



República de Colombia  
Rama Judicial – Distrito Judicial de Cundinamarca

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ**

---

Diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Verbal  
Demandante (s): Argemiro Bello Pachón  
Demandado(s): Vilma Sofía Cubillos Valderrama  
Radicación: 25099408900120180001101

**ASUNTO QUE TRATAR**

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia proferida el 19 de agosto de 2020 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Bojacá (Cund.), desestimatoria de las pretensiones de la demanda.

**I. ANTECEDENTES**

Actuando a través de apoderado, el señor ARGEMIRO BELLO PACHÓN promovió proceso ordinario en contra de la señora VILMA SOFÍA CUBILLOS VALDERRAMA, para que se declarara, de manera principal, que el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 3400 del 14 de diciembre del año 2016 de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá adolece de nulidad absoluta; que sobre este contrato debe prevalecer la donación oculta que se realizó y, en consecuencia, se ordene la cancelación de la escritura y su registro. De manera subsidiaria pidió que se declare rescindido el contrato por lesión enorme y se condene a la demandada a pagar el justo precio o a restituir el inmueble.

Como soporte fáctico de las pretensiones indicó, en síntesis, lo siguiente:

1. Que mediante Escritura Pública 3400 del 14 de diciembre del año 2016 de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, dijo vender a la demandada un lote de terreno, junto con la construcción en él existente, ubicado en jurisdicción del municipio de La Vega (Cundinamarca), distinguido como Calle 23 No. 3 - 16, identificado con la cédula catastral No. 01-00-0027-0017-000 y la matrícula inmobiliaria No. 156-105101 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.
2. Que el mencionado contrato es absolutamente simulado, ya que no se pagó suma de dinero alguna y se pretendió encubrir una donación sin mediar insinuación y sin sufragar los impuestos que causa el acto gratuito.
3. Que la demandada prometió devolver la propiedad del inmueble al demandante, pero que a la fecha no ha cumplido.

4. Que el precio consignado en la Escritura pública (a saber, \$42.000.000), es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía para el momento del negocio, y que este precio nunca se canceló.

5. Que el señor JORGE ORLANDO AMAYA RUIZ, mediante declaración juramentada, de fecha 17 de diciembre de 2016, dejó constancia que el demandante y la demandada tenían una relación esporádica; que nunca convivieron como pareja; que no sabe en qué forma la demandada convenció al demandante para que le traspasara el inmueble objeto del litigio; que no es una venta real como quiera que la demandada no realizó pago alguno por esa adquisición; que el día 16 de diciembre el demandante le informó a la demandada que deseaba dejar sin efecto la mencionada escritura, negándose ella a eso y que bajo ninguna circunstancia devolvía dicho inmueble; además, que la señora VILMA SOFIA CUBILLOS VALDERRAMA le dijo que la ayudara a convencer al demandante para que arreglaran las cosas y así salir ganando ambos.

Atendiendo la información consignada en el folio de matrícula inmobiliaria, el *a quo*, mediante auto del 2 de agosto de 2018, ordenó la vinculación del señor GILBERTO SANCHEZ SALAMANCA, como litisconsorte necesario.

Notificados los demandados, procedieron a contestar la demanda en los siguientes términos:

