



Bogotá, D.C. **18 JAN. 2022**

**RADICACIÓN: 2019 - 00162**  
**PROCESO: VERBAL – SIMULACIÓN**

Procede el Despacho a emitir la sentencia de fondo que pone fin a la instancia dentro del trámite del epígrafe, en los términos numeral 5° inciso 3° del artículo 373 del Código General del Proceso.

### **ANTECEDENTES**

#### **– Demanda inicial**

Luz Eugenia Díaz Cerezo, a través de apoderada judicial, instauró demanda ordinaria contra Olga Lucía Díaz Cerezo, a fin de obtener la declaratoria de nulidad y/o simulación de la escritura pública No. 1.174 de fecha 11 de abril de 2008 de la Notaría 72 del Círculo de Bogotá.

Como sustento fáctico de sus pretensiones expuso en términos generales que entre las hermanas Luz Eugenia y Olga Lucía Díaz Cerezo acordaron celebrar una compraventa sobre el inmueble ubicado en la carrera 27B No. 73-40 apartamento 102 barrio los Alcázares de la ciudad de Bogotá, para lo cual convinieron entregar como arras a la vendedora, la suma de \$16'000.000 de los cuales la demandante aportó la suma \$7'000.000.

Sostuvo que también acordaron con la señora Esperanza Montoya Correa que sería esta quien tramitaría un crédito a su nombre ante la Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda – CONCASA con el cual pagarían el valor faltante del precio total del inmueble, pactando allí que la compraventa sería simulada pues Luz Eugenia Confió a su hermana Olga Lucía la dirección y administración de dicho negocio.

Indicó que el día 25 de septiembre de 2017, mediante documento privado la demandada Olga Lucía Díaz declaró que en el mes de agosto del mismo año mediante acuerdo mutuo y sin mediar lesión enorme de dinero daba a la señora Luz Eugenia Díaz la suma de \$10'000.000 de un total de \$30'000.000 esto a través de la señora Amanda Díaz, como retribución a una contribución de \$7'000.000 para la compra del bien inmueble ubicado en la carrera 27B No. 73-40 apartamento 102 barrio los Alcázares de la ciudad de Bogotá, documento con el que considera se acredita la buena fe de la demandante y la mala fe de la demandada, para acceder al crédito indicado y hacerse a la propiedad del referido inmueble finalidad última del acuerdo celebrado, puesto que allí se hace referencia a la figura de la lesión enorme, entendida en los términos del artículo 1.947 del Código Civil.

Señaló que la prueba de la simulación de la compraventa se encuentra en el hecho de que Olga Lucía Díaz no incluyó a su hermana Luz Eugenia en las escrituras de compraventa del inmueble para encubrir el crédito que requerían a través de Esperanza Montoya quien fungiría como compradora en beneficio de las hermanas Díaz Cerezo.

Finalmente adujo haber citado a la demandada a diligencia de conciliación ante la Personería de Bogotá, pero no se logró acuerdo alguno y manifestó haber vivido por



tres años en el referido inmueble pagando la administración y siendo reconocida por sus vecinos como la propietaria del inmueble sumado a que pagó cuotas del crédito hipotecario y ejerció actos de señora y dueña sobre el bien.

**– Contestación de la demanda y excepciones de mérito**

Notificada en debida forma la demandada, a través de apoderado judicial se pronunció frente a los hechos de demanda aduciendo en términos generales que éstos no son ciertos por cuanto no existió el pretendido convenio indicado por la demandante para la compra del inmueble, sino que el dinero entregado a la demandada correspondiente a la suma de cinco millones lo fue a título de préstamo personal por medio de su hermano Álvaro Díaz Cerezo.

Sostuvo que tampoco resulta cierto que se haya celebrado acuerdo para tramitar el crédito ante CONCASA, pues si bien fue cierto que la señora Esperanza Montoya solicitó dicho crédito, lo hizo a petición de Olga Lucía Díaz con la voluntad personal de esta de comprar el inmueble ubicado en la 27B No. 73-43 apartamento 102 barrio los Alcázares de la ciudad de Bogotá, solicitud crediticia que fue aprobada por la entidad bancaria y cancelada en su totalidad por la señora Montoya con dineros que le enviaba Olga Lucía Díaz.

