



**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**  
**JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

<b>Radicado</b>	05001 40 03 027 2019 00285-00
<b>Providencia</b>	Sentencia Nro. 053
<b>Tipo de proceso</b>	Declarativo - Verbal de menor cuantía
<b>Demandante(s)</b>	Francisco Luis Sánchez
<b>Demandado(s)</b>	Sonia Liliana Aguirre Vasco y Gilma de Jesús Vasco Marín
<b>Decisión</b>	Declara la simulación

### 1. ASUNTO A TRATAR

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, el Despacho procede a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de menor cuantía promovido por **FRANCISCO LUIS SÁNCHEZ** en contra de **SONIA LILIANA AGUIRRE VASCO** y **GILMA DE JESÚS VASCO MARÍN**.

### 2. ANTECEDENTES

#### 2.1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El señor **FRANCISCO LUIS SÁNCHEZ**, actuando por conducto de mandatario judicial, promovió demanda declarativa en contra de las señoras **SONIA LILIANA AGUIRRE VASCO** y **GILMA DE JESÚS VASCO MARÍN**, pretendiendo se declare la simulación absoluta de los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas 2133 del 21 de septiembre de 2010 de la Notaría Octava de Medellín y 1629 del 31 de octubre de 2018 de la Notaría 11 de Medellín; consecuentemente que se ordene la cancelación de dichas escrituras y se condene al pago de los arriendos dejados de percibir, que a la fecha de presentación de la demanda ascienden a la suma de \$2.400.000.

Como fundamentos fácticos, el demandante expuso que producto de la disolución de la sociedad conyugal que había conformado con UPERLA IMBETT NURIS NARCISA, según sentencia del Juzgado 6 de Familia de Medellín, le correspondió el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-407768 ubicado en la calle 46 # 14 B 35 lote 7 de la ciudad de Medellín; expone que 5 años después, inició una relación sentimental con la señora LILINA AGUIRRE VASCO, comenzando la convivencia en el inmueble de su propiedad, ya reseñado. Con el fin de proteger patrimonialmente a su compañera, celebraron una compraventa simulada de la propiedad, a favor de la señora GILMA DE JESUS VASCO MARÍN, tía de la señora SONIA LILIANA, mediante escritura 2133 del 21 de septiembre de 2010; el precio de la supuesta venta fue de \$37.000.000, precio que nunca fue pagado.

Aduce que junto con su compañera SONIA LILIANA, no obstante, la venta, continuaron viviendo en el inmueble, pues la compradora era consiente que se trataba de una simulación, por ende, nunca hubo entrega del inmueble, ni tampoco posesión del mismo por parte de la codemandada GILMA DE JESUS VASCO MARÍN.

Señala que terminó su relación con la señora SONIA LILIANA en octubre de 2018 y por tanto acordó con su excompañera que hablaría con su tía para que realizara nuevamente el traspaso de la propiedad, para lo cual le entregó la suma de \$2.000.000; la señora GILMA DE JESUS VASCO MARÍN traspasó la propiedad a nombre de su sobrina SONIA LILIANA AGUIRRE VASCO, mediante escritura pública 1629 del 31 de octubre de 2018 y no del demandante.

Finalmente, señala que el inmueble objeto de este proceso se encuentra arrendado al señor JUAN CARLOS PÉREZ GARCIA, con un canon mensual de \$400.000.

## **2.2. ACTUACIÓN**

La presente demanda fue radicada en la Oficina Judicial de Medellín, el día 28 de marzo de 2019; se admitió mediante auto calendado el 2 de abril de 2019, por el cual se dispuso imprimir el trámite del verbal. Notificadas las demandadas, procedieron a contestar la demanda por intermedio de apoderado judicial, previo al traslado de las excepciones, el apoderado del demandante presenta un escrito donde renuncia a las pretensiones 3 y 4 y solicita se dicte sentencia anticipada declarando la simulación, el juzgado dicta un auto incorporando la solicitud e indicando que le dará trámite como de reforma a la demanda a la cual le dará trámite en la etapa procesal respectiva; se corrió traslado de las excepciones de mérito

formuladas por la parte demandante por el término de cinco (5) días, lapso en el cual la parte actora guardó silencio.

