorno afectivo bipolar y su edad avanzada, al ser una persona mayor de 80 años.

Así mismo, porque las pretensiones, como lo determina nuestro procedimiento civil, están orientadas a satisfacer la demanda de administración de justicia soportadas en los hechos, deben ser formuladas de forma clara y concreta, y al reclamar, en este caso, la simulación del contrato, no satisface los presupuestos materiales de la sentencia favorable a los demandantes, siendo menester para ello, conforme lo precisa el autor **DEVIS ECHANDIA** en su obra **“TEORIA GENERAL DEL PROCESO”**, (pág. 280, año 2004) la **“petición adecuada al derecho que se tenga y haber enunciado en la demanda los hechos esenciales que sirven de causa jurídica a las pretensiones”**.

Dice el autor citado, que estos presupuestos son necesarios para adoptar una decisión de fondo favorable a las pretensiones del demandante. En otras palabras, para el buen suceso de las pretensiones, resultaba preciso edificar las mismas sobre la base de la nulidad absoluta, ello en virtud a la supuesta ausencia de capacidad en el vendedor. No obstante, si en gracia de discusión se admitiera que la vía adecuada corresponde a la efectivamente invocada por la parte demandante, ha de indicarse que no se satisfacen los presupuestos de la acción.

El acto jurídico simulado conforme a la definición de Francisco Ferrara, es aquel que tiene apariencia contraria a la realidad, porque en verdad no existe o porque es distinto del que aparece exteriormente, siendo la simulación de dos clases: relativa, cuando el verdadero querer de los contratantes se oculta a los terceros a quienes se muestra un negocio diferente; y absoluta, cuando se declara existir contrato entre quienes nada han consentido.

Dicho en otras palabras, para que se dé la simulación en un contrato es indispensable el acuerdo de las partes para crear una declaración aparente que oculte ante terceros su verdadera intención, bien sea descartando entre ellas todo efecto convencional, y en tal evento se está frente a una simulación absoluta, ora, para que se produzcan otros efectos distintos de los que originan la declaración aparente, y entonces se está frente a una simulación relativa. Al respecto precisó el Tribunal Superior de Bogotá, con Ponencia del Dr. Julio Enrique Mogollón González, en sentencia de fecha 13 de noviembre de 2015:

*Sabido es que la simulación absoluta envuelve la **inexistencia** de un negocio jurídico, mientras que la relativa sugiere **la existencia** de un acuerdo **diverso** al pactado, o lo que es igual "en la simulación absoluta, las partes están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia de la realidad; en cambio, la simulación relativa, impone la celebración de un negocio distinto, verbi gratia, donación en vez de compraventa, y por lo mismo, las partes adquieren los derechos y obligaciones inherentes al tipo negocial resultante de la realidad.."¹*

Para el éxito de la acción de simulación, es indispensable el cumplimiento de los siguientes requisitos:

¹ C.S.J. Cas. Civil Sent. 24 de febrero 2015, Exp No 2000-01503.

- a) Probar el contrato tildado de simulado;
- b) Que quien demanda esté legitimado en la causa; y
- c) Que se demuestre plenamente la existencia de la simulación.

El primero de los presupuestos mencionados está acreditado con la copia de la escritura pública No.2.044 del 11 de septiembre de 2013, otorgada en la Notaría cuarenta y uno del Círculo de Bogotá, mediante la cual el señor JUAN ANTONIO ROA ROA, transfirió a ANA MARÍA LEAL GUERRERO (menor de edad), el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-371538.

El segundo de los requisitos de legitimación en la causa por activa, que la tienen tanto los partícipes del concierto simulatorio, como los terceros en cuanto sean titulares de derechos subjetivos, o tengan situaciones jurídicas merecedoras de protección que el contrato aparente dificulta, al respecto, es preciso concluir que tanto los actores en calidad de herederos del señor JUAN ANTONIO ROA ROA como la demandada representada, están legitimados al haber intervenido en el acto cuya declaratoria de simulación se solicita.

