

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
Radicación 11001 3103 032 2020 00111 00

Dado que la notificación personal intentada en la dirección suministrada y que corresponde al inmueble objeto de restitución, no tuvo resultado positivo, atendiendo lo solicitado por la demandante, se ordena el emplazamiento de la demandada María Deisy Celis Rincón.

Para el efecto, por secretaría se ingresará la información necesaria en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.

Notifíquese.

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C. El anterior auto se notificó por estado N° _____ Fijado hoy _____ JHON HELVER GOMEZ PIÑA Secretario
--

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

4590e631fe975f8efd267024d0193d0f6c5045b3a65426d468877f4610e8f385

Documento generado en 02/03/2021 03:32:20 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
Radicación 11001 3103 032 2019 00044 00

En consideración a lo informado por secretaría y dado que la oficina de tecnología remitió en dos archivos, el video y grabación que contiene la audiencia de instrucción y juzgamiento, a la cual es posible acceder, permitiendo su descarga para ser copiada en otro dispositivo, se ordena remitir nuevamente el expediente a la señora Magistrada Ponente de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, para lo de su cargo.

Cúmplase

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

fc

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

a478c362eb8354eb1b8fe8fc79d473463e02292966e73432779b4640af58f8ca

Documento generado en 02/03/2021 03:32:39 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
Radicación 11001 3103 032 2019 00532 00

La parte demandante allegó constancia de la gestión de notificación por aviso realizado a los demandados en los términos previstos en artículo 292 del Código General del Proceso, junto con las certificaciones de entrega expedidas por Servientrega S.A.

Revisado dicho trámite, se advierte que se ajusta a las formalidades legales. Por lo tanto, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Reconocer efectos procesales a las notificaciones por aviso realizadas a los demandados Anderson Jara Aristizábal y Felipe Jesús Schayman Pino, las cuales se entienden surtidas el 16 y 18 de diciembre de 2020, respectivamente.

SEGUNDO: Tener en cuenta que los citados convocados no hicieron uso de su derecho de defensa.

TERCERO: Correr traslado a la ejecutante de las excepciones de mérito formuladas por Tuscany South América Ltd., sucursal Colombia, por el término de diez (10) días.

NOTIFÍQUESE,

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
El anterior auto se notificó por estado N° _____
Fijado hoy _____ de _____ de _____
JOHN JELVER GOMEZ PIÑA Secretario

fc

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

dae464505bdc577ab648ae9f42182be0e2403e1d6842612c4ac938684880f706

Documento generado en 02/03/2021 03:32:38 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
Radicación 11001 3103 032 2020 00189 00

Revisada la notificación por aviso realizada a los demandados y que reposa en el archivo No.38 del expediente digital, se evidencia el incumplimiento de uno de los requisitos señalados en el artículo 292 del Código General del Proceso, toda vez que no contiene la fecha de elaboración del aviso.

Dado que los demandados constituyeron apoderado para la representación en este asunto y contestaron la demanda, se dará aplicación al canon 301 *ibídem*, en cuanto a considerarlos notificados por conducta concluyente.

Por lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: No reconocer efectos procesales a la notificación por aviso realizada a los demandados.

SEGUNDO: Tener por notificados por conducta concluyente a los accionados Jorge Adelmo Susa Bernal y María Lucy Monroy de Susa, el día en que se notifique esta providencia.

Secretaría controlará el término con el que cuentan los citados para ejercer su derecho de defensa.

TERCERO: Reconocer personería para actuar al abogado Víctor Manuel Rivera Jiménez, como apoderado judicial de los demandados, en los términos del poder conferido.

Notifíquese.

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
El anterior auto se notificó por estado N° _____
Fijado hoy _____
JHON HELVER GOMEZ PIÑA Secretario

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

7305eca33ed9b923f6022341fb37836f89b0e70b764ff3d0787b654144d4d29e

Documento generado en 02/03/2021 03:32:21 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
Radicación 11001 3103 032 2019 00593 00

Por auto de 10 de diciembre de 2020, se designó como curador ad litem de los demandados emplazados, al abogado Roberto Uribe Ricaurte, quien enterado manifestó no aceptar la designación, por cuanto está actuando en 5 procesos como defensor de oficio, y además es mayor de 60 años y el pasado 16 de enero fue diagnosticado con covid 19.

Ante dicha circunstancia, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Aceptar la excusa presentada por el señor abogado Roberto Uribe Ricaurte, para no aceptar el cargo de curador ad litem.

SEGUNDO: En su reemplazo y para que represente a los emplazados en este asunto, se designa a la abogada Martha Gutiérrez Sánchez, portadora de la T.P. No. 213.606 del C.S.J.

Comunicar el nombramiento al correo electrónico martha.gutierrezsanchez@gmail.com, o a la calle 19 No.4-74 oficina 1602 edificio Coopava de esta ciudad, advirtiéndole sobre la forzosa aceptación, so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar.