Señaló que tampoco existieron las arras señaladas por la accionante por cuanto en la compraventa se pactó el pago del inmueble en dos contados previo a la suscripción de la escritura pública, precisó que el instrumento público fue suscrito por la señora Amanda Díaz como apoderada de Olga Lucía Díaz quien habitaba en el exterior, sin embargo, aquella no plasmó salvedad alguna ni realizó ninguna manifestación respecto de los intervinientes en el negocio.

En cuanto al documento firmado el 25 de septiembre de 2017 al que la demandante le asigna valor probatorio tendiente a demostrar la existencia del pacto de simulación señaló que es cierto que el mismo fue suscrito por la demandada, pero con el fin de hacer constar la entrega a Luz Eugenia Díaz de la suma de \$20'000.000 en efectivo y otros diez millones que con posterioridad entregaría la señora Amanda Cerezo quien los adeudaba a la señora Olga Díaz y que la deuda allí reconocida lo fue a título de indexación por el préstamo que había recibido en el año 1996, más el reconocimiento voluntario de otros diez millones de pesos.

En cuanto a las pretensiones se opuso a la prosperidad de las mismas y propuso como excepciones la de prescripción de la acción, fundamentada que desde la fecha en que se efectuó la compraventa del inmueble año 2004, le nació el interés jurídico a la demandante para proponer la simulación, sin embargo, dejó transcurrir más 10 años de la prescripción ordinaria, prevista en la norma, para ejercer su derecho de acción por lo que ya se encuentra prescrito.

**ACTUACIÓN PROCESAL**

Llevadas a cabo las audiencias, inicial y de instrucción y juzgamiento en los términos de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, sin verificarse la configuración de un acuerdo conciliatorio que finiquitara el asunto, se procedió de conformidad con el trámite natural del proceso, decretando y recaudando las pruebas solicitadas por los extremos procesales y, una vez agotando el término probatorio, se confirió el respectivo traslado para las alegaciones finales, luego de lo cual se anunció que la correspondiente sentencia se proferiría por escrito a lo cual se procede.



## PROBLEMA JURÍDICO

Conforme con lo anterior, en el caso bajo estudio y de acuerdo con la fijación del litigio efectuada en audiencia inicial se tiene que el presente asunto se centra en determinar si el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1.174 del 11 de abril de 2008 fue simulado y en virtud de ello hay lugar a acceder a las pretensiones o por el contrario han de acogerse las excepciones propuestas.

Así las cosas, terminada la oportunidad procesal, resulta del caso resolver de fondo el presente asunto, con base en las siguientes,

## CONSIDERACIONES

### – De los presupuestos procesales.

Los presupuestos que se requieren para dictar sentencia de fondo dentro del presente asunto, se cumplen a cabalidad, sin que pueda evidenciarse vicio de nulidad que invalide la actuación procesal surtida.

Dicho esto, como la demanda que dio origen a la acción de simulación, reúne las exigencias de forma que la ley establece, las partes ostentan capacidad sustancial para integrar los extremos litigiosos y se encuentra acreditada la competencia para conocer y decidir el asunto, resulta acertado colegir el cumplimiento de todos y cada uno de los presupuestos procesales.

### – De los presupuestos de la acción.

Frente a la acción de simulación establece el artículo 1766 del C.C. *“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto 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.”*

Así mismo, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha determinado que, la simulación es un negocio jurídico único con doble manifestación, una pública y otra oculta, en donde la primera está destinada a constituir un artificio para encubrir a la segunda *“contentiva de la realidad del convenio ajustado entre las partes, a la postre, la prevaleciente”*<sup>1</sup>.

Por ende, la acción de simulación estaría dirigida a **desenmascarar** el acuerdo subrepticio y anómalo, es decir *“a resolver ese estado de anormalidad jurídica y hacer patente que el convenio falso no tuvo suceso o fue verificado en forma distinta de como aparece ostensible”*<sup>2</sup>.

Por tanto, dependiendo de la realidad del convenio, así mismo será la modalidad de la simulación, pues una vez retirado el velo, de no existir acto dispositivo alguno se llamará absoluta, y en caso de hallarse uno diferente se denominará relativa.

<sup>1</sup> CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad. 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>2</sup> *Ibidem*.