Respecto a la legitimación en la causa para incoar la acción de simulación, la Corte Suprema ha sostenido que ***“en lo concerniente a la legitimación para impetrar [la acción de simulación] cabe decir, de manera liminar, que, de tiempo atrás, en forma reiterada y acorde, ha asentado esta Corporación que de ella son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el concilio simulatorio y, en su caso, sus herederos, sino, también, los terceros, cabalmente, cuando el 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 aquéllas 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" (CXIX, 149).

De acuerdo con lo anterior, confluye la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, pues tal como se dijera en líneas anteriores, las partes en litigio son los herederos de la persona que figura como vendedor en el negocio y, de otra, la demandada, son quienes intervinieron en la transacción tildada de simulada.

El último de los presupuestos concerniente con la prueba de la simulación, es preciso señalar que el juez en su valoración deberá hacer uso del sentido común, pues en verdad es una tarea ardua descubrir el negocio oculto, en la medida que no se dejan espacios que reflejen la verdad del querer de los partícipes.

Sobre la labor del Juez y la forma en cómo debe examinar la situación que se pone de relieve en los procesos de simulación, se ha dicho: (...) **Por la relevancia que tendrá en la decisión, conviene sí enfatizar en que la simulación no es asunto fácil de advertir, pues los contratantes que disfrazan la verdad usualmente no dejan rastro de su verdadero designio. La apuesta por la mentira es prácticamente total, al punto que intencionalmente evaden la prueba para que el acto aparente luzca frente a terceros como su auténtica voluntad, cuando en realidad es otro su propósito. Revelar, pues, esa farsa y sacar a flote la voluntad interna de los contratantes es tarea ardua y dificultosa, por lo que el juez, de manera imparcial y desprevenida, acompañado del sentido común y de las máximas de la experiencia, debe prevalerse de cualesquiera medios probatorios que a la luz de las reglas de la sana crítica lo persuadan racionalmente, bien de que el negocio cuestionado es ficticio, bien de que es un contrato cierto.**

Así lo ha precisado la Corte en numerosas sentencias, en las que aconseja "que el juez se abandone a su propia conciencia, haciendo acopio del sentido común, las máximas de la experiencia y el conocimiento que tenga de la astucia del hombre, aplicando todo a los hechos que rodearon el negocio, así los que lo antecedieron, como los concomitantes y sobrevinientes"², y en las que afirma que "tan compleja es la misión del Juez en lo tocante con la valoración de la prueba de la simulación, como se sabe asáz volátil, que en tal

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 11 de junio de 1991.

laborío, bien entendido, debe aquel agudizar sus sentidos haciendo gala de un instinto perspicaz...³. Por eso Ferrara, citado por esa misma Corporación, no duda en señalar que en la simulación “habrá de buscarse la luz más en el estudio del corazón humano que en las páginas de los códigos”⁴.

En este punto, ha de reiterarse que pese a que la demanda fue incoada como de simulación sin hacer mención a la clase a la cual se aludida, la labor probatoria de la parte demandante estuvo completamente enfocada a evidenciar la supuesta ausencia de capacidad del vendedor, señor JUAN ANTONIO ROA ROA, descuidando su deber probatorio en torno a los presupuestos de la acción de simulación, de suerte que, tanto las pruebas documentales, esto es, historia clínica, copias del proceso de interdicción, contratos y testimoniales dan cuenta de los problemas psiquiátricos presentados por el señor ROA ROA más no del acuerdo de voluntades auspiciado por vendedor y comprador a fin de disfrazar el acto jurídico que se buscaba ocultar, situación que por demás fue puesta de presente en los alegatos de conclusión por la parte demandante.

