



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE No. 110014003-008-2019-00594-01

**ASUNTO A RESOLVER**

Encontrándose que dentro del presente asunto, remitido a este estrado en virtud del recurso de apelación presentado por la parte actora, en contra de la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado 8 Civil Municipal de esta ciudad, se surtió, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, la etapa de sustentación de los reparos contra la providencia por el censurante, así como su traslado a la contraparte, aunado a esto que no existen pruebas adicionales que practicar en este estadio procesal, procede el despacho a emitir sentencia de segunda instancia desatando la alzada propuesta, previo los siguientes,

**ANTECEDENTES:**

MARÍA SILDANA HUÉRFANO DE WILCHES, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda verbal en contra de EDGAR ALBERTO WILCHES HUÉRFANO, con el objetivo de que se declarara como simulada absolutamente la compraventa celebrada entre las partes del predio ubicado en la carrera 2 A Bis # 92B – 12 Sur de esta ciudad, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es 50S-1137686, realizada a través de la escritura pública número 11374 del 12 de diciembre de 2012, la cual fue corrida en la Notaría 38 del Círculo de esta ciudad. Así mismo, se pretendió, a partir de lo anterior, que se restituyera el inmueble precitado a la demandante y se condenara por los frutos civiles al demandado desde el 12 de diciembre de 2013 a la fecha.

La demandante sustentó sus pretensiones en los siguientes hechos: Reseñó que la demandante, al momento de transferir el dominio del fundo base de la acción al encartado a través de la escritura pública atrás mencionada, lo hizo de manera simulada, toda vez que para esa época tenía 74 años y la venía aquejando, como en la actualidad, un trastorno neurocognitivo leve no amnésico multidominio. Adicionó a ello que carece de formación académica y que no tenía la capacidad para comprender el negocio jurídico que realizó en ese entonces. Adujo entonces que el demandado y comprador del predio es su hijo, quien para ese entonces tenía 49 años y tiene formación como policía, cargo que desempeñó hasta 2012. Por tanto, aseguró que por parte de este último existieron engaños hacia la vendedora para la compraventa realizada, de la cual esta no recibió dinero alguno, esto en provecho de la situación de inferioridad en la que se encontraba la convocante.

Radicado el libelo, este fue repartido al Juzgado 8 Civil Municipal de esta ciudad, quien lo admitió mediante auto datado 26 de junio de 2019, proveído en el que se ordenó notificar al demandado para que, dentro de la oportunidad procesal correspondiente, hiciera uso de su derecho de contradicción.



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

De esa manera, EDGAR ALBERTO WILCHES HUÉRFANO dio contestación a la demanda, señalando que la demandante, su madre, era consciente de la negociación que realizó con él sobre el predio en cuestión, circunstancia que también le fue comunicada a sus hermanos, quienes, de acuerdo con lo relatado, consintieron igualmente la venta. Detalló entonces el origen de los dineros con los cuales canceló la obligación a la vendedora, los cuales, afirmó, fueron consignados en una cuenta del Banco BBVA. Así las cosas, aseguró que pactó con su madre la construcción de un apartamento en el inmueble comercializado, así como otras adecuaciones, de modo que él y su familia pudieran convivir en este, así como lo haría su progenitora, con el objetivo de que esta fuera cuidada por él. De la misma forma, indicó que las construcciones y adecuaciones fueron financiadas con los dineros recibidos por su madre por disposición exclusiva de esta, sin que hubiera apropiación de dichos fondos por su parte de manera abusiva como lo tilda el extremo actor. Reseñó entonces que la controversia se gestó cuando surgieron diferencias religiosas entre su esposa y su madre, por lo que tal conflicto se extendió a sus hermanos, quienes exigieron que dejara su propiedad, a lo cual respondió que este la había comprado legítimamente.