El señor **GILBERTO SÁNCHEZ SALAMANCA** dijo oponerse a las pretensiones de la demanda. En relación con los hechos, aceptó la venta del inmueble entre las partes; refirió que posteriormente al acto atacado la señora VILMA SOFIA CUBILLOS VALDERRAMA le vendió el predio, siendo un tercero de buena fe. Afirmó que no es cierto que la compraventa fuera simulada, toda vez que el demandante aceptó vender y la demandada comprar, tal como consta en la escritura del inmueble; que en la demanda se señala que se pretendió encubrir una donación, pero en la escritura en ninguna parte se indica que haya sido a este título; que tuvo conocimiento que el demandante tenía urgencia de conseguir una suma de dinero (\$50.000.000), lo cual lo llevó a venderle a la demandada el bien materia del proceso. Agregó que se está viendo perjudicado, como quiera que ha efectuado mejoras al inmueble por valor de \$50.000.000 y no ha podido continuar con la obra como consecuencia del embargo efectuado; que no es cierto que la demandada haya prometido devolver el bien al demandante, como quiera que no existe un documento que certifique ese compromiso; que el vendedor dentro de la escritura manifestó haber recibido el precio pactado por la venta del inmueble; y que no es cierto que al señor AMAYA RUIZ le conste la relación del demandante con la demandada, ya que no se encontraba presente al momento de la negociación; que no existe constancia que el demandante se haya acercado a la Notaría Primera a que se le devolviera la escritura; en cambio sí existe denuncia penal en contra del señor AMAYA RUIZ, por los delitos de injuria y calumnia, interpuesta por la señora VILMA SOFIA CUBILLOS VALDERRAMA. Con fundamento en lo anterior, formuló las excepciones de mérito que denominó *inexistencia del acto simulado por ausencia de causa simulandi, inexistencia de la donación y existencia de un contrato real conforme a la escritura pública*.

Por su parte, la señora **VILMA SOFÍA CUBILLOS VALDERRAMA** igualmente se opuso a las súplicas de la demanda. Frente a los hechos, indicó que el demandante le vendió el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 156-105101 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, tal como consta en escritura pública No. 3400 del 14 de diciembre de 2016, suscrita ante la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá; que ese contrato es un acto lícito; que en cumplimiento del contrato le hizo entrega al demandante de la suma de \$50.000.000 por concepto del precio acordado, dinero que le fue entregado en efectivo previamente a la firma de la escritura; que no es cierto que con el contrato se haya pretendido encubrir una supuesta donación; que el demandante tenía la intención y necesidad de vender el inmueble, y que la demandada tenía la intención y necesidad de comprar; que no es cierto que ella haya prometido devolver la propiedad del inmueble al demandante, pues no existe ninguna contraescritura o documento privado que corrobore tal afirmación; que si bien es cierto en la escritura pública aparece la suma de \$42.000.000, esto se debió a la voluntad de las partes encaminada a disminuir los gastos de notariado y registro; que la demandada antes de celebrar el negocio realizó un avalúo comercial del inmueble, arrojando un valor de \$73.430.769 para el mes de diciembre de 2016; por tanto, no se entiende la razón que motivó al demandante a elevar la presente acción. En relación con la declaración del señor AMAYA RUIZ, indicó que esta es totalmente falsa, por lo cual formuló la denuncia correspondiente por el delito de falso testimonio. Con apoyo en lo anterior, propuso las excepciones de mérito denominadas *existencia de un contrato real conforme a la escritura pública, buena fe de la compradora, inexistencia de la donación e inexistencia del acto simulado por ausencia de causas simulandi*.

## II. SENTENCIA APELADA

A través de la providencia que es objeto de alzada el *a quo* negó las pretensiones de la demanda, y declaró probadas las excepciones de mérito de *existencia de un contrato real conforme a la escritura pública, inexistencia del acto simulandi por ausencia de causas simulandi e inexistencia de la donación* propuestas por la parte pasiva.

Al respecto, explicó que las pruebas aportadas eran insuficientes para tener por demostrado un vicio o transacción oculta entre las partes; que no se estableció la veracidad de la relación sentimental o amistad íntima que se dijo existió entre las partes; que, por el contrario, se verificó la capacidad del demandante, pese a su edad, para realizar diversos tipos de operaciones comerciales (como arrendamiento de locales comerciales, negocios de ganado, préstamos en dinero), lo que permite deducir que sabía lo que hacía y que firmó a voluntad la escritura pública; que no se logró demostrar la existencia de rastros de donaciones o simulaciones anteriores; que la inconformidad del demandante no radica en la voluntad de vender, sino en el valor recibido por la venta, asunto que se desvirtúa con lo plasmado en la Escritura Pública en la cual se estipuló que el valor pactado fue recibido a satisfacción, sin que exista documento que manifieste lo contrario; y que el vendedor no gestionó en oportunidad actos jurídicos o de hecho enfocados a la recuperación del inmueble.

