

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., dos (02) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Exp. Rad. No 11001310301020190025300
Clase: Verbal
Demandante: Luz María Constanza de las Mercedes Villa Loboguerrero
Demandados: Geraldine Villa Sarastrí, Patricia Helena Villa, Luis Carlos Rincón y Banco Davivienda S.A.
Providencia: Sentencia de primera instancia

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro del proceso adelantado por Luz María Constanza de las Mercedes Villa Loboguerrero contra Geraldine Villa Sarastrí, Patricia Helena Villa, Luis Carlos Palomino Rincón y Banco Davivienda S.A., en uso de la facultad conferida por el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. La demandante, actuando por conducto de gestor judicial constituido para el efecto, promovió demanda de simulación de contrato de transferencia de dominio a título de leasing habitacional de vivienda familiar, contra Geraldine Villa Sarastrí, Patricia Helena Villa, Luis Carlos Palomino Rincón y Banco Davivienda, pretendiendo que: (i) se declare la simulación del negocio jurídico celebrado en la escritura pública No. 1611 de 2016, por no ser acorde a la realidad de la intención de las partes, conforme a lo prometido en la promesa de compraventa celebrada el 25 de julio de 2016 y, (ii) declare la inexistencia del negocio jurídico celebrado en la citada escritura, por no ser acorde a la realidad de la intención de las partes.

2. Sirvieron como edificación fáctica de las pretensiones, los hechos que a continuación se sintetizan:

- El 25 de julio de 2016 la señora Luz María Constanza de las Mercedes Villa Loboguerrero y el señor Luis Carlos Palomino Rincón, suscribieron la promesa de compraventa de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20577491, 50N-20577254 y 50N-20584186, por un valor de \$385'000.000.00.
- En la promesa se estipuló la siguiente forma de pago: (i) \$63'480.000 provenientes de recursos de la demandante, cancelados por medio de cheque de gerencia, (ii) \$300.000 cancelados en efectivo, (iii) \$60'000.000 cancelados por medio de cheque emitido a favor de Esmeralda Correa García, (iv) \$60'000.000 cancelados por medio de cheque emitido a favor de Hernando Camilo Zuñiga, (v) \$16'220.000 cancelados por medio de cheque emitido a favor de Luis Carlos Palomino, y (vi) \$185'000.000 provenientes de la venta de un apartamento de propiedad de la demandante.
- Los inmuebles objeto de venta estaban “gravados por leasing habitacional” y bajo la titularidad de la entidad bancaria denominada Davivienda S.A., del cual mismo que era beneficiario Luis Carlos Palomino; asimismo, se estipuló como cláusula penal la suma de \$20'000.000,00 y se fijó el día 05 de septiembre de 2016 para perfeccionar el contrato.
- El 01 de septiembre de 2016, en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, se elevó la escritura pública N° 16.111, en la cual se pactó, entre otros actos, la transferencia de dominio a título de leasing habitacional por un precio equivalente a \$137'000.000,00 y constitución de usufructo.
- La referida documental aduce la celebración de un contrato de compraventa celebrado entre Luis Carlos Palomino y los adquirentes Geraldine Villa Sarasti y Patricia Helena Villa [estaba fuera del país, por ende actuó Geraldine como apoderada de su hermana], cuyo objeto fue la transferencia de la opción de compra de los inmuebles indicados, y se estipuló la suma de \$260'000.000,00, los cuales debían ser cancelados a la firma de la escritura en la Notaría que el Banco Davivienda dispusiera.

- Luis Carlos Palomino garantizó que no había prometido en venta ni enajenado a ninguna persona los inmuebles objeto del contrato de promesa; las señoras Geraldine Villa y Helena Villa constituyeron usufructo a favor de la demandante Luz María de las Mercedes Villa Loboguerrero, y Rodrigo Villegas Hurtado en representación del Banco Davivienda, realizó la transferencia de dominio a título de leasing habitacional a Geraldine Villa y Helena Villa.
- El trámite realizado por la Notaría 29 de Bogotá, en ningún momento solicitó la autorización escrita por parte de la demandante, ni tampoco se añadió o se estipuló ningún otrosí a la promesa de compraventa suscrita por Carlos Palomino y la actora.
- La demandante interpuso acción de tutela para que se protegieran sus derechos a la salud y sobrevivencia, puesto que sus sobrinas la habrían engañado por su avanzada edad, para conseguir el derecho real de dominio de los bienes descritos, sin embargo, fue negada.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda se admitió el 08 de mayo de 2019 y se dispuso, entre otras, constituir caución para el decreto de la medida cautelar de inscripción de la demanda que se solicitó. Sin embargo, la parte actora no prestó la referida caución.
2. El Banco Davivienda se notificó personalmente el 23 de mayo del mismo año, contestó la demanda y propuso las excepciones que denominó: *“compraventa debidamente realizada”, “buena fe exenta de culpa del banco como entidad autorizada para la celebración del leasing habitacional”, “Falta de legitimación en la causa por pasiva respecto al banco Davivienda S.A., en cuanto a la pretensión directa de simulación”* y la *“genérica”*.