Con base en lo anterior, el extremo pasivo se opuso a las pretensiones planteadas en la demanda, esgrimiendo como excepciones de mérito las denominadas como “violación al principio constitucional de la buena fe” y “abuso del derecho”. Estas fueron sustentadas al indicar que la demandante sí había recibido la totalidad de los dineros pactados por la compraventa del predio de su propiedad, contrario a las afirmaciones plasmadas en el libelo, las cuales consideró como abusivas.

Durante el decurso procedimental se surtieron las audiencias contempladas en el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso, siendo esta última, realizada el 24 de noviembre de 2020, en la cual se dictó la sentencia vituperada, mediante la cual se denegaron las pretensiones elevadas a través de la demanda, decisión que fue apelada por la parte actora.

En ese orden de ideas, los reparos esbozados por la parte recurrente se fundamentaron en que el demandado, en aras de obtener beneficios otorgados por la Caja de Vivienda Militar procuró la simulación discutida respecto de la compraventa realizada sobre el predio base del proceso, hechos que fueron demostrados dentro de este, sin que el a quo, a su juicio, les diera una debida interpretación. Adicionó entonces que, es claro que entre los contratantes se gestó un acuerdo en el cual su procurada prestaría la casa para la adquisición del beneficio mencionado por parte de su hijo, con el compromiso de que este se la devolvería al cabo de la obtención de este último. Adujo así que ello quedó demostrado en una diligencia de prueba extraprocesal surtida ante el Juzgado 56 Civil Municipal de esta ciudad. Recalcó igualmente que el negocio, al ser simulado, no gozó de contraprestación dineraria por lo que se presume la simulación debatida. Finalmente, destacó que la demandante no tenía intención de vender el inmueble y que, aunados a los demás factores descritos, estos coinciden con lo conceptuado por la Corte Suprema de Justicia sobre el particular, en lo tocante al acaecimiento de la simulación que se pretende declarar.

### CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para regular la formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son la competencia del juez, demanda en



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, concurren en este asunto. Aunado a lo anterior, no se observa causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

### **De la acción invocada.**

Como quedara precisado al comienzo de esta providencia, se pretende a través de esta acción, que se declare la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido y protocolizado en la escritura pública número 11374 del 12 de diciembre de 2012, la cual fue corrida en la Notaría 38 del Círculo de esta ciudad y signada por las partes que concurren al proceso, el cual involucró la tradición del predio identificado con matrícula inmobiliaria número 50S-1137686, el cual se encuentra ubicado en la carrera 2 A Bis # 92B – 12 Sur de esta ciudad. Con base en lo anterior, se pretende a través de la demanda interpuesta que se restituya el predio a la accionante, y que se le reconozcan frutos civiles en su favor desde diciembre de 2013.

Por su parte, el encartado planteó como excepciones de mérito para la defensa de sus intereses, las denominadas como violación al principio constitucional de la buena fe” y “abuso del derecho”, soportadas como se detalló en el acápite de antecedentes del presente proveído.

De esta manera, resulta necesario, en aras de comprender de la generación del conflicto suscitado entre las partes, y dispuesto ante este despacho judicial para su resolución, las figuras jurídicas que tienen lugar en el mismo, para posteriormente abordar el caso en específico, sobre el cual, de antemano se advierte que el fallo que lo estudia deberá ser confirmado, como se expondrá a continuación.

### **Caso concreto**

1. In limine, resulta necesario entender la simulación y los actos destinados a tal fin desde las perspectivas planteadas por la Corte Suprema de Justicia a través de su precedente jurisprudencial erigido en torno a dicho concepto. Para el efecto, téngase en cuenta lo conceptuado por la Sala de Casación Civil de la máxima corporación de la jurisdicción ordinaria, M.P. Hilda González Neira, quien, citando al autor Francesco Ferrara explica que un acto simulatorio:

«(...) es aquel “que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece. Entre la forma extrínseca y la esencia íntima hay un contraste llamativo: el negocio que, aparentemente, es serio y eficaz, es en sí mentiroso y ficticio, o constituye una máscara para ocultar un negocio distinto. Ese negocio está destinado a provocar una ilusión en el público, que es inducido a creer en su existencia o en su naturaleza tal como aparece declarada, cuando, en verdad, o no se realizó o se realizó otro negocio diferente del expresado en el contrato”»<sup>1</sup>.