Agregó que las pruebas acreditaban la capacidad patrimonial de la demandada, entre ellas, la Escritura Pública No. 006 del 24 de enero de 2013, relativa a la venta de un inmueble en el municipio de Madrid Cundinamarca, con la cual obtuvo parte del dinero en efectivo; además que se allegaron los comprobantes bancarios que muestran movimientos los meses anteriores a la transacción; que la señora CUBILLOS VALDERRAMA ejerce una profesión y ostenta la calidad de docente, oficios por los cuales recibe una remuneración; ello sumado a la declaración de renta del año 2016, que arroja un patrimonio líquido de \$119.066.00013.

En relación con el precio de la venta, consideró que si bien es cierto este era inferior al valor comercial del bien, no alcanzaba a ser ilusorio, toda vez que lo pagado para la fecha de la compra se armoniza con el valor catastral de la propiedad incrementado en un 50% y a su vez es superior a la mitad de valor comercial fijado en el avalúo realizado en el año 2016.

En estas condiciones concluyó que no existen indicios suficientes o pruebas de la simulación; que las pretensiones principales y subsidiarias se contrarían entre sí (como quiera que no es viable argumentar la existencia de una simulación por falta de pago del precio y al mismo tiempo invocar la lesión enorme por ser el precio irrisorio, pues esto supone una contraprestación); y que no se demostró la ausencia de algún requisito que invalidara la legalidad del contrato.

### III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Contra la anterior determinación el apoderado de la parte actora interpuso recuso de apelación al considerar que, primero, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las cuales se llevó a cabo el negocio jurídico entre las partes fueron expuestas cronológicamente en la demanda; segundo, que aportó como prueba la declaración juramentada del señor JOSÉ ORLANDO AMAYA RUIZ, en la que se evidencia claramente cuál fue la intención de la demandada (testigo que se intentó citar al proceso, pero que por motivos aun desconocidos fue renuente), prueba que no fue valorada por el Juzgado; tercero, que se valoró inadecuadamente la documental remitida por las entidades financieras, que controvierte la capacidad económica de la demandante, ya que el movimiento de dineros mediante el uso de bancos es casi nulo o insuficiente para demostrar su solvencia; que la demandada no poseía los recursos suficientes para pagar el precio del inmueble, asunto que no logró desvirtuar en el proceso; no logró comprobar el origen de los dineros; y, cuarto, que en el fallo no se hizo referencia a las declaraciones extra juicio de los señores PEDRO ANTONIO QUINTERO GUAYAMBUCO y MARÍA YOLANDA MORENO RAMÍREZ.

### IV. CONSIDERACIONES

#### 4.1. Competencia

Toda vez que la sentencia atacada es susceptible del recurso de apelación (artículo 321 del Código General del Proceso) y que no se evidencia ninguna causal de nulidad

que invalide lo actuado, procederá el despacho a resolver de fondo la alzada, limitando el examen de la decisión a los reparos que de manera particular y concreta fueron formulados por el apelante en atención a lo previsto en el artículo 328 del Código General del Proceso.

#### 4.2. Problema jurídico

Atendiendo los precisos términos en que fue planteada la apelación el problema jurídico a resolver consiste en establecer si, en el presente caso, las pruebas que el actor denuncia no apreciadas o defectuosamente apreciadas permiten tener por acreditada la simulación del acto contenido en la Escritura Pública 3400 del 14 de diciembre del año 2016 de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, por la cual el señor ARGEMIRO BELLO PACHÓN dijo vender a la señora VILMA SOFÍA CUBILLOS VALDERRAMA un lote de terreno, junto con la construcción en él existente, ubicado en el municipio de La Vega, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 156-105101 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

En orden a resolver el anterior interrogante se examinará, en primer lugar, la figura de la simulación de los actos y contratos con el objeto de precisar cuál es su finalidad, qué clases existen, y qué aspectos permiten inferir la falta de verosimilitud del acto atacado. Efectuado lo anterior, en un segundo lugar, se examinará el tenor literal de las pruebas que se denuncian como indebidamente valoradas, en orden a determinar si estas tienen aptitud suficiente para derruir los fundamentos del fallo impugnado.