Las excepciones se sustentaron, básicamente, en que las declaraciones emitidas por el Banco Davivienda en la escritura N° 16111 respecto de la transferencia de dominio que allí se hace, son lícitas y conformes a la

realidad negocial; el banco bajo el amparo de la buena fe y la confianza legítima, derivados de la autorización escrita dada por su locatario y de la información sobre la promesa de venta celebrada sobre los inmuebles materia del leasing, transfirió a estas últimas el dominio sobre los inmuebles, y en el acto de transferencia de dominio actuó por orden de otro, por lo que es ajeno al convenio que privadamente haya existido entre el locatario y las ahora propietarias, de tal manera que esa circunstancia lo releva de soportar directamente la pretensión de simulación.

3. Las demás personas que conforman el extremo pasivo, se notificaron por aviso y se mantuvieron silentes.

4. Se convocó a las partes a la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, la cual tuvo lugar el 06 de noviembre de 2020 donde, entre otras, se declaró fracasada la etapa de conciliación, se interrogó a los intervinientes que asistieron, se fijaron los hechos así como el objeto del litigio, se efectuó control de legalidad y se decretaron las pruebas oportunamente pedidas por las partes. Se concedió término a los demandados para justificar su inasistencia, sin embargo, guardaron silencio.

5. El 18 siguiente, se adelantó la audiencia de instrucción y juzgamiento, se declaró cerrada la etapa probatoria y se concedió espacio a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión. En uso de lo cual, la demandante solicitó acceder a las pretensiones de la demanda, por cuanto no se logró acreditar que Geraldine Villa Sarasti y Patricia Helena Villa pagaron el valor del leasing habitacional ni la adquisición de los bienes, por el contrario, fue la demandante quien asumió dichos rubros en la forma pactada en la promesa de compraventa. Asimismo, la actora fue engañada por sus familiares para hacer el traspaso de los inmuebles y, por ende, le asiste interés para iniciar la acción de simulación. A su turno, la apoderada del Banco Davivienda S.A. expuso que no se demostró que la entidad financiera pretendiera dar una falsa imagen de realidad al negocio jurídico objeto de la presente acción, pues, obró bajo el principio de la buena fe negocial, además, el banco no tenía la obligación de solicitar o verificar las negociaciones que el locatario realizar para ceder su posición contractual.

De otro lado, la demandante en su declaración adujo que consintió que la transferencia de los bienes se hiciera en favor de sus sobrinas a cambio de un viaje a Cartagena, hacerse cargo de ella y con la posibilidad de devolverle los inmuebles. En consecuencia, no se probaron los presupuestos axiológicos de la acción de simulación y, por tanto, existe una equivocación en la vía procesal escogida por la parte actora.

6. Finalmente, se dispuso dictar sentencia por escrito conforme lo preceptuado en el inciso 2° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, pues, de un lado, se programó audiencia ese mismo día a las 2:00 p.m. y, de otro, se vencían varias acciones de tutela que de conformidad con el artículo 15 del Decreto 2591 de 1991, gozan de trámite preferencial.

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este Despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno, ante la materialización de la integridad de sus factores y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción. De otra parte, no se avizora la presencia de alguna irregularidad o vicio de nulidad que imponga retrotraer lo actuado.

2. La acción de simulación

2.1. La fuente jurídica de la simulación se encuentra en los artículos 1766 del Código Civil y 254 del Código General del Proceso [último éste que prácticamente reproduce al primero de los citados]. Para la jurisprudencia, el acto simulado es, en general, *“todo acuerdo contractual mediante el cual las partes emiten una declaración de voluntad no acorde con la realidad”*.

El negocio jurídico simulado puede presentarse bajo las modalidades de la simulación absoluta y relativa. Es absoluta, cuando el concierto simulatorio entre los partícipes está destinado a crear una apariencia probatoria de un negocio sin contenido real, esto es, a producir la idea de un negocio no querido; las partes obran bajo el entendimiento recíproco de que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente y, es relativa, cuando el negocio simulado o aparentado esconde, total o parcialmente, otro negocio que es el verdaderamente querido.