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Expediente: 11001-31-03-002-2019-00162-00

Página 4 de 6

En cuanto al alcance y consecuencias de la simulación absoluta y relativa la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

*“la primera tiene lugar cuando el acuerdo de las partes se orienta a crear la apariencia de algo inexistente, por la ausencia de negocio; y la segunda, cuando se oculta, bajo la falsa declaración pública, un contrato genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, en cuanto a su naturaleza, condiciones particulares o respecto de la identidad de sus agentes», lo que significa que «la simulación absoluta envuelve la inexistencia del acto jurídico exteriorizado, mientras que la relativa presupone la realidad de un negocio dispositivo diferente al figurado (...)» (CSJ SC 18 dic. 2012, rad. 2007-00179-01, reiterada en SC11232- 2016, rad. 2010-00235-01)”<sup>3</sup>*

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que un acto jurídico, lleva implícito la voluntad de los contratantes que puede ser exteriorizada o declarada mediante documento público o privado, resulta necesario que quien ejerza la acción de simulación acredite la existencia del negocio secreto o la verdadera voluntad de las partes, para que una vez desmantelada ésta, con ello se extingan los efectos de la declaración aparente.

Entonces, para establecer si un negocio jurídico es simulado, o por el contrario desprovisto de artificio, se hace necesario además que se acredite la existencia de: a) *Disconformidad entre lo declarado y lo querido realmente; b) Acuerdo de las partes en producir esta disconformidad entre la voluntad interna y la declarada; y c) Tener la finalidad de engañar o esconder la realidad de lo pactado a terceros.*

Así las cosas, procede el despacho a indagar si se encuentran presentes los presupuestos antes mencionados que den lugar a establecer la existencia de un acto o negocio jurídico simulado en caso bajo estudio.

En el presente caso, la demandante Luz Eugenia Díaz pretende se declare simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1.174 del 11 de abril de 2008 de la Notaría 72 del Circulo de Bogotá, fundamentada en que, si bien allí figura como compradora del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1324179 únicamente la señora Olga Lucía Díaz, lo cierto es que la demandante también fue compradora y por ende es propietaria del referido inmueble, habida cuenta que entre ellas voluntariamente se acordó que el inmueble sería comprado entre las dos, para lo cual Luz Eugenia Díaz aportó la suma de siete millones de pesos, Olga Lucía Díaz aportaría el restante para cubrir el valor de la cuota inicial y su cuñada Esperanza Montoya “prestaría” su nombre para tramitar un crédito por el valor que les hacía falta para completar el precio total del inmueble.

Con la demanda se allegó la escritura pública No. 1.174 del 11 de abril de 2008 de la Notaría 72 del Circulo de Bogotá mediante la cual Esperanza Montoya Correa en calidad de vendedora transfirió a Olga Lucía Díaz Cerezo la cuota parte (50%) del apartamento 102 ubicado en la carrera 27B No. 73-40 Edificio Nuevo Alcázares de la ciudad de Bogotá del que figuraba como propietaria; el restante 50% ya era propiedad de Olga Lucía Díaz.

Frente a lo anterior, y como quiera que para la prosperidad de la acción de simulación es requisito necesario que quien demanda, en este caso Luz Eugenia Díaz, acredite la existencia del negocio subrepticio u oculto, es decir, acredite la verdadera voluntad de las partes en el referido negocio jurídico, observa el despacho que no se satisface tal

<sup>3</sup> CSJ STC 15 de febrero de 2018, rad. 2017-00838-01 M.P. Luis Alfonso Rico Puerta



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Expediente: 11001-31-03-002-2019-00162-00

Página 5 de 6

requisito, pues en las pruebas decretadas y practicadas no se encontró acreditado que entre Luz Eugenia y Olga Lucía Díaz Cerezo se acordó, privadamente, realizar la compraventa a nombre de las dos o en “compañía”.