#### 4.3. Sobre la simulación

1. El artículo 1766 del Código Civil constituye, en nuestro ordenamiento jurídico, el fundamento normativo de la teoría de la simulación de las convenciones contractuales y negocios jurídicos. A través de esta figura se ha buscado dar primacía a la real intención de las partes por sobre las manifestaciones aparentes de voluntad. Al respecto, se ha indicado que *“La coexistencia de una situación visible a los ojos de terceros con una realidad de trasfondo que queda oculta si no para todos, al menos para la mayoría de las personas, demarca la esencia de la simulación en los negocios jurídicos.”* (CSJ. Cas. Civil. Sent. SC2906-2021). Este mecanismo de desvelamiento de la real intención de las partes también encuentra apoyo en lo establecido en el artículo 1618 del Código Civil según el cual *“Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*.

2. Con fundamento en lo anterior se ha reconocido que *“quien se vea seriamente lesionado con el negocio aparente, tiene acción para que salga a la luz su genuino alcance, con el fin de que desaparezca la fachada que impide hacer efectivos los derechos del afectado, siendo un medio tendiente a que se revele la esencia de lo que resulta ajeno a la realidad, ya sea por mera suposición o por desfiguración y prevalezca la verdad”* (CSJ. Cas. Civil. Sent. SC2906-2021).

3. En relación con la simulación de los actos o contratos, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que pueden presentarse dos situaciones:

*“La primera, ocurre cuando se estructura la existencia de un pacto que nunca surgió, es decir, lo fingieron sin alterar las situaciones patrimoniales que tenían con anterioridad al acto, lo cual ha sido conocido como simulación absoluta.*

*La otra hipótesis aparece cuando, en cambio, convienen disfrazar la realidad de un negocio jurídico haciéndolo pasar por otro distinto, o lo que es igual, en esta eventualidad el pacto aparente esconde detrás uno jurídico real, pero distante de aquél, lo que sin duda denota simulación relativa.”* (CSJ, Cas. Civil. SC3452-2019)

4. La simulación absoluta se caracteriza porque los contratantes persiguen revestir de veracidad un negocio o acto jurídico que en realidad ellos mismos no desean que produzca efecto legal alguno. La simulación absoluta se diferencia de la relativa en que, mientras en la primera los intervinientes se ponen de acuerdo en engañar a terceros realizando en apariencia un acto cuyos efectos no desean; en la segunda, detrás de la declaración que se pone de presente al público hay otra intención real y seria que es la que los agentes tienen pero la cual se mantiene oculta a los demás (CSJ. Sent. 26 de octubre de 1995. Expediente No. 4292MP. Javier Tamayo Jaramillo.).

5. Quien promueve la acción de simulación tiene sobre sí la carga de demostrar la existencia del negocio secreto o verdadera voluntad de las partes (*onus probandi*), como condición para desvirtuar los efectos de la declaración aparente. En este sentido, la carga probatoria del actor se debe dirigir a demostrar los elementos constitutivos de la simulación: i) La presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad; ii) El propósito de engañar a otros y iii) Una disconformidad intencional entre lo querido y las atestaciones realizadas.

6. Como es apenas obvio los contratantes procuran que el acto ostensible (esto es, el aparente) se muestre como real, auténtico y verdadero. Para esto, recrean o simulan las actuaciones propias de un negocio auténtico, resguardándose, en la mayoría de las oportunidades, de dejar registro del acto oculto. Por ello, la jurisprudencia y la doctrina, al unísono, advierten que lo frecuente y aún lo natural, tratándose de una simulación, es que las pruebas consistan, en lo general, y a veces exclusivamente, en indicios (CSJ. Cas. Civil 26 de mayo de 1943, 12 de junio de 1943 y 15 de septiembre de 1944).