Con la acción de simulación, sostuvo la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil “[s]e pretende obtener la revelación del acto secreto u oculto contentivo de la verdadera expresión de voluntad de las partes contratantes, sea que ésta consista en la negación de todo acto y vínculo jurídico – simulación absoluta-, o en la celebración de otro acto jurídico, e inclusive del mismo pero bajo estipulaciones diferentes –simulación relativa-, de modo distinto a lo que muestra el acto aparente u ostensible, y hacia la obtención de ese objetivo debe dirigirse la demostración respectiva, dentro de un sistema probatorio como el Colombiano inspirado en los principios de la sana crítica del Juez y de la libre apreciación de las pruebas”¹

2.2. La prosperidad de la acción de simulación está supeditada a la confluencia de tres presupuestos axiológicos, esto es, (i) la existencia del contrato ficto, (ii) interés de la parte demandante para proponer la acción, y (iii) que se demuestre plenamente la existencia de la simulación.

3. Análisis del caso concreto

3.1. En el caso *sub examine* la demanda se dirige a que se declare que es absolutamente simulado el contrato de transferencia de dominio a título de leasing habitacional de vivienda familiar contenido en la escritura pública No. 16111 del 1º de septiembre de 2016, para cuyo efecto manifestó la demandante que dicho negocio es aparente, por cuanto la promesa de compraventa indicada en la referida documental, fue suscrita por la

¹ Cas. Civil, Sent. de mayo 21 de 1969, citada en la sentencia del 28 de agosto de 2001

demandante en calidad de promitente compradora y el señor Luis Carlos Palomino como promitente vendedor, y no como promitentes adquirientes sus sobrinas y demandadas Geraldine Villa y Helena Villa.

3.2. De las pruebas documentales que reposan en el expediente, se encuentra acreditado, con relevancia para decidir el asunto, lo siguiente:

- El 25 de julio de 2016, se suscribió una promesa de compraventa entre la señora Luz María Constanza de las Mercedes Villa Loboguerrero, en calidad de promitente compradora, y el señor Luis Carlos Palomino Rincón en calidad de promitente vendedor, respecto de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20584186, 50N-20577254 y 50N-20577491, ubicados en la avenida calle 116 No. 55 C 40 de esta ciudad.²
- Luis Carlos Palomino ostentaba la calidad de locatario respecto de los citados bienes, en virtud a un contrato de leasing habitacional celebrado con Banco Davivienda S.A., propietaria de los referidos inmuebles.
- Pagos realizado por la demandante el 28 de julio de 2016, reflejados en dos recibos por \$16'220.000,00 y \$60'000.000,00, por concepto de la compra del predio objeto de la litis.³
- El locatario autorizó por escrito que la opción de compra que tenía frente a los predios, fuera otorgada por parte del Banco Davivienda a favor de las aquí demandadas Patricia Helena Villa Sarasty y Geraldine Villa Sarasti⁴
- Mediante escritura pública N° 16111 del 1° de septiembre de 2016, los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa fueron transferidos a favor de Patricia Helena Villa Sarasty y Geraldine Villa Sarasti, y se constituyó un usufructo en favor de la aquí demandante, sin cuantía.⁵

² Folios 5 a 11 cuaderno 1

³ Folio 39 cuaderno 1

⁴ Folio 197 y reverso *ibídem*

⁵ Folios 28 a 29 *ib.*

- En la precitada escritura pública se dejó constancia en el sentido que fue libre voluntad del locatario transferir los viene a las aquí demandadas, y que el usufructo constituido por las compradoras en favor de la actora, es vitalicio.
- Banco Davivienda S.A. recibió la suma de \$63'480.000 por concepto de saldo del contrato de leasing habitacional.⁶
- Los inmuebles objeto de venta se encuentran en poder de la demandante.

3.3. Presupuestos axiológicos de la acción

3.3.1. Existencia del contrato ficto

En tratándose de la simulación en la compraventa de inmuebles, la prueba de la celebración del contrato que se califica de “*simulado*”, lo constituye la respectiva escritura pública, y en el *sub examine* se aportó al proceso la escritura pública N° 16111 del 1° de septiembre de 2016, suscrita en la Notaría Veintinueve del Círculo de Bogotá, debidamente registrada.

A través de la precitada escritura, se realizó la transferencia de dominio a título de leasing del apartamento 1420, garaje 119 y depósito 66 que hacen parte del Conjunto Residencial Bora Bora P.H., ubicado en la avenida calle 116 No. 55 C 40 de esta ciudad.