En efecto, en las documentales allegadas al proceso, no se observa indicio alguno del que se pueda considerar la existencia del pacto de compra del inmueble realizado por las partes, tampoco de los interrogatorios efectuados se puede llegar a tal conclusión ni de los testimonios recaudados, si bien la demandante en el interrogatorio rendido adujo que, para la fecha en la que se llevó a cabo la compra del inmueble, tanto ella como su hermana tenían la intención de hacer tal inversión y que como cada una contaba con un capital considerable acordaron efectuar entre las dos la compra, no obstante, ante la imposibilidad de ellas de obtener un crédito bancario, se valdrían de su cuñada para acceder al mismo, con la finalidad de cubrir la totalidad del precio del bien, lo cierto que tanto la demandada Olga Lucía Díaz, como los testigos Álvaro Díaz Cerezo y Esperanza Montoya fueron unísonos y enfáticos en señalar que quien compró el bien inmueble fue únicamente Olga Lucía Díaz y que el dinero que aportó la demandante fue a título de mutuo, más no de participación en el negocio.

Álvaro Díaz hermano de la demandante y demandada indicó en su testimonio, en términos generales que, fue encomendado por Olga Lucía Díaz para que efectuara la compra del inmueble pero en ningún momento le informó que su otra hermana participaría del negocio, señaló que sí recibió el dinero de su hermana Luz Eugenia Díaz pero en calidad de préstamo para completar el valor de la cuota inicial del bien y que, él mismo por solicitud de Olga Lucía habló con su esposa Esperanza Montoya para que por intermedio suyo tramitara un crédito para completar el precio del inmueble, crédito que fue aprobado por la entidad financiera a favor de Esperanza Montoya pero pagado en su totalidad por su hermana Olga Lucía Díaz.

Así mismo, Esperanza Montoya en su testimonio indicó que, efectivamente, por solicitud de su cuñada Olga Lucía Díaz y su esposo tramitó ante CONCASA un crédito hipotecario, en virtud del cual se adquirió la propiedad del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1324179 y en razón a este figuró inicialmente como copropietaria del referido inmueble, sin embargo, una vez se cubrió la totalidad del valor del crédito por parte de su cuñada Olga Lucía Díaz, ella procedió a transferirle la cuota parte de la que figuraba como dueña pues así se había acordado y en todo caso reconocía que la única dueña del inmueble es Olga Lucía Díaz; señaló que no tuvo conocimiento de pacto alguno celebrado entre las hermanas según el cual Luz Eugenia Díaz también sería compradora del inmueble pues siempre supo y se dijo que la compradora era Olga Lucía Díaz.

La demandante otorga valor probatorio al documento obrante a folio 11 del expediente, fechado 25 de septiembre de 2017, pues aduce que la demandada reconoció allí la existencia del convenio por ellas celebrado para la compra, entre las dos, del bien inmueble, sin embargo, una vez analizado el contenido el documento por parte de este despacho, no arriba este juzgador a la tal conclusión, en tanto observa en este una manifestación efectuada por Olga Lucía Díaz mediante la que pretende dejar constancia que acordó con su hermana Luz Eugenia Díaz reconocerle y pagarle la suma de treinta millones de pesos como retribución a una contribución que esta le realizara voluntariamente años atrás para que ella, Olga Lucía Díaz, pudiera comprar el apartamento 102 ubicado en la Carrera 27B No. 73-40 barrio los Alcázares de la ciudad de Bogotá, pero no es posible concluir de allí que haya reconocido la existencia de un pacto en el que su hermana Luz Eugenia Díaz sería también compradora del inmueble en comento, como pretende hacerlo ver la demandante.



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Expediente: 11001-31-03-002-2019-00162-00

Página 6 de 6

Así las cosas, como quiera que no resultó acreditada la existencia del negocio subrepticio u oculto, que adujo la demandante fue celebrado con la demandada, no resulta posible entrar a analizar si se configuran los demás presupuestos para la procedencia de la acción de simulación en la medida en que estos deben ser concurrentes, por ende no se abren paso las pretensiones de la demanda, en consecuencia, serán denegadas.

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

**RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la parte demandante. Por Secretaria practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1'500.000,00 en los términos del numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso.

**TERCERO:** En firme la presente providencia **ARCHIVASE** el expediente.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**OSCAR GABRIEL CELIS FONSECA**  
**JUEZ**

YRH

|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE<br>BOGOTÁ D.C. |             |
| NOTIFICACIÓN POR ESTADO                                          |             |
| LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO                   |             |
| 042                                                              | 6 JUN. 2022 |
| N° _____ De Hoy _____<br>A LAS 8:00 a.m.                         |             |
| LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ<br>SECRETARIO                       |             |