7. Dada la dificultad probatoria que apareja la demostración de la simulación se han identificado algunos hechos o circunstancias que resultan *indicadores* de la simulación del acto o contrato. Entre ellos encontramos los siguientes: (i) las relaciones familiares, de amistad, de negocios, de dependencia o vinculativas entre los simulantes, (ii) la conservación de la posesión por el enajenante o la no entrega del bien vendido, (iii) el precio exiguo o bajo, (iv) la falta de recursos económicos de los adquirentes, (v) la falta de necesidad del vendedor para disponer de sus bienes, (vi) la falta de actividad del comprador para obtener la entrega de los bienes adquiridos, (vii) el precio no entregado de presente, (viii) el tiempo sospechoso del negocio, (ix) la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, (x) las precauciones sospechosas, (xi) la falta de examen previo por

el comprador del objeto adquirido, y (xii) la inactividad probatoria del demandado, entre otros.

8. Con todo, la prueba del carácter fingido o aparente del acto cuestionado no conlleva *per se* de manera automática e inexorable la declaratoria de nulidad, la anulación o la ineficacia (según sea el caso) del acto oculto. En efecto, acreditada la real voluntad de los contratantes resulta indispensable examinar los requisitos generales de existencia, validez o eficacia del acto disimulado.

9. Sobre este particular, la jurisprudencia nacional ha señalado que:

*“La simulación, por otro lado, per se no es un negocio jurídico ilícito, fraudulento o engañoso (animus nocendi), ni de suyo, comporta su nulidad absoluta (cas. julio 27/1935, cas. mayo 23/1955, LXXX, 360), pues “[s]uperada desde hace ya largo tiempo la teoría de la simulación-nulidad, se tiene definido que, en virtud del postulado de la autonomía de la voluntad privada, pueden los particulares, siempre que no violen los límites del orden público, elegir las formas que consideren pertinentes para llevar a cabo sus designios; incluida allí la facultad para ‘hacer secreto lo que pueden hacer públicamente’”, fingiendo ante terceros una convención que no se encuentra destinada a producir los efectos aparentados. Así, es admitida la simulación como acto estructurado en dos declaraciones, a una de las cuales las partes restan eficacia, “en el entendimiento de que, en nuestro ordenamiento jurídico esa dicotomía, en cuanto lícita, está permitida...” (G.J. T. CXXIV, p. 290); conceptos éstos de donde surge nítidamente la diferencia entre la simulación y la nulidad, pues en aquella no se alude en modo alguno a un vicio en los negocios jurídicos, como que por ese medio simplemente las partes persiguen un fin diferente del que aparece en el contrato mismo, mientras que en la nulidad, en cambio, la voluntad de las partes ‘persigue en todo caso la efectividad del acto, pero éste surge viciado radicalmente en su causa o en su objeto, o sin la solemnidad exigida por la ley para que nazca a la vida del derecho’. (Sent. 29 de agosto de 1951, LXX, 74)” (cas. noviembre 17/1998, exp. 5016), a lo cual, “cabe recordar, ya para terminar, cómo lo que ha de presumirse es la seriedad, la realidad del negocio, y no su simulación, cual parecería entenderlo el acusador; de tal suerte que la voluntad manifestada por las partes conserva todo su vigor mientras no se demuestre lo contrario. En desarrollo de tal idea la Corte expuso, por ejemplo, que ‘en ese complicado proceso de desentrañar la verdad escondida tras los velos de la apariencia, todo conduce inicialmente a señalar que aquello que se expresó, corresponde a la realidad; en principio, entonces, lo exterior coincide con lo interior y de ese supuesto es necesario partir’ [A]nte lo cual anotó todavía cómo en la labor investigativa atinente a la simulación surgen hechos de todas las especies que refuerzan unos la apariencia demandada, que la develan los otros; y es entonces cuando el fallador, sopesando esas circunstancias, haciendo uso de la autonomía que le asiste, opta por alguna de las soluciones que se le ofrecen; de allí que, una vez tomada la decisión, queden entonces, por lo general, algunos cabos sueltos, algunas circunstancias que se contraponen a lo decidido, pero sin que tales aspectos puedan constituir por sí mismos motivo bastante para quebrantar la conclusión del juzgador, el cual, precisamente, elaborando un juicio lógico – crítico desprecia las señales que le envían algunos hechos, para rendirse ante la evidencia que en su criterio arroja la contundencia de los demás’ (Cas. Civ. febrero 26 de 2001, exp. 6048)” (cas. julio 16/2001, exp. 6362). Por consiguiente, 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.”<sup>1</sup>*