3.3.2. Interés de la parte demandante para proponer la acción

Corresponde al extremo demandante, acreditar su interés en hacer aflorar el negocio que, aunque oculto, resulta ser vinculante para las partes, interés que debe ser cierto y actual, además de evidenciar el perjuicio que con el acto simulado se reporta para dicho extremo.

En punto de lo anterior, la señora Constanza Villa Loboguerrero impetró la acción manifestando que le asiste interés en la declaratoria de simulación

⁶ Folio 45 ib.

pretendida, argumentando que los bienes que fueron transferidos mediante la escritura aportada, fueron negociados y pagados por ella y, por tanto, requiere que formen parte de su patrimonio.

Para efecto de probar lo anterior, se allegó al plenario la promesa de compraventa suscrita el 25 de julio de 2016 entre Luz María Constanza de las Mercedes Villa Loboguerrero, en calidad de promitente compradora y el señor Luis Carlos Palomino Rincón en calidad de promitente vendedor, por medio de la cual éste prometió transferir el día 5 de septiembre de 2016, los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20584186, 50N-20577254 y 50N-20577491.

Igualmente se allegaron comprobantes de pago por las sumas de \$16'220.000 y \$60'000.000 que datan del 28 de julio de 2016. Acreditado como se encuentra la entrega de los dineros por parte de la demandante para la transferencia de uno inmuebles que finalmente no se materializó a su favor. Es evidente el interés que le asiste a la actora frente a la mengua que sufrió en su patrimonio, a pesar de no aparecer suscribiendo el acto escriturario que califica de simulado.

3.3.3. Existencia plena de la simulación.

Corresponde, por último, establecer si en el caso bajo estudio se configuró el acto simulatorio que alega el extremo activo existió en relación con la transferencia documentada en la escritura pública N° 16111 suscrita el 1° de septiembre de 2016 ante la Notaría Veintinueve del Círculo de Bogotá.

Para efecto de lo anterior, resulta pertinente recordar que, a voces del artículo 1757 del Código Civil, incumbe a las partes probar las obligaciones o su extinción, según sea alegado, misma línea que trae el artículo 167 del estatuto general del proceso, que en desarrollo del principio de la carga de la prueba señala que las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas para obtener el efecto jurídico perseguido por éstas, y que el juez, de cara al artículo 174 *ibídem*, debe fundamentar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

3.3.3.1. Efectuado el análisis conjunto de los elementos de persuasión que reposan en el plenario, de entrada se advierte que en el *sub examine* no se acreditó la existencia de ningún acto simulatorio en la negociación celebrada mediante la prenombrada escritura pública N° 16111 de 2016 entre Davivienda S.A., como enajenante, Luis Carlos Palomino Rincón en calidad de locatario y Patricia Helena Villa Sarasty y Geraldine Villa Sarasti como compradoras y que involucra los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria 50N-20584186, 50N-20577254 y 50N-20577491.

En efecto, el presupuesto en mención exigido para que prospere una acción del linaje de la que nos ocupa [simulatoria], brilla por su ausencia en el caso que nos ocupa, donde, antes bien, lo que se demostró fue que el acto en sí fue válidamente celebrado.

Expuso la demandante Luz María Constanza de las Mercedes Villa Loboguerrero en su interrogatorio de parte, que autorizó que la transferencia de los bienes a que se refería la promesa de compraventa suscrita con el señor Palomino Rincón [locatario de los inmuebles], se hiciera en favor de sus sobrinas Geraldine Villa y Patricia Villa, frente a la promesa que la primera de las citadas le hiciera en el sentido que la asistiría en sus restantes años de vida y la llevaría a vivir con ella para cuidarla. Así. A minuto 21:33 de la audiencia expresó, refiriéndose al señor Luis Carlos Palomino: *“si le autorice lo del apartamento (...), me dijo que me iba a llevar a vivir con ella en su casa”* y a minuto 28:09 enfáticamente reiteró: *“yo autorice que le hiciera la transferencia”*. Concretamente relató la accionante:

“Ella [su sobrina Geraldine] me dijo que me iba a llevar a vivir a su casa y que me llevaría también a Cartagena... me engañó de la forma más infame del mundo”, “estando en la notaría mi sobrina llegó corriendo a decirme tía usted tiene que hacerlo a nombre mío porque entonces no la puedo llevar al apartamento porque usted no va a tener plata con qué pagarme nada, en vista de eso yo vi que ella me podía tener en su casa en su apartamento que yo no iba a quedarme sola que ella me iba a atender me prometió esta vida y la otra, me dijo y si tú quieres que yo te devuelva el apartamento en diez minutos estoy en la notaría para devolvértelo tía”