La notificación personal a la profesional nombrada podrá realizarse a la dirección electrónica señalada.

Notifíquese.

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
El anterior auto se notificó por estado N° _____
Fijado hoy _____
JHON HELVER GOMEZ PIÑA Secretario

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

112c29ce4ac95e187dd6fca0542ba7b6d19214b61093f57307396e91ab7725db

Documento generado en 02/03/2021 07:36:52 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
Radicación 11001 3103 032 2019 00551 00

Para efectos de continuar el trámite de este asunto, en el cual se libró orden de pago el 7 de octubre de 2019, se requiere a la ejecutante para que inicie las gestiones de notificación a la parte demandada.

Notifíquese.

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
El anterior auto se notificó por estado N° _____
Fijado hoy _____
JHON HELVER GOMEZ PIÑA Secretario

fc

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

e3bc0d54d2b7514b2708e1a07883055ad70e74c964c71531b8edee812c1cd96a

Documento generado en 02/03/2021 03:32:37 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
Radicación 11001 3103 032 2019 00392 00

La parte demandante y los demandados, informaron que llegaron a un acuerdo respecto de los cánones adeudados y por ende, la actora manifiesta que desiste de las pretensiones de la demanda con la señalada radicación y, pide se declare terminado el proceso, sin imponer condena en costas.

Para el despacho, tal petición se adecúa a lo previsto en el artículo 314 del Código General del Proceso, según el cual, “[e]l demandante podrá desistir de las pretensiones mientras no se haya pronunciado sentencia que ponga fin al proceso [...]”, sin que haya lugar a imponer condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO. Aceptar el desistimiento de las pretensiones de la demanda declarativa promovida por Bancolombia S.A. contra Justino Andrés Ochoa Matute y Gabriela Alejandra Erazo Reyes.

SEGUNDO. Declarar terminado el presente proceso.

TERCERO: Ordenar el desglose del contrato de leasing No.198036, a favor de la parte demandante.

TERCERO: No condenar en costas a la parte demandante.

CUARTO: En su oportunidad archívese el expediente.

Notifíquese.

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
El anterior auto se notificó por estado N° _____
Fijado hoy _____
JHON HELVER GOMEZ PIÑA Secretario

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

9c40988edebc4790c90bf2e2c2a5c529f6b45dcc71bd21865f998cd5ba9e56e8

Documento generado en 02/03/2021 03:32:35 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021)
Radicación 11001 4003 035 2019 00033 01

Se procede a resolver el *recurso de apelación* formulado por la parte demandada contra la sentencia emitida en audiencia celebrada el 05 de agosto de 2020 por el *Juzgado 35 Civil Municipal de la ciudad*, en el *proceso declarativo de menor cuantía* promovido por *Flor Ángela, Martha Isabel, María Eugenia, Gonzalo, Judith y Rosalba Peña Sánchez* contra *María Esperanza Peña Sánchez*, habiéndose citado al *Fondo Nacional del Ahorro* para integrar el contradictorio.

ANTECEDENTES

1. Lo solicitado y sus fundamentos fácticos.

1.1. Solicitaron los demandantes declarar la simulación absoluta del contrato de compraventa que se hizo constar en la escritura pública 2350 de 9 de septiembre de 2011 de la Notaría Única de Mosquera (Cundinamarca), celebrado entre la señora Flor María Sánchez de Peña, como vendedora y María Esperanza Peña Sánchez, en calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en la calle 37 sur No.74 41 de Bogotá D.C., con matrícula inmobiliaria 50S-40302392 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur.

1.2. En los hechos se informó cerca del modo como la nombrada vendedora había adquirido el inmueble y las circunstancias de la transferencia del derecho de dominio a la accionada; así mismo se manifestó, que los herederos demandantes indagaron acerca del citado negocio jurídico, habiéndoseles indicado que la causante jamás había vendido ni recibido dinero por concepto del precio; además refieren, que comparando el avalúo del predio, con el precio incluido en el título, este resulta irrisorio.

2. Contestación de la demanda.

2.1. La convocada en tiempo contestó, se opuso a las pretensiones y, planteó las excepciones de mérito denominadas, i) falta de presupuestos legales para la procedencia de la simulación; ii) imposibilidad jurídica de la aplicación del artículo 1766 del Código Civil al convenio impugnado; iii) imposibilidad jurídica para aplicar el artículo 1524 ibídem, respecto de la compraventa cuestionada y, iv) falta de legitimación en la causa.

2.2. El Fondo Nacional del Ahorro, en su réplica se opuso a las pretensiones y planteó las excepciones de fondo denominadas i) buena fe exenta de culpa; ii) buena fe e indemnidad de la entidad y, iii) inoponibilidad de la declaración de la simulación.