#### 4.4. Examen de las pruebas invocadas por el apelante

1. En orden a establecer si las pruebas enunciadas por el apelante, valoradas individualmente y en conjunto con los demás medios demostrativos, conducían a una conclusión jurídica diferente a la declarada en el fallo de primera instancia, procederá el despacho a examinar cada uno de los medios de prueba señalados en el recurso.

2. En primer lugar, el recurrente denuncia como *no valorada* la declaración juramentada del señor JOSÉ ORLANDO AMAYA RUIZ. En relación con esta prueba observa el Juzgado que, contrario a lo afirmado por el demandante, esta declaración sí fue examinada por el *a quo* en la sentencia. Al respecto, señaló el Juzgado que el declarante dijo conocer que entre las partes existió *“una relación esporádica (...) sin que haya determinado la clase de relación que los vinculaba (amistad, amorosa, etc.), aunque dejó detallado que no convivieron como pareja”*; *“que no tiene conocimiento como convenció al demandante para que le traspasara el referido bien inmueble, (...) que no se trató de una venta y que la señora Vilma no realizó el pago de dicha adquisición”*, que *“el 16 de diciembre del 2016 (sic) le comunicó el vendedor que pretendía dejar sin efecto la mentada escritura, pero ella se negó”*, y que la demandada *“le pidió la intermediación para convencerlo de que arreglaran las cosas, a lo cual se negó.”*

3. En estas condiciones, si la prueba fue examinada por el *a quo*, es decir, contemplada en su materialidad deviene infundado el reproche planteado por el recurrente consistente en que la declaración *no fue valorada*.

4. Ahora bien, si lo que el demandante acusa es que la prueba fue *indebidamente* valorada, esto es, que se le otorgó un valor demostrativo diferente al que le correspondía, advierte el despacho, de un lado, que la declaración no estaba llamada a ser valorada, al tenor de lo establecido en el inciso final del artículo 188 del Código General del Proceso que dispone que *“Los testimonios anticipados con o sin intervención del juez, rendidos sin citación de la persona contra quien se aduzcan en el proceso, se aplicará el artículo 222. Si el testigo no concurre a la audiencia de ratificación, el testimonio no tendrá valor.”* Y, del otro, que aún dejando de lado lo anterior, de la declaración solamente se logra extraer, tal como lo subrayó el *a quo*, que las partes se conocían para la época en que la escritura se extendió, sin que pueda deducirse de la misma *“la clase de relación que los vinculaba (amistad, amorosa, etc.)”*, como tampoco que la venta se hizo para ocultar una donación, pues a pesar de que allí se afirma que *“la señora Vilma en ningún (sic) momento realizó (sic) el pago de dicha adquisición”*, el declarante mismo dijo desconocer los términos del acuerdo, aspecto frente al cual refirió que *“no se de que forma la señora Vilma Sofia (sic) convenció al señor Argemiro (...) de que le traspasara en forma de una venta la vivienda”*.