En efecto, pese a que el demandado JORGE ALBERTO LEAL TOCORA en el curso de su interrogatorio admitió que el valor de la venta osciló en la suma de \$150.000.000 pagaderos en 7 cuotas, surtiéndose el último pago en el mes de septiembre de 2013 y puntualizó frente a la ausencia de constancias de pago, al señalar que: “yo no los tengo, *en realidad él era el que llevaba esos recibos, ¿por qué no hicimos nada de eso? en realidad yo con él llevaba alrededor de más de 18 a 20 años de conocernos...*”, lo que en principio resulta sospechoso en una venta con esta cuantía, lo cierto es que, dicha circunstancia por sí misma es insuficiente a fin de concluir que el contenido de la escritura pública no corresponde al negocio realmente convenido, máxime cuando la hipótesis sobre la cual se edificó la demanda no es la voluntad del vendedor de ocultar otro tipo de negocio, por ejemplo, una donación, sino la ausencia de la expresión de su voluntad, ante la presencia de la patología padecida y su edad avanzada.

Ahora, si bien conforme indicó el demandado no tiene en su poder recibos de pago, lo cierto es que la señora NORMA CRISTINA FONSECA GUERRERO señaló que el señor JUAN ANTONIO ROA ROA ofreció el inmueble a los padres de ANA MARIA LEAL GUERRERO y que presencié dos de los pagos hechos al vendedor,

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 15 de febrero de 2000, exp.: 5438.

⁴ La simulación de los negocios jurídicos. Citada por la Corte en sentencia de 11 de junio de 1991.

puntualizando: "... uno que hicieron para diciembre de 2012, estaba en la casa de mi abuela y ellos hicieron un pago de \$ 17.000.000...y el otro pago fue para el 2013, para mi cumpleaños, que se celebró en el apartamento de Adriana... 13 de agosto de 2013"

De igual manera, si bien la demandada ANA MARIA LEAL GUERRERO señaló en el curso de su interrogatorio que no estuvo presente en ninguno de los pagos realizados a JUAN ANTONIO ROA ROA, su intervención coincide con lo dicho por NORMA CRISTINA FONSECA, MARIA ADRIANA GUERRERO y el señor JORGE ALBERTO LEAL TOCORA en cuanto a que el pago de la venta operó por cuotas, dinero que salió del patrimonio de los padres de ANA MARIA y que la suma convenida asciende a los \$ 150.000.000.

De otra parte, de la forma como se acordó cancelar el precio del bien inmueble, se deduce que al dejarse el derecho de usufructo al vendedor, los contratantes pretendían garantizar su pago con los frutos civiles que el bien generaba y de esta manera conservó el señor JUAN ANTONIO ROA su liquidez para atender otras negociaciones, por lo que la discusión sobre si se hicieron efectivos esos pagos, o si el precio linda con una posible lesión enorme, sin develar el que ese no fuera el verdadero querer de los contratantes, es propio de otras acciones ajenas a la simulación.

Igualmente, frente a los motivos que conllevaron al vendedor a transferir el bien inmueble a la menor, señaló la demandada: "*fue como una condición que puso Juan Antonio para proteger la inversión que estaba haciendo porque mis padres se habían separado en años anteriores*", con lo cual se descarta en principio una posible donación.

Ahora, el testigo, señor HERNANDO BERNAL NUÑEZ, no ofreció información relevante frente a la simulación, por el contrario, señaló haber suscrito contrato de arrendamiento con el señor JUAN ANTONIO ROA ROA lo que en principio permite presumir su capacidad para contratar y, por ende, obligarse, máxime cuando el testigo afirmó no advertir ningún tipo de discapacidad mental en el señor JUAN ANTONIO.

De otra parte, ningún pronunciamiento merece la intervención de los deponentes: BENJAMÍN CELEITA CARO, VICENTE RAMÓN ARAUJO

GUERRERO y MARY LUZ ARANGO VALENCIA como quiera que sus testimonios estuvieron dirigidos única y exclusivamente a esclarecer la veracidad de los dichos de la señora NORMA CRISTINA FONSECA, frente a la utilización del término "en sus cabales", situación ajena a la presente acción.