3. Sentencia de primer grado.

3.1. En la providencia impugnada, i) se desestimaron las excepciones de mérito propuestas por la accionada María Esperanza Peña Sánchez; ii) se declaró que el contrato de compraventa impugnado es “*absolutamente simulado*”; iii) se dispuso la cancelación de la respectiva escritura pública y de la anotación de su registro; iv) aceptó la excepción de buena fe e indemnidad del Fondo Nacional del Ahorro; v) ordenó levantar la medida cautelar decretada, y vi) condenó en costas a la convocada.

3.2. En la fundamentación de la decisión se expusieron en resumen las siguientes consideraciones fácticas y jurídicas:

Se precisó el entendimiento de la simulación, aludiendo a los indicios como el principal medio de prueba para su demostración, sin descartar los demás elementos de juicio.

Así mismo, se encontró probada la legitimación en causa de los actores, en cuanto demostraron ser hijos de la vendedora y su fallecimiento y, respecto de la convocada, por haber intervenido como compradora; además el interés para obrar, dados los efectos que implica el éxito de la pretensión.

Se relacionaron los requisitos que debían acreditarse para la prosperidad de la pretensión, concretándolos a la demostración del respectivo contrato y el hecho de la simulación.

Al examinar las pruebas incorporadas, las que se apreciaron en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se dieron por satisfechos aquellos, pues se aportó la escritura pública donde consta el convenio impugnado y, el fingimiento del contrato, con base en los indicios establecidos a partir de las pruebas practicadas e incorporadas.

En ese sentido se analizó el interrogatorio de la demandada, infiriendo de sus manifestaciones la ausencia de coherencia en la información relativa al pago del precio; al igual que las circunstancias de haber trasladado a la vendedora a la notaría del municipio de Mosquera para el otorgamiento de la escritura pública, y la insuficiencia de las razones indicativas de la causa para la venta.

Como indicios que desmienten la venta se identificaron, el hecho de tener la vendedora 84 años de edad; la ausencia de prueba acerca de la necesidad de la venta y, la situación de haberse ella quedado habitando en el inmueble, en tanto que la compradora llegó a vivir allí en octubre de 2011; también se advirtió la falta de prueba de los frecuentes viajes en los que se dijo había invertido el precio de la venta la vendedora; igualmente se insistió en la carencia de elementos de juicio sobre el pago del precio, exponiéndose en detalle los elementos de persuasión para tal inferencia, resaltado la desarmonía de tales manifestaciones, con lo señalado sobre ese aspecto en los hechos de la demanda, en la que se manifestó haber sido cancelado conforme lo reseñado en la escritura pública.

También llamó la atención el hecho de haberse referido la transferencia del ciento por ciento del dominio del predio, a pesar de haber informado la demandada y los testigos, que desde 2005 otra de las hijas había comprado el cincuenta por ciento, sin informarse de esa situación en el escrito introductorio del proceso.

4. Recurso de apelación.

La inconformidad de la recurrente con la sentencia se basa en los siguientes aspectos:

Plantea inadecuada apreciación probatoria porque estima la juez de primer grado se concentró en las inconsistencias de la declaración de la accionada, sin haberse preocupado por recibir la declaración de la señora Diana del Pilar Peña Sánchez, *“quien es la propietaria de la mitad del inmueble que aportó números recibos de pago realizados por ella para la compra de la mitad de la casa”* y, haber sido nombrada por aquella y la testigo Cyndi Merchán; también se reprocha *“porque no llamó a declarar al señor Armando Peña, hermano de las partes y conecedor de todos los asuntos relacionados con la casa, y su familia”*.

Así mismo se cuestiona, que no se dio oportunidad de probar la buena fe de las contratantes y para el efecto *“escuchar al representante de consultoría Aval, quien fue la persona jurídica que represento al Fondo Nacional del Ahorro frente a este contrato, para que indicara cual fue el protocolo aplicado para la firma y otorgamiento de esta hipoteca”*.

Menciona que se exigió probar *“la necesidad de vender por parte de la vendedora”*, sin encontrar disposición legal que contemple ese requisito, estimando que lo *“necesario es demostrar la capacidad mental de la vendedora y dentro del mismo está demostrado que estaba en pleno uso de sus facultades mentales”*, y que la falta de *“análisis a los requisitos exigidos por la ley en el art. 1276 del Código Civil influyó negativamente en la conclusión dada por la señora Juez frente al contrato de compraventa que cumplió todos los requisitos de ley”*.