Concordante con la anterior, la misma Sala ha conceptuado que:

“La simulación consiste en una divergencia consciente y bilateral entre la voluntad real y la que se da a conocer a terceros, caracterizada porque se muestra al público un negocio jurídico que no corresponde a la intención verdadera de los partícipes; fluye que en un acto simulado «hay un

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2906-2021 del 29 de julio de 2021. M.P. Hilda González Neira. P. 17.



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

escamoteo de la verdad, un ocultamiento de un acto real escondido debajo de otro y, a veces, tan sólo una apariencia de acto real que no corresponde a ninguno efectivo»<sup>2</sup>.

2. Con base en lo anterior, la jurisprudencia es clara en señalar que existen dos clases de simulación, siendo estas la absoluta y la relativa, cuyos presupuestos se exponen a continuación:

“En razón de aludir la problemática planteada en el reproche con aspectos probatorios de la simulación contractual, es pertinente mencionar que por dicho fenómeno se entiende el fingimiento de las partes en cuanto al negocio jurídico exteriorizado, siendo «absoluta» cuando los intervinientes en el acto no tuvieron la intención o voluntad de concretar ningún acuerdo verdadero, tendiente a la producción de efectos jurídicos, de tal manera que el convenio mostrado solo es aparente, en tanto es «relativa» en el evento de tener como objetivo o propósito los contratantes el de ocultar con la falsa declaración, un acuerdo genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, ya sea en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes (CSJ SC, 23 Feb. 2006, Rad. 15508)”<sup>3</sup>.

Aunado a lo anterior, dicha corporación ha aclarado que:

“(…) cuando se urde una simulación absoluta, lo real es la ausencia del acto de disposición de derechos presentado al exterior; en cambio, si aparece en la modalidad relativa, el acuerdo cierto de los partícipes se esconde a terceros, a quienes se exhibe un negocio diferente del que nace de la voluntad real de sus autores, ante lo cual es exigible la prevalencia de la especie convencional pactada sobre aquella puramente ficticia”<sup>4</sup>.

3. En ese orden de ideas, una vez establecidas las distinciones entre las modalidades de simulación citadas, se discurre igualmente que existen ciertos presupuestos y requisitos respecto del acontecimiento de un acuerdo simulado, los cuales fueron colegidos por el máximo tribunal, de la siguiente manera:

“Para su configuración es menester: (i) la divulgación de un querer aparente, que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno; (ii) un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular; y (iii) la afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros.

Frente al primer requisito, conviene señalar que la simulación puede presentarse porque la apariencia «no existe absolutamente» o porque «es distinta de la que aparece exteriormente», lo que da lugar a la clasificación entre el acto «absolutamente simulado o simulado relativamente» (CSJ, SC 23 mar. 1977). Aquel se caracteriza por una ausencia total de voluntad, a pesar de lo cual los interesados develan una falsa imagen hacia terceros; en el relativo existe una querer que, al ser exteriorizado, se muestra diferente a lo que efectivamente pretenden los negociantes.

(…)

Respecto al segundo requerimiento, es menester que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan de la divergencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2582-2020 del 27 de julio de 2020. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. P. 70.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC16608-2015 del 7 de diciembre de 2015. M.P. Ariel Salazar Ramírez. P. 20.

<sup>4</sup> Ob. Cit. M.P. Hilda González Neira. Ibid.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

(...)

En punto al tercer elemento, tratándose de acciones promovidas por terceros, se exige la demostración de un perjuicio irrogado por el acto simulado, como condición necesaria para legitimar el reclamo tendiente a descorrer el velo de la apariencia.