<sup>1</sup> CSJ. Sala de Casación Civil, Sent. del 30 de julio de 2008. M.P. William Namén Vargas

5. Ahora bien, en relación con la capacidad económica de la compradora, que el apelante estima desvirtuada a partir del exiguo o casi nulo movimiento de sus cuentas bancarias, cumple subrayar que el *a quo* tuvo por acreditada la capacidad económica de la señora CUBILLOS VALDERRAMA a partir del examen conjunto de los extractos bancarios (en particular del extracto del Banco BBVA, fls. 319-343), la venta previa de un inmueble ubicado en el Municipio de Madrid Cundinamarca (Escritura Pública No. 006 del 24 de enero de 2013), la circunstancia de ejercer la demandada “*una profesión y ostenta[r] la calidad de docente, oficios por los cuales, recibe una remuneración desde años atrás de efectuar la compra del inmueble*” (aspecto soportado en las certificaciones de la Cooperativa de Trabajadores de la Educación de Cundinamarca y Distrito Capital - Cootradecun- y la certificación laboral del Fondo Nacional de Prestaciones Sociales del Magisterio), y la información contenida en la declaración de renta del año 2016 (donde aparece un patrimonio líquido de \$119.066.000, fl. 101).

6. En estas condiciones, la denunciada falta de movimientos en algunas de las cuentas de la demandante (o incluso la cancelación de algunos productos financieros, o la ausencia de productos en todas las entidades a las que se ofició) *per se* no infirma la capacidad económica de la demandante, que el *a quo* encontró demostrada, pues, ciertamente, los movimientos de la cuenta del Banco BBVA S.A. (fls. 318-343), los pagos laborales (en cuantía promedio de \$2.777.337 mensuales, fls. 286 a 290) y el otorgamiento de créditos (fls. 209-218) demuestran que la señora CUBILLOS VALDERRAMA tenía efectivamente ingresos económicos para la época en la que tuvo lugar la venta del inmueble; tales movimientos guardan armonía con lo consignado en su declaración de renta. Por tanto, la conclusión a la que arribó el juzgado sobre este particular no resulta equivocada, contraevidente, ni contraria a las pruebas que sirvieron de soporte a la misma.

7. Ahora bien, en cuanto corresponde a las declaraciones extra-proceso de los señores PEDRO ANTONIO QUINTERO GUAYAMBUCO y MARÍA YOLANDA MORENO RAMÍREZ, no encuentra el despacho reparo alguno en que el *a quo* no hubiera hecho referencia alguna a estas, dado que ciertamente no se trata de pruebas regular y oportunamente aportadas y decretadas (art. 164 del C.G. del P.). Al efecto, basta con examinar el decreto probatorio para constatar que el juzgado no ordenó tenerlas como prueba, ni a petición de parte, ni de oficio.

8. En estas condiciones no encuentra el despacho configurados los desaciertos denunciados por el apelante en la medida que, primero, la declaración extra proceso del señor AMAYA RUIZ sí fue examinada por el *a quo*; quien consideró -acertadamente- que la misma no permitía establecer de manera inequívoca la clase de relación que existía entre los señores ARGEMIRO BELLO PACHÓN y VILMA SOFÍA CUBILLOS VALDERRAMA, como tampoco permitía conocer la intención de los contratantes al momento de realizar la transferencia del inmueble. A lo que se suma, en segundo lugar, que las certificaciones bancarias enlistadas por el apelante tampoco refutan la capacidad económica de la demandada, pues el juzgado tuvo por demostrado tal aspecto a partir de los extractos del Banco BBVA, la venta previa de un inmueble por la demandada, su profesión y actividad económica, y la declaración de renta del año 2016; pruebas frente

a las cuales el recurrente no manifestó reparo alguno, y que efectivamente acreditan la solvencia de la compradora para la época de la venta. Por último, ningún yerro se deriva de la falta de valoración de las declaraciones extra-juicio de los señores PEDRO ANTONIO QUINTERO GUAYAMBUCO y MARÍA YOLANDA MORENO RAMÍREZ dado que no corresponden a pruebas regular y oportunamente aportadas y decretadas.