Reclama por la omisión en *“la apreciación de las pruebas, la suma de los pagos recibidos por la vendedora por parte de la compradora para poder determinar cuánto y cómo pago el inmueble y cuánto debería devolverle a la demandada en caso de anular el contrato”*, y que no se hizo pronunciamiento sobre la venta del 50% del inmueble a Diana del Pilar Peña, en virtud de la cual *“ya existía desde hace más de 10 años la entrega del inmueble en donde ha existido una posesión quieta y pacífica de la mitad del inmueble por parte de la señora Diana Pilar Peña y su familia quienes viven en este lugar desde la compra de la mitad del inmueble”*.

Identifica como base de la sustentación del fallo *“la falta de pago, pero no determinó cuánto dinero recibió la vendedora por parte de la señora Esperanza Peña y la devolución de estos, ya que al anular el contrato ha debido como consecuencia ordenar la entrega de los dineros entregados por la compra del inmueble incluido el préstamo otorgado por el FNA”*.

Concluye que la juez *“por no haber analizado las pruebas documentales aportadas, ni haber permitido la declaración de la señora Diana Pilar Peña Sánchez, ni del señor Armando Peña Sánchez limitó su análisis generando un desequilibrio en la valoración de la prueba lo que llevó a concluir funestamente en la declaración de la simulación que no existió”*.

5. Réplica a la sustentación de la apelación.

La parte accionante en tiempo se pronunció acerca de los aspectos de inconformidad de la demandada, solicitando confirmar la decisión de primera instancia y condenar a la convocada a restituir el inmueble.

Se hace alusión a la inferencia de la juez, atinente a que *“no probaron el hecho de el pago del precio de la compraventa del bien inmueble de la referencia, lo cual nosotros probamos que no se hizo”* y especifica los hechos que estima acreditados al respecto.

Menciona también la falta de demostración de la destinación por la vendedora de los dineros por concepto del precio, pues según lo informado en la demanda y en el interrogatorio por la accionada, *“la señora Flor María Sánchez , había gastado dineros producto de la venta de su casa en viajes y paseos a la Costa y demás, supuestamente que esos viajes se habían hecho en avión , pues bien, Avianca la aerolínea con la cual se hicieron esos traslados como lo afirmó la demandada , no contestaron a las solicitudes del despacho ni la defensa allegó prueba sumaria que lo ratificara”*.

Con relación a los testimonios señalados por la apelante que no se recibieron, le enrostra la omisión de no haber solicitado su práctica.

Respecto al tema de la compra del inmueble por la señora Rocío del Pilar Peña Sánchez, sin haberse formalizado de forma válida, lo aprecia como *“argumento que nunca estuvo en discusión, que no tiene nada que ver con los hechos que nos ocupan, pues carece de todo fundamento para ser valorado y tenido en cuenta”*.

CONSIDERACIONES

1. Aspectos procesales.

1.1. Con relación al término para decidir la segunda instancia, lo fija el artículo 121 del Código General del Proceso, en máximo seis (6) meses, contados a partir del recibo del expediente en la secretaría, hecho que para el caso ocurrió el 3 de septiembre de 2020, lo que implica, que en principio el citado plazo se extiende hasta el 3 de marzo de 2021. No obstante, debido a la recepción del expediente con deficiencias, por hallarse incompleto y, efectuado el requerimiento al juzgado de primer grado, hizo la remisión de las piezas procesales faltantes, según mensaje electrónico de 23 de octubre de la anterior anualidad, y como esa situación implicó un evento de suspensión por

imposibilidad de disponer el respectivo trámite, el plazo en cuestión se vence el 23 de abril de 2021. Por lo tanto, no se ha perdido competencia.

1.2. En cuanto a la competencia para resolver la segunda instancia, este despacho la tiene de conformidad con el numeral 1.º artículo 33 del Código General del Proceso y, a ello se procederá tomando en cuenta el artículo 328 *ibídem*, según el cual “[e] juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley”.

1.3. También se verifica el cumplimiento de los requisitos para el trámite de la apelación, tal como se dejó señalado en el auto de 27 de octubre de 2020, en el que se admitió el recurso y, en tiempo la recurrente presentó la sustentación, la que armoniza con los aspectos de inconformidad referidos al momento de la interposición de aquel.

2. Marco jurídico y entendimiento de la simulación de los contratos.

Para el estudio de los litigios concernientes al fenómeno de la simulación de los negocios jurídicos, se toma en cuenta el artículo 1766 del Código Civil, a partir del cual se han decantado las subreglas jurisprudenciales que enmarcan su entendimiento.

En ese contexto se precisa, que se configura la simulación contractual, cuando las partes de manera concertada exteriorizan la apariencia de haber celebrado un determinado acto o convenio, respecto del cual no tuvieron la intención de concretarlo, como tampoco otro distinto; o cuando los intervinientes en el respectivo negocio aparente orientaron el consentimiento a un acuerdo distinto al formalizado o dado a conocer a terceros. En el primer supuesto, se estructura la “*simulación absoluta*” y en el último evento señalado se presenta “*simulación relativa*”.