El 1 de julio de 2020, se requiere a la parte actora para que presente la reforma a la demanda integrada en un solo escrito, so pena de continuar con el trámite. El 14 de enero de 2021, el apoderado del demandante solicita se dicte sentencia anticipada de acuerdo con lo normado por el artículo 278 del C.G.P.

Es así como el juzgado, en auto del 4 de noviembre de 2021, anuncia la sentencia anticipada y concede el termino de cinco (05) días para presentar alegaciones a las partes.

### **2.3. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN**

La parte demandada se pronunció frente a cada uno de los hechos de la demanda, admitiendo como ciertos los hechos 1°, 2° 3° y 4° y parcialmente ciertos 6°, 7°, 8°, 9°, 10° y 1°, frente a las pretensiones, no se oponen a la 1° y a la 2°, se oponen a la 3° y a la 4° en razón a que dichos valores han sido entregados al demandante.

Propuso como excepciones de mérito las siguientes: *\*IMPOSIBILIDAD DE IMPONER CONDENA EN COSTAS A LAS DEMANDADAS\* MALA FE DEL DEMANDANTE \* TEMERIDAD DEL DEMANDANTE \* BUENA FE DE LAS DEMANDADAS.*

## **3. CONSIDERACIONES**

### **3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Se encuentra verificada la concurrencia de los presupuestos procesales de la acción y los necesarios para dictar sentencia de fondo; y no se advierten vicios en el trámite que configuren alguna de las causales de nulidad taxativamente consagradas en el artículo 133 del Código General del Proceso y en el artículo 29 superior, en cuanto a la prueba obtenida con violación al debido proceso.

### **3.2. PROBLEMA JURÍDICO**

En esta oportunidad, acorde con las pretensiones y excepciones formuladas por las partes, corresponde establecer si las escrituras públicas Nro. 2133 del 21 de septiembre de 2010 de la Notaría 8 de Medellín y Nro. 1629 del 31 de octubre de 2018

de la Notaría 11 de la misma ciudad, fueron simuladas, simulación que fue aceptada como cierta por las demandadas; y, consecuentemente, sí hay lugar a la cancelación de las mismas.

### 3.3. EJES TEMÁTICOS

#### 3.3.1. Acerca de la sentencia anticipada.

El artículo 278 del C.G.P. dispone lo siguiente: “(...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”.

Como bien lo ha expresado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia: “Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía procesal que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis habilitadas por el legislador para dicha forma de definición de la litis” (Sentencia SC2776, 2018).

#### 3.3.2. Acerca de la simulación.

El art. 1766 del C. C., establece que “Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros. (...) Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero.”

En lo que respecta a las clases de simulación y sus efectos contra terceros, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil – EXP 11001-3103-032-2002-00083-01, “**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 negociales (...)" (cas.civ. sentencia de 30 de julio de 2008, [SC-077-2008], exp. 41001-3103-004-1998-00363-01).

... Más exactamente, la simulación absoluta, *per se*, de suyo y ante sí, envuelve la inexistencia del negocio jurídico aparente. *Per differentiam*, la simulación relativa, presupone la ineludible existencia de un acto dispositivo diferente al aparente, ya en cuanto hace al tipo negocial, bien en lo atañadero a su contenido, ora en lo concerniente a las partes.

Del mismo modo, 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, empero en ciertas hipótesis y bajo determinadas exigencias, el ordenamiento jurídico impone la tutela de los derechos e intereses de terceros de buena fe frente a las situaciones y relaciones contrahechas al margen del negocio inexistente (simulación absoluta) o diverso del pactado (simulación relativa).