9. Ahora bien, si -como se explicó anteriormente- el compromiso probatorio del demandante, si es que quiere sacar adelante sus pretensiones, consiste en demostrar, en esta clase de acciones, i) La presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad; ii) El propósito de engañar a otros y iii) Una disconformidad intencional entre lo querido y las atestaciones realizadas; lo que en el presente caso implicaba demostrar, en concreto, que los señores ARGEMIRO BELLO PACHÓN y VILMA SOFÍA CUBILLOS VALDERRAMA acordaron cubrir bajo la apariencia de un contrato de compraventa, lo que en realidad constituía una donación, mediante la cual el primero le transfería a la segunda, a título gratuito, un lote de terreno, junto con la construcción en él existente, ubicado en jurisdicción del municipio de La Vega (Cundinamarca), distinguido como Calle 23 No. 3 - 16, acto que, además, al carecer de insinuación debía anularse -según se dijo en la demanda-; lo que encuentra el despacho es que tal compromiso se vio frustrado no solo porque las pruebas recaudadas no demuestran, ni siquiera de manera inferencial, que detrás de la venta contenida en la Escritura Pública 3400 del 14 de diciembre del año 2016 se encubriera una donación; sino además porque la posición del demandante fue totalmente polivalente en relación con la clase de acto que pretendió celebrar, lo que de suyo controvierte la prueba del *animus simulandi* que se requiere en esta clase de acciones.

En efecto, si lo que pretendían las partes era “*encubrir una donación sin insinuación*” (cfr. hecho 2º de la demanda), no se explica que la demandada se hubiera comprometido a “*devolver la propiedad del inmueble a su legítimo dueño*” (cfr. hecho 3º). Estas posiciones, además, son inconsistentes con lo manifestado por el demandante en el interrogatorio donde sostuvo que *el fin era de que ella hiciera un préstamo, hacer una construcción y que la construcción quedara en sociedad*. Todo lo cual no es nada distinto que afirmar, a un mismo tiempo y de manera inconsistente, que la voluntad oculta de las partes consistía en transferir gratuita y definitivamente la propiedad a la demandada; no obstante lo cual convinieron que esta se obligaba a devolver el inmueble al demandante; dado que, su voluntad, era conformar una sociedad de hecho con el aporte de la propiedad efectuado por el demandante.

10. Como se explicó, al demandante no le basta con afirmar que el acto o contrato es simulado, sino que además debe llevar la prueba al proceso de los hechos que enuncia como fundamento de sus pretensiones. En otras palabras, la sola postura enunciativa no basta para atribuir la existencia de la causa que llevó a crear la simulación. En el presente caso, esta no pasa de ser más que una llana acusación que en lo absoluto se vio reflejada en el material probatorio recaudado, insuficiente para dar paso a la declaratoria suplicada.

Por todo lo anterior, se confirmará la sentencia apelada al soportarse la misma en los hechos debidamente acreditados a partir de las pruebas regular y oportunamente decretadas, y en las normas llamadas a regular el caso.

## V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ (CUNDINAMARCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO. CONFIRMAR** la sentencia del 19 de agosto de 2020 proferida por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOJACÁ (Cund.), por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la parte demandante. Como agencias en derecho de segunda instancia se fija la suma de \$800.000.

**TERCERO: COMUNICAR** lo aquí decidido al despacho de origen

**CUARTO. DEVUÉLVASE** el expediente, previas las anotaciones que sean del caso.

### NOTIFÍQUESE

(con firma electrónica)

**DIEGO FERNANDO RAMÍREZ SIERRA**

Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
FACATATIVÁ**

La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 21, hoy 11 de febrero de 2022 a la hora de las 8:00 A.M.

**SANDRA MILENA SÁNCHEZ SEGURA**  
Secretaria

Firmado Por:

**Diego Fernando Ramirez Sierra**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Facatativa - Cundinamarca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b4843bafcef8eb2423d9ffbf913806afe9eb6b2aab95beadc9de137ab3e5cd**  
Documento generado en 10/02/2022 11:21:24 PM

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