Luego, el recaudo probatorio obrante en el plenario no conlleva a determinar la existencia de un negocio oculto o de un hecho desconocido en el acto protocolario, o al menos, los indicios no permiten establecer de manera completa, segura, plena y convincente la existencia de la simulación aquí rogada, motivo por el cual resulta forzoso estarse a lo plasmado en la Escritura Publica No. 2044 del 1 de septiembre de 2013.

Como se citó al inicio de estas consideraciones con las pruebas aportadas al plenario tales como historias clínicas, conceptos médicos, declaraciones extra juicio y demás documentales, así como las testimoniales recaudadas, se evidencia que lo pretendido por los aquí demandantes era evidenciar la ausencia de capacidad del vendedor, situación ajena a las pretensiones del proceso simulatorio.

Memórese como la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 30 de octubre de 1998, bajo el radicado 4920, reiterada por esta misma corporación en sentencia de fecha 19 de marzo de 2019, con Ponencia del Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque al interior del radicado No. 11001 31 03 013 2007 00618 02, puntualizó que la naturaleza de la acción de simulación es meramente declarativa "... sin que , subsecuentemente, su ejercicio apareje un juicio negativo a la validez del contrato, esto es, que en virtud de que la simulación no presupone, per se, la existencia de una anomalía contractual, la aludida acción no puede concebirse como un instrumentos destinado a demostrar la existencia de un vicio de los contratos, puesto que el fingimiento negocial, lejos de tener ese talante, es simplemente, una forma especial de concertar los actos jurídicos... En este orden de ideas, la acción de simulación o de prevalencia, como también se la ha dado en llamar, no se endereza a deshacer una determinada relación jurídica preexistente, sino a que se constate su verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde sobre la falsa apariencia." (resaltado fuera de texto)

Así las cosas, mal podría este despacho so pretexto de la acción de simulación y atendiendo a los hechos esbozados en la demanda abordar pretensiones que no corresponden a la esfera de este tipo de acciones.

Aunado a lo anterior, de los hechos de la demanda y las pruebas recaudadas no es posible extraer la motivación que pudo generar en el señor JUAN ANTONIO ROA ROA su interés de disfrazar el negocio suscrito, de modo que al respecto la Corte Suprema de Justicia al interior del radicado No. SC7274-2015 señaló: *“por ésta debe entenderse el interés serio e importante que condujo a las partes a realizar el negocio disfrazado, siendo que generalmente, la simulación se origina en la intención de sustraerse al cumplimiento de una obligación, evadir una disposición legal, guardar o aparentar una posición social económica, etc., independiente de que el fin sea lícito o no.”* De esta manera, los hechos de la demanda no permiten extraer el motivo o móvil que eventualmente pudo motivar al señor ROA ROA a vender la nuda propiedad del bien inmueble, de modo que como herederos que son los demandantes, ni siquiera se aludió al interés de sacar los bienes de la masa sucesoral, tampoco se habla de una posible defraudación a terceros o cualquier otra situación merecedora de tal hecho.

Al respecto, señaló la Corte Suprema de Justicia en fallo sustitutivo de 14 de agosto de 2006, exp. 1997-2721

“(…), al demandante no le basta lanzar simples hipótesis o conjeturas, sino que le corresponde demostrar que el negocio jurídico criticado difiere de su genuina intención. Así, en la simulación absoluta, demostrando que el contrato jamás se ha celebrado, ni ningún otro, y en la relativa, develando el verdadero negocio ajustado.”

En dicho sentido, al analizar las pruebas legal y oportunamente recaudadas, en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se verifica que los demandantes no cumplieron con la carga impuesta por el canon 177 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a probar el supuesto de hecho concerniente a que el *“negocio jurídico”* en cuestión es fingido, de reclamar la simulación absoluta, ni tampoco probaron el negocio que se ocultaba tras el supuesto disfraz negocial creado por el vendedor y la compradora, al perseguir la declaratoria de simulación relativa, ningún esfuerzo demostrativo en esa línea se produjo.