... A este propósito, en los juicios de simulación, particularmente, cuando el *petitum* enuncia la absoluta y se está en presencia de la relativa, es menester una apreciación sistemática, cuidadosa e integral de la demanda, para no sacrificar el derecho sustancial con un excesivo formulismo sacramental, desgastando el aparato judicial y acentuando el conflicto.

Este deber se impone a todo juez en preservación de la imprescindible seriedad, legitimidad, eficacia y eficiencia de la administración de justicia, cuyo prístino designio se orienta a la salvaguarda del ordenamiento jurídico, derechos, garantías

y libertades, la evitación y solución civilizada de los conflictos en procura del equilibrio y justicia humana en las relaciones sociales.

De cara al tema, no han sido pocos los pronunciamientos de esta Corporación en el sentido de indicar que *“al juzgador le corresponde, respetando claro está las garantías fundamentales, darle sentido pleno a las formas y no sacrificarlas por la forma misma, justificándolas en tanto ellas estén destinadas a lograr la protección de los derechos de las personas, obviamente que de un modo racional, lógico y científico, amén de ceñido a la ley, examinando el contenido integral de la demanda e identificando su razón y la naturaleza del derecho sustancial que en la misma se hace valer. [...] Esto, porque como lo tiene explicado la Corte, la 'intención del actor muchas veces no está contenida en el capítulo de las súplicas, sino también en los presupuestos de hecho y de derecho por él referidos a lo largo de la pieza fundamental'. Basta, por lo tanto, que la intención del demandante aparezca clara en el libelo, ya de manera expresa, ora porque se deduzca de todo su texto mediante una interpretación razonable”* (SC No. 145 de 17 de octubre de 2006), tanto cuanto más si *“no existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido y sacramental que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda o con fórmulas especiales su intención, sino que basta que aquella aparezca claramente del libelo, ya de manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en conjunto de la demanda' (G.J. t. CXXXII, pág. 241), siempre teniendo en cuenta el sentenciador que como 'el objeto de los procedimientos (art.4º. del C.P.C.) es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, una deficiente o incorrecta expresión usada en el petitum [o en la causa petendi, valga añadir] no puede ser pretexto para sacrificar el derecho de la parte demandante menos aún si de los hechos y de los fundamentos de derecho surge con suficiente claridad cuáles son las verdaderas pretensiones [o hechos] que ella aduce... ' (G.J. t. CLII, pág. 135; t. CCXVI, pág. 78).”* (SC No. 028 de 27 de febrero de 2001).

La doctrina, en concordancia con la jurisprudencia define el **negocio simulado** con *“el que tiene aspecto contrario a la realidad”*. Supone el nacimiento de dos actos, uno visible, y otro invisible.

Cuando la contraprestación aniquila o destruye los efectos del acto aparente, **hay simulación absoluta**, en esta figura falta el *“animus contraendi negotti”*, las partes no han tenido el propósito de vincularse; se trata de un mero fantasma jurídico, de una figura vana sin contenido alguno. En esta figura el interés de las partes está concentrado primordialmente en crear, **sin voluntad negocial alguna**, la ficción

contenida en la declaración ostensible, aquí la declaración privada tiene una finalidad enteramente negativa, cual es sólo la de neutralizar o dar por inexistentes entre las partes la declaración aparente, **y con el único efecto de obligarlas a reponer las cosas al estado existente al hacerse esta última.** La declaración privada va encaminada a dar por **inexistente e ineficaz** el acto de que habla la pública.<sup>1</sup>

### 3.4. CASO CONCRETO

En el caso *sub examine*, se pretende la declaratoria de simulación absoluta de las escrituras 2133 del 21 de septiembre de 2010 de la Notaría 8 de Medellín y 1629 del 31 de octubre de 2018 de la Notaría 11 de Medellín, pretensiones frente a las cuales no se presenta oposición por parte de las demandadas, quienes expresamente en la contestación de la demanda así lo manifestaron. Es entonces menester dar aplicación normado por el artículo 98 del C.G.P. que preceptúa:

*“En la contestación o en cualquier momento anterior a la sentencia de primera instancia el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido. Sin embargo, el juez podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta fraude, colusión o cualquier otra situación similar. (...)*

*Cuando el allanamiento no se refiera a la totalidad de las pretensiones de la demanda o no provenga de todos los demandados, el juez proferirá sentencia parcial y el proceso continuará respecto de las pretensiones no allanadas y de los demandados que no se allanaron.”*

En consecuencia, se procede a aceptar el allanamiento realizado por las demandadas frente a las pretensiones 1 y 2, por lo que, sin lugar a consideraciones adicionales, se declarará la simulación absoluta de las compraventas contenidas en las escrituras públicas Nro. 2133 del 21 de septiembre de 2010 de la Notaría 8 de Medellín y Nro. 1629 del 31 de octubre de 2018 de la Notaría 11 de Medellín; como consecuencia de los anterior, se ordenará la cancelación de dichas escrituras y la inscripción en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos.

Ahora bien, en relación a las pretensiones 3 y 4, sea lo primero advertir que, si bien el despacho le dio trámite al memorial allegado el 4 de junio de 2019, como una

---

<sup>1</sup> Tomado de *TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES – JORGE LEDESMA GIL.*

reforma a la demanda, lo cierto es que de cara lo expresado en dicho documento, se tiene que en el mismo se manifestó de forma expresa por parte del apoderado del demandante con facultad para recibir, que se renuncia a las pretensiones 3 y 4, por lo que de conformidad con lo establecido por el artículo 314 del C.G.P.: “El demandante podrá desistir de las pretensiones mientras no se haya pronunciado sentencia que ponga fin al proceso. Cuando el desistimiento se presente ante el superior por haberse interpuesto por la demandante apelación de la sentencia o casación, se entenderá que comprende el del recurso. ---El desistimiento implica la renuncia de las pretensiones de la demanda en todos aquellos casos en que la firmeza de la sentencia absolutoria habría producido efectos de cosa juzgada. El auto que acepte el desistimiento producirá los mismos efectos de aquella sentencia...” y atendiendo a la etapa procesal en que se allegó el memorial, esta judicatura acepta el desistimiento de dichas pretensiones.

Así las cosas y de acuerdo con lo previsto en el artículo 365 del Código General del Proceso, atendiendo al allanamiento de las pretensiones 1 y 2, así como al desistimiento de las pretensiones 3 y 4, no habrá lugar a condena en costas.

#### 4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: ACEPTAR** el allanamiento a las pretensiones 1° y 2° realizado por la parte demandada.

**SEGUNDO: ACEPTAR** el desistimiento de las pretensiones 3° y 4° realizado por la parte demandante.

**TERCERO: DECLARAR** la **SIMULACIÓN ABSOLUTA** de las compraventas contenidas en las escrituras 2133 del 21 de septiembre de 2010 de la Notaría 8 de Medellín y 1629 del 31 de octubre de 2018 de la Notaría 11 de Medellín, y la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos.

**CUARTO:** En consecuencia de lo anterior, se **ORDENA** la cancelación de las escrituras 2133 del 21 de septiembre de 2010 de la Notaría 8 de Medellín y 1629 del 31 de octubre de 2018 de la Notaría 11 de Medellín.

**TERCERO:** Sin condena en costas.

**NOTIFÍQUESE**

**DANIELA POSADA ACOSTA  
JUEZ**

**NBM 1**

Firmado Por:

**Daniela Posada Acosta  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 027 Oral  
Medellin - Antioquia**

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: **8091f1506e12db61ba657d5a4d371bb2c8373a26e3b78953af94251c7d1c2f1d**

Documento generado en 22/02/2022 02:23:20 PM

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