Total que las convenciones están regidas, entre otros, por el principio del efecto relativo de los contratos *-res inter alios acta-*, el cual prescribe que únicamente las partes están llamadas a accionar por los asuntos atinentes a sus declaraciones de voluntad, salvo que se acredite una afectación a intereses de terceros, caso en el cual estos pueden demandar para enervar los actos fingidos y evitar la consolidación del daño causado”<sup>5</sup>.

4. Una vez traídos a colación los postulados jurisprudenciales necesarios para lograr el entendimiento de la acción invocada por la parte actora, se halla que, contrario a lo esbozado por esta en la sustentación de la alzada, la Juez de primera instancia sí realizó una valoración idónea de las pruebas recaudadas dentro del decurso adelantado, lo que derivó en que esta considerara que la simulación absoluta planteada no tenía lugar, pues no se demostraron los supuestos de la misma.

Para comenzar, es necesario tener presentes los requisitos necesarios, planteados en la jurisprudencia, para el acaecimiento de una acción de simulación, citados atrás, así como la subsunción de los hechos que fundamentaron, tanto el libelo, como su contestación, añadiendo a tal estudio cada una de las pruebas que respaldan a estos últimos. Así las cosas, en un primer lugar, es menester enfatizar en los móviles que motivaron la realización del negocio jurídico por parte de los intervinientes en este y en el proceso.

Como bien lo expusieron, tanto la demandante, como el demandado, la transferencia del derecho real de dominio del predio en cuestión, de aquella a este, se fundó en el presunto deseo por parte del encartado de mejorar las condiciones de vida de su progenitora, respecto del inmueble que habitaba, siendo este de propiedad de esta, razón que fuera controvertida tanto por la demandante, como por los hermanos del convocado, quienes rindieron testimonio frente al asunto de marras, indicando que, presuntamente, su intención se limitaba a la obtención de un beneficio con el que contaba por razón de su profesión, otorgado por la Caja de Vivienda Militar.

Cabe entonces anotar que las razones que fundaron al negocio jurídico en debate difieren entre sí, y no dejan entrever que existieran argumentos volitivos en común, entre las partes, que denotaran la persecución de un objetivo oculto al momento de la celebración del negocio atacado, necesario para que aconteciera una simulación, como bien se ha explicado al aludir los precedentes jurisprudenciales evocados. Es decir, no se avizoró que existiera un acuerdo entre las partes para simular un negocio jurídico distinto al plasmado en la escritura pública rebatida. Es entonces necesario resaltar que, aun en el caso en que la demandante hubiera tenido, en un caso hipotético, como objetivo simular el contrato contenido en la escritura pública rebatida, es evidente que, al menos, la voluntad del demandado se separó eventualmente de ello estando conforme con el acto celebrado, de conformidad con su versión sobre los hechos acontecidos, cuya esencia radica en el presunto mejoramiento de las condiciones de vida de su madre y la consecuencial voluntad de implantar mejoras en la

<sup>5</sup> Ob. Cit. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Pp. 71-73.



*JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO*

edificación para ello. Sin embargo, como bien se expuso, tal situación podría constituirse como una simple reserva mental (ocultamiento unilateral de una sola parte), cuyos efectos jurídicos frente al caso de marras son completamente nulos e irrelevantes, como expuso la Corte Suprema en pronunciamiento transcrito en líneas precedentes.

Es de tener en cuenta que el acto de venta contemplado en documento público, goza de presunción de veracidad por ser justamente prueba emanada de ambos extremos procesales, correspondiendo entonces a quien ataca el mismo, la demostración de la irrealdad de lo allí plasmado, de forma tal que una insuficiencia en la carga probatoria, conlleva a la permanencia del acto conforme está exteriorizado, esto es, resultando contrario a los intereses de quien pretende la declaratoria de simulación.