Acerca del señalado instituto jurídico, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3467-2020, dictada en el proceso radicado 2004 00247 01, en lo pertinente memoró:

“[...] La simulación contractual ha sido ampliamente desarrollada en la jurisprudencia de esta Corporación, a partir de lo dispuesto en el artículo 1766 del Código Civil, cuyo texto consagra de un modo general la carencia de todo efecto jurídico frente a terceros de los acuerdos privados generados por los contratantes al margen del acto aparente y público que ellos se avienen a celebrar.

Sobre esta conceptualización resulta de particular importancia, en cuanto concierne con la simulación, tener en cuenta que el derecho alemán ha diferenciado en su dogmática la reserva mental en el art. 116 del B.G.B., calificándola como el acto jurídico por medio del cual se ‘(...)reserva[...] el declarante para sí no querer lo declarado (...)’[...], manifestación que como tal no es

nula, pero sí cuando ‘(...) se emite frente a otro y éste conoce la reserva’; pero esta institución no puede confundirse con la simulación que surge cuando la declaración de voluntad se emite por el sujeto ‘(...) con la conformidad de éste sólo de forma aparente’[...], admitiendo también la simulación relativa cuando ‘(...) el negocio jurídico simulado encubre otro’[...]; obviamente, el negocio fingido, también difiere de la figura de ‘falta de seriedad’, lo cual acontece cuando ‘[u]na declaración de voluntad no [es] pensada en serio, y que se emite con la esperanza de que tal falta de seriedad no pase desapercibida (...)’[...].

El fenómeno se presenta en dos modalidades: la absoluta, cuando las partes deciden crear la apariencia de haber celebrado un determinado negocio jurídico, pero en privado acuerdan no darle ningún efecto en la realidad y, por tanto, no producirá materialmente ningún acto dispositivo; y la relativa, cuando las partes deciden ocultar el negocio genuinamente celebrado entre ellas, dándole una apariencia distinta, ya sea en cuanto a su naturaleza, a algunas de sus estipulaciones particulares, o a la identidad de alguno de los contratantes.

La simulación absoluta comporta la inexistencia del negocio jurídico aparentado por las partes, mientras la relativa presupone la voluntad de los celebrantes encaminada a realizar un acto dispositivo, no obstante, con un aspecto exterior diferente, en cuanto a su naturaleza o a su contenido, o a las partes involucradas”.

A partir del aludido entendimiento, se ha interpretado que para la prosperidad de las pretensiones objeto de la demanda de simulación, se deben acreditar, el acto o convenio simulado, al igual que la modalidad de simulación exteriorizada, hallando en los indicios el medio de prueba más adecuado para la demostración del fingimiento del acto, criterio reconocido por la jurisprudencia especialidad de tiempo atrás, sin desconocer el principio de libertad probatoria.

Los indicios de mayor significación, reconocidos en la práctica judicial, tomados especialmente de la doctrina, se relacionan con los siguientes aspectos: i) el móvil o causa de la simulación, de tal manera que cuando no se identifica el motivo del contrato, tal situación es factible apreciarla como indicio de la no celebración real del convenio exteriorizado; ii) el precio exiguo o irrisorio, caracterizado por una notoria desproporción entre el avalúo del bien y el señalado en el contrato; iii) la conservación de la posesión por el enajenante, pues lo normal en el tráfico de los bienes es que quien transfiere el dominio abandone el predio objeto del respectivo acuerdo; iv) la carencia o exigua capacidad económica del adquirente, lo cual se puede verificar con apoyo en los extractos y movimientos de cuentas bancarias, declaraciones de renta, ingresos laborales, etc., y cuando no se registran tales operaciones, procede apreciarlas como indicativas de no contar con recursos para hacer creíble la celebración del convenio; v) ausencia de necesidad del vendedor para el acto de disposición de sus bienes y, por esa razón, la

celebración del contrato sobre los mismos, a la luz de las reglas de la experiencia, puede resultar sospechosa; vi) inexistencia de hechos atinentes a la destinación dada a los dineros relativos al precio de enajenación del respectivo bien; vii) el comportamiento de las partes para concretar y materializar el acuerdo, en lo concerniente, por ejemplo, con el ocultamiento de la venta ante propios y extraños; viii) las relaciones de parentesco, amistad, o dependencia entre los contratantes, pues tales condiciones pueden propiciar la confidencialidad y en general el ambiente para aparentar el contrato; ix) otras situaciones que en cada caso en concreto podrán alcanzar relevancia.