Finalmente, siendo motivo central de discusión para la parte demandante la ausencia de capacidad del señor JUAN ANTONIO ROA ROA, resulta preciso señalar que conforme lo prevé el artículo 1503 del Código Civil *“Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.”*, de modo que,

de la norma anterior se extracta una presunción legal en favor de la persona no declarada interdicta; de modo que si bien la demanda y algunas pruebas aportadas al plenario dan cuenta de la interdicción declarada al señor ROA ROA, en el hecho 4 de la misma se afirma que dicha limitación fue levantada, luego entonces, pese a la historia clínica aportada que por demás da cuenta de los controles regulares llevados a cabo por el señor JUAN ANTONIO con relación a la patología padecida, no existe prueba alguna que dé cuenta que la perturbación patológica de la actividad psíquica fuera concomitante a la celebración de contrato, esto es, 11 de septiembre de 2013.

Ahora, se aportó al plenario contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 2012 (fl.554), suscrito por el señor JUAN ANONIO ROA ROA en calidad de arrendador y German Diaz como arrendatario, recibos de pago de arrendamiento de los años 2012, 2013 y 2014, certificación de pago de cánones (fl.389), contrato de arrendamiento de vivienda urbana donde figura como arrendatario el señor ROA ROA de fecha 1 de noviembre de 2012 (fl.390); igualmente se aportó concepto médico emitido por los Doctores Carolina Gutierrez de Piñeres y Juan Camilo Varón Forero, en donde concluyeron: *"A partir de la revisión de la historia Clínica se puede inferir que la capacidad cognitiva del Sr.Roa le permitía vivir de forma independiente y autónoma..."*"las valoraciones permanentes del estado mental, sugieren que no existían dificultades en ningún aspecto cognitivo"(fl.379) situaciones que hace presumir su capacidad para celebrar contratos.

De igual forma, interesa desde el punto de vista jurídico, no saber si el vendedor, JUAN ANTONIO ROA ROA adolecía de una discapacidad mental, sino resulta preciso demostrar que dicha patología, por su gravedad impedía que existiera un consentimiento susceptible de ser tomado en cuenta como factor determinante en el acuerdo celebrado.

Por todo lo expuesto, como quiera que no se encuentra satisfechos los presupuestos de la acción de prevalencia y, concomitante, no existe, situación configurada que permita declarar la nulidad absoluta del contrato cuya simulación se persigue, se negaran las pretensiones de la demanda, resultando innecesario ahondar en la excepción propuesta.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

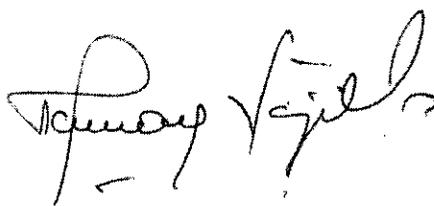
PRIMERO. - **NEGAR** las pretensiones de la demanda y, por ende, declarar terminado el proceso de simulación incoado por **LILIANA ROA PALACIOS, JUAN CARLOS ROA PALACIOS y MIGUEL ÁNGEL ROA PALACIOS** contra **ANA MARIA LEAL GUERRERO Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN ANTONIO ROA ROA.**

SEGUNDO. - Condenar en costas a la parte demandante, por Secretaría, líquidense las mismas, incluyendo como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes.

TERCERO. - Cancelar la inscripción de la demanda sobre el inmueble objeto del proceso. Librese el respectivo oficio.

CUARTO: Si el presente pronunciamiento no fuere apelado, **ARCHIVASE** en su oportunidad, previa las anotaciones de rigor.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,



HERMAN TRUJILLO GARCÍA

JUEZ

<p>JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado</p>
<p>La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>008</u> fijado Hoy 18 7 ENE. 2022 a la hora de las 8.00 A.M.</p>
<p>MARGARITA ROSA OYOLA GARCÍA Secretaria</p>