Es claro que lo que las partes manifiesten en su favor, tanto en los actos de demanda y contestación, como en los interrogatorios de parte, no pueden ser tenidos en cuenta como pruebas, pues requisito esencial de la confesión, es que sean adversos al confesante o favorezcan a la contraparte (art. 191-2 del C.G.P.). En tal virtud, la manifestación de simulación, realizada por la demandante, en su demanda y en la declaración rendida en la audiencia inicial, no pueden tener el efecto de tener por probados los hechos en que se sustentan las pretensiones, pero hacer indicaciones de que no se recibió el valor pactado y que no se poseía cuenta bancaria, se contraría con la certificación de Caja Honor, obrante a folio 85, donde consta que sí se realizaron los pagos a esta, al menos parciales, mediante transferencia electrónica. Tampoco puede afirmarse como lo indica el apelante, que el demandado confesó no haber realizado el pago del valor acordado, pues lo que este manifestó es que el pago sí se hizo efectivo, pero que como la demandante aceptó prestarle a su vez, y posterior a ello, el dinero ya recibido por esta, acepta adeudarle dicho dinero fruto de tal transacción, diferente al acto originario de compraventa, con lo cual, en momento alguno es confesión de la inexistencia del pago, sino de un eventual incumplimiento contractual que no se debate en esta causa, por no ser parte del petitum demandatorio. Los indicios aludidos por la parte actora no tienen la suficiente entidad para conllevar a declarar la existencia de la simulación, pues no basta el grado de parentesco para conllevar a la simulación, cuando sí están acreditados pagos con ocasión de la compraventa (las transferencias pactadas en la cláusula tercera de la Escritura Pública de compraventa (folio 5), la detentación material del demandado y la realización de mejoras sobre el bien, que no son propias de los actos simulatorios absolutos como el que aquí se pretende. No sobra recalcar nuevamente, que el evento de incumplimiento contractual, no puede ser debatido en esta causa, por no ser el sustento de la acción. Tampoco está de más resaltar respecto de la transacción específica, que ninguno de los declarantes fue testigo directo de los actos propios del negocio atacado, ni tienen la virtualidad de demeritar el pago realizado, con lo cual, carecen de eficacia probatoria suficiente para concluir la existencia de una simulación.

Hay que aclarar entonces que, con la ausencia de prueba de un acuerdo respecto de una simulación entre los firmantes de la escritura pública en cuestión y al mismo momento en que esta se celebró, resulta suficiente para enervar la acción interpuesta, al no reunirse los presupuestos necesarios que deriven en la concesión de las pretensiones elevadas, como a bien tuvo en resolverlo la juez de instancia.

Sin embargo de ello, es menester adicionar a lo expuesto, que aun cuando se pusieron de presente las condiciones mentales y de salud que actualmente aquejan a la accionante y



*JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO*

que presuntamente ya padecía en el momento de la suscripción de la escritura pública referenciada, tanto que, según sus precisiones, presuntamente viciaron su capacidad para interpretar el negocio jurídico interpelado y la escritura pública en la cual este se solemnizó, tales hechos no resultan relevantes para la discusión que actualmente acontece, toda vez que la acción incoada se circunscribe únicamente y de manera sustancial, al estudio respecto de si finalmente se generó la simulación denunciada, sin que aspectos relacionados con la capacidad de los signatarios tengan lugar en el análisis de la misma, existiendo otras acciones consagradas en el ordenamiento jurídico nacional para su discusión, sin que el juez pueda separarse de la inicialmente planteada, en virtud del principio de congruencia contemplado en el artículo 281 del Código General del Proceso.

Bastan las anteriores consideraciones para concluir la confirmación del fallo atacado.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el fallo de fecha 24 de noviembre de 2020, proferido por el Juzgado 8 Civil Municipal de esta ciudad, por lo esbozado en precedencia.

**SEGUNDO: SIN COSTAS** de esta instancia, atendiendo el amparo de pobreza que fue concedido a la demandante.

**TERCERO:** En firme, remítanse las presentes diligencias al juzgado de origen para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**SERGIO IVÁN MESA MACÍAS**  
**JUEZ**

Firma autógrafa mecánica escaneada  
Decreto 491 de 2020, artículo 11.  
Providencia notificada por estado No. 46 del 11-may-2022

CARV