3. Aspectos relativos a la impugnación.

3.1. En cuanto al primero de los reparos planteados por la apelante concerniente a que la juez de primer grado se centró en la apreciación de la declaración de parte de la accionada, sin haberse preocupado por recibir el testimonio de los señores Diana del Pilar y Armando Peña Sánchez, a pesar de haber sido referidos por otros deponentes; tal situación no estructura un error con incidencia en el sentido de la decisión, porque a pesar de concurrir el requisito previsto en el inciso 1.º artículo 169 del Código General del Proceso, de hallarse mencionados en otros medios de prueba, para el decreto de su práctica de manera oficiosa; no se exponen los argumentos para evidenciar el supuesto del precepto 170 ibídem, según el cual tal decisión procede “[c]uando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia”.

Ahora, si la declaración de tales deponentes la consideraba de importancia para el esclarecimiento de los hechos relativos a sus excepciones, ha debido solicitar su recepción en las oportunidades autorizadas y, no se presentan circunstancias para proceder en esta instancia a su decreto de oficio, como lo autoriza el inciso 1.º artículo 327 del citado ordenamiento procesal, porque no se evidencian los hechos concretos que pudieran ser objeto de la prueba, exigencia que se toma del artículo 212 ibídem, como formalidad para disponer la práctica de ese medio de prueba a solicitud de parte y que resulta ilustrativa para cuando se requiere ordenar su recaudo de forma oficiosa.

3.2. Es cierto que se incorporó información sobre la negociación de la mitad del inmueble entre la señora Flor María Sánchez de Peña y su hija María del Pilar Peña Sánchez, desde 2005; sin que se la venta se hubiera solemnizado en la forma legal establecida. Sin embargo, se pretermite el planteamiento de las incidencias de esa situación, en la preservación del convenio cuya simulación absoluta se decretó.

Además, contrario a lo referido por la impugnante, tal supuesto fáctico podría configurar indicio del fingimiento respecto del negocio confutado, porque si por ejemplo, la presunta adquirente estuviera ocupando el predio, podría reforzar entonces el entendimiento de ser meramente aparente la venta de la totalidad del inmueble a la accionada.

3.3. Con relación a la falta de recibir declaración a la persona que prestó la asesoría para el otorgamiento del crédito y constitución del

gravamen hipotecario a favor del Fondo Nacional del Ahorro, para que explicara el *“protocolo aplicado para la firma y otorgamiento de esta hipoteca”*; ello muestra, que se omite explicitar el sentido de su incidencia en la demostración de las circunstancias para revelar la realidad de la compraventa impugnada, y por eso, ni siquiera se consideró la posibilidad de su decreto de manera oficiosa en esta instancia.

3.4. Respecto al cuestionamiento de haber indagado la juez de primera instancia por el motivo de la venta; aunque no es propiamente un requisito legalmente estatuido, sino que corresponde a un aspecto por el que se indaga en el ámbito de los indicios propios de la simulación, pues cuando no se encuentra claridad acerca de la causa de la enajenación, surge indicio del posible fingimiento, porque de acuerdo con la realidad de los negocios, las reglas de la experiencia corroboran, que a pesar de mostrarse un determinado negocio jurídico, la ausencia de causa contribuye a sospechar de la verdadera celebración del mismo. Por lo tanto, no constituye desacierto el que la juez de primera instancia hubiera explorado ese tema.

3.5. En cuanto a la crítica basada en que la omisión del *“análisis a los requisitos exigidos por la ley en el art. 1276 del Código Civil influyó negativamente en la conclusión dada por la señora Juez frente al contrato de compraventa que cumplió todos los requisitos de ley”*; se aprecia descontextualizado tal argumento, porque el citado precepto no guarda relación con el instituto jurídico de la simulación, ya que está integrado a las disposiciones legales que regulan la sucesión por causa de muerte y de las asignaciones entre vivos, contemplando una regla acerca de cuando en el testamento es preterido un legitimario.

Además, no se amplía la argumentación respecto de los requisitos a que quiso hacer alusión la recurrente, pues si lo hubiera referido, a pesar del error en que hubiera incurrido en la citación de la norma jurídica, procedería el respectivo análisis a partir de la situación fáctica o jurídica expuesta.

En el evento de interpretarse que quiso hacer referencia a la incursión en errores en el análisis probatorio para sustentar la declaratoria de simulación, le correspondía explicitar al menos de forma sucinta o resumida, la manera como se configuraron los errores, en procura de desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de la providencia recurrida; además, dada la competencia funcional, el juez de segundo grado solamente podrá pronunciarse sobre los argumentos expuestos en la sustentación de la apelación; por lo que la parte recurrente, tiene la carga de expresar los desaciertos de forma razonada, a partir de los cuales pretende la revocatoria de la providencia cuestionada.

Cabe acotar, que el hecho de conservar el juez de segundo grado la facultad de adoptar de oficio las decisiones correspondientes en los casos previstos en la ley, por ejemplo, en los asuntos de familia o agrarios según lo indicado en los parágrafos 1.º y 2.º del artículo 281 ibídem, o de acuerdo con el artículo 282 del mismo ordenamiento

jurídico, reconocer con base en los hechos probados las respectivas excepciones de mérito, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa; para el caso no aparecen acreditados supuestos fácticos constitutivos de algún medio exceptivo que enerven las pretensiones acogidas en el fallo de primer grado.

3.6. En lo atinente al cuestionamiento por la omisión de apreciar las pruebas, a fin de establecer lo pagado por la demandada por el inmueble, para que ante la invalidación de la compraventa se hubiera dispuesto la devolución de los dineros por ella cancelados; se advierte, que tal decisión no se imponía emitirla, porque al concluirse que dicho convenio había sido absolutamente simulado, se descartó el pago de precio alguno por la compradora y ese precisamente fue el aspecto que con mayor amplitud se examinó en el fallo impugnado.

3.7. Con relación a la verificación de los pagos que pudo haber realizado la señora María del Pilar Peña Sánchez, a su difunta madre, por la compra del 50% del predio y la orden de su devolución; es un tema ajeno al objeto del litigio, pues no está comprendido ni el *petitum* ni en la *causa petendi* y, por lo tanto, en virtud del principio de congruencia, consagrado en el precepto 281 *ibídem*, no procedía entrar a dilucidarlo.

A pesar de lo anterior debe indicarse, que los derechos que aquella pudiera tener como compradora, poseedora o por concepto de mejoras, podrá hacerlos valer mediante acción o trámite independiente a este proceso, pues el fallo adoptado en este asunto no tiene la potencialidad jurídica de afectar los mismos.

3.8. A pesar de las deficiencias acotadas en cuanto a la sustentación de la apelación; resulta pertinente señalar, que los indicios apreciados por la juez de primera instancia encuentran respaldo en hechos acreditados.

Al respecto se aprecia, en cuanto al precio de la compraventa, que la certeza sobre la existencia del mismo, en principio derivada de la estipulación incorporada en la escritura pública donde consta el convenio, quedó desvanecida, porque la demandada declaró que correspondía a un valor inferior y sobre el pago, los hechos probados no lo corroboran, porque aunque se dijo que tal obligación se había cumplido con el crédito con garantía hipotecaria otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro, lo cierto es que esos dineros se giraron a una cuenta de ahorro de una hija de la compradora, sin allegarse evidencia de su entrega a la vendedora, ni de forma total o parcial; así mismo, lo atinente al dinero proveniente de un préstamo que dijo haberle concedido una de sus hijas, tampoco lo demostró, por el contrario, esa testigo en la declaración manifestó no haberlo otorgado y, en lo concerniente al préstamo solicitado a la empresa donde laboraba, se incorporó documento indicando que solo se le habían desembolsado dos millones de pesos, cuando ella refirió que equivalía a seis millones de pesos.

También se mencionó como indicio en la sentencia, el hecho de que a pesar de la venta, la vendedora continuó habitando en el inmueble,

al igual que la ausencia de demostración de que los dineros derivados del precio los hubiera recibido y utilizado, pues además de tratarse de una persona de 84 años de edad, con problemas físicos para su movilidad personal, no se allegó evidencia de la inversión de aquellos en viajes como se había expresado en la demanda.

Así mismo se aludió que habían quedado expósitos de prueba, los hechos relativos a la causa o motivo que tuvo la vendedora para disponer del inmueble.

4. Conclusión.

Así las cosas, se confirmará la decisión impugnada y de acuerdo con el numeral 1.º artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la apelante, para lo cual se tomará en cuenta, entre otros aspectos, el hecho de que la demandante se pronunció sobre el escrito de sustentación de la apelación, y para la fijación de agencias en derecho se tomará en cuenta la respectiva reglamentación expedida para el efecto por el Consejo Superior de la Judicatura.

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida en audiencia celebrada el 05 de agosto de 2020 por el *Juzgado 35 Civil Municipal de la ciudad*, en el *proceso declarativo de menor cuantía* promovido por *Flor Ángela, Martha Isabel, María Eugenia, Gonzalo, Judith y Rosalba Peña Sánchez* contra *María Esperanza Peña Sánchez*, al que se citó al *Fondo Nacional del Ahorro* para integrar el contradictorio.

SEGUNDO: Condenar en costas en esta instancia a la apelante a favor de los demandantes. Fijar como agencias en derecho la suma de \$500.000 m/cte. La Secretaría del Juzgado de primera instancia, practicará la respectiva liquidación.

TERCERO: Devolver el expediente al juzgado de origen. Dejar constancia.

Cópiese y notifíquese,

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Radicación 11001 4003 035 2019 00033 01

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:

**82c40b33e005aa8560fe298e372b5f764a16af50463fb7955a88e91847
1f26d4**

Documento generado en 01/03/2021 05:30:34 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
Radicado 11001 3103 032 2020 00006 00

Se procede a proferir el correspondiente fallo de primera instancia en el proceso declarativo especial de terminación y restitución de la tenencia de inmueble entregado a título de leasing propuesto por Banco Davivienda S.A. contra Johanna Velasco Chacón y Carlos Antonio Perea Gallo.

ANTECEDENTES

1. Lo solicitado y sus fundamentos fácticos:

1.1. Pretende el demandante se declare judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional n°06000007000832842, celebrado entre las partes del proceso, respecto de los inmuebles de la calle 23 No.5-35 de esta ciudad, apartamento 1404, parqueadero 36 y depósito 18, a los que corresponden las matrículas inmobiliarias 50C-1971995, 50C-1971673 y 50C-1971569, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

1.2. En consecuencia, se decrete la restitución de los bienes antes señalados, haciéndose su entrega a la demandante y, se ordene la práctica de la diligencia para su entrega.

1.3. Señaló que el 9 de marzo de 2017, las partes suscribieron el aludido contrato de leasing habitacional sobre los predios reseñados, por un valor de \$283.600.000, fijándose el plazo en 360 meses contados a partir del 11 de noviembre de 2017.

1.4. Los demandados se comprometieron a canelar la suma de 8624,7652 UVR, como canon mensual, junto con los cargos que resultaren por seguros y garantías, sin que hubieran cumplido con esa obligación y, por tanto, se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el 9 de mayo de 2019.

1.5. En la cláusula vigésima sexta del convenio, se pactó como causal de terminación la mora en el pago de los cánones y los convocados renunciaron a los requerimientos para constituirlos en mora.

2. Actuación procesal

Por auto de 29 de enero de 2020, se admitió la demanda y se ordenó su notificación a los demandados, acto que se surtió mediante aviso, sin que contestaran ni propusieran medio de defensa alguno.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, demanda en forma y competencia del Juzgado, se reúnen a cabalidad y, no se observa causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, razón por la que procede dictar sentencia de mérito.

2. A la demanda se acompañó prueba documental del referido contrato de leasing habitacional, en cumplimiento del numeral 1° artículo 384 del Código General del Proceso.

3. Se satisfacen las condiciones de la pretensión de restitución de inmueble arrendado, en cuanto al interés para obrar y la legitimación en causa, porque el actor está siendo afectado en sus derechos, como quiera que no se le paga la renta, y porque el demandante y demandados fueron quienes celebraron el convenio cuya terminación se solicita.

4. La causal invocada por la entidad demandante para la terminación del convenio, es el no pago de los cánones de arrendamiento, la cual se halla estipulada en la cláusula vigésima sexta, como motivo de terminación unilateral del contrato en mención, indicando que opera por el no pago oportuno del canon mensual.

La afirmación del no pago de la renta durante el tiempo señalado en el escrito introductorio del proceso, tiene el carácter de indefinida y, por consiguiente, al tenor del inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, no requiere prueba por quien la planteó, correspondiendo a la parte contraria desvirtuarla, sin que en este caso se hubiera procedido de esa manera.

Se halla entonces demostrada la causal de terminación del contrato aducida por el convocante.

5. Ante dicha circunstancia y dado que no existe oposición, de conformidad con el numeral 3.° canon 384 del Código General del Proceso, se deberá dictar sentencia accediendo a las pretensiones expresadas en la demanda, debiendo condenar en costas a los accionados, según lo indicado en el numeral 1,° precepto 365 ibídem, al resultar vencidos en el juicio, y las agencias en derecho se fijarán tomando en cuenta la reglamentación expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, según lo autorizado en el numeral 4 artículo 366 del citado ordenamiento.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de leasing habitacional n°06000007000832842, celebrado entre quienes son parte en el proceso, el 9 de marzo de 2017, respecto de los inmuebles ubicados en la calle 23 No.5-35 de esta ciudad, apartamento 1404, parqueadero 36 y depósito 18, a los que corresponden las matrículas inmobiliarias 50C-1971995, 50C-1971673 y 50C-1971569, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro.

SEGUNDO: Ordenar a los demandados Johanna Velasco Chacón y Carlos Antonio Perea Gallo, restituir los bienes mencionados en el numeral anterior, a la demandante Banco Davivienda S.A., dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Fijar por concepto de agencias en derecho, la suma de \$8'400.000. Secretaría practicará oportunamente la liquidación.

Cópiese y Notifíquese,

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ, D.C.

El anterior auto se notificó por estado N° _____

Fijado hoy _____

JOHN JELVER GÓMEZ PIÑA
Secretario

fc

Firmado Por:

**GUSTAVO SERRANO RUBIO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 032 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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: **7b54c7af1778bcc2af86dfd6079641d09fa29553071585362d58c558ea45429d**
Documento generado en 02/03/2021 03:32:34 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**