Asimismo, al ser preguntada por el Despacho respecto a si autorizó en la notaría que se transfiriera el apartamento a nombre de sus familiares aquí demandadas manifestó *“sí porque ella me dijo que si yo lo necesitaba ella me lo devolvería inmediatamente porque yo no me iba a quedar si nada entonces cuando ella me dijo eso yo confié en ella plenamente... Geraldine me dijo que pusiéramos a Patricia Helena también por si a ella le pasaba algo”*⁷

Aunado a lo anterior, al ser indagada respecto del usufructo que se constituyó a su favor en la misma escritura, indicó que su constitución se acordó en la Notaría porque ella se lo exigió a su sobrina para acceder a su petición del traspaso de los bienes. Y, en torno a la razón por la cual, si ella había autorizado la transferencia de los inmuebles a nombre de sus sobrinas, porqué ahora las demandaba, contestó *“porque no tengo un solo peso ni con qué pagar mi prepagada, no tengo con qué comer, debo plata no tengo con qué pagar quién me cuide, tengo un desfase de dos millones”*. Por último, la interrogada admitió que era consciente del contrato de leasing habitacional que existía en relación con los inmuebles, y que el señor Luis Carlos pagó a Davivienda sesenta y tres millones de pesos.

La representante legal de Davivienda S.A., por su parte, fue enfática en manifestar que el señor Luis Carlos Palomino realizó un pago el 25 de julio de 2016 por la suma de \$63'480.000 por concepto de saldo del contrato de leasing habitacional, por lo que al encontrarse éste terminado, el Banco

debía efectuar la transferencia de dominio a aquél, sin embargo, en virtud al contenido clausular del referido documento, cláusula tercera, el locatario estaba facultado para ceder su posición contractual a quien él determinara.

Informó que el 9 de agosto del mismo año, el señor Palomino presentó la documentación requerida para que se transfirieran los bienes a nombre de las aquí demandadas⁸, sin que le corresponda a la entidad evaluar o debatir lo decidido por el locatario, ni tampoco conocer la negociación contractual

⁷ Minuto 27:32 audiencia del 6 de noviembre de 2020

⁸ Minuto 42:50 audiencia del 06 de noviembre de 2020

que originó tal situación. Agregó que *“el 1º de septiembre de 2016 se realizó la transferencia, para el Banco es transparente, estaba autorizado por el único llamado, que era el locatario (...) el Banco dio por culminadas las obligaciones derivadas del contrato de leasing”*. Fue enfática en manifestar que la entidad financiera cumplió con sus deberes contractuales⁹

3.3.3.2. Emerge con claridad de lo anotado, que la aquí demandante autorizó y consintió que, los bienes a que se refería la promesa de compraventa suscrita con el señor Luis Carlos Palomino [apartamento, garaje y depósito], fueran transferidos a favor de sus dos sobrinas, con una de las cuales [Geraldine] había concertado el traspaso bajo un supuesto compromiso que aquella incumplió.

También resulta diáfano que el contenido de la escritura N° 1611 del 1º de septiembre de 2016, recoge la real voluntad de quienes la suscribieron, que nada de lo que allí se consignó es falso, pues, (i) Davivienda S.A. como propietaria de los inmuebles fungió como enajenante de los mismos; (ii) el locatario [Luis Carlos Palomino] canceló la totalidad de lo acordado e hizo uso de la opción de adquisición contenida en el contrato de leasing habitacional que había suscrito con la entidad Financiera; (iii) previamente a la suscripción de la escritura [9 de agosto de 2016], autorizó por escrito a Davivienda a efectuar la transferencia a favor de las hermanas Villa Sarasty, como así da cuenta el documento visible a folio 197 del expediente; y (iv) se constituyó un usufructo vitalicio a favor de la demandante, como ésta lo solicitó.

Sobre lo anotado en precedencia resulta pertinente efectuar dos precisiones, la primera, que no es cierto que la idea de la transferencia de los bienes a favor de las señoras Villa Sarasty surgió en la Notaría el día en que las partes comparecieron a suscribir la escritura [el 1º de septiembre de 2016], como así da cuenta el documento del 9 de agosto del mismo año, lo cual pone en evidencia que el acuerdo en tal sentido se había efectuado con antelación y, la segunda, que en el contrato de leasing habitacional que se adosó al plenario, se estipuló en su cláusula vigésima séptima: *“cesión*

⁹ Minuto 39:20 *ib.*

de la opción de adquisición: La cesión que el LOCATARIO realice del derecho a ejercer la opción de adquisición a un tercero, no produce efectos mientras no sea aceptada expresamente y por escrito por DAVIVIENDA”¹⁰

3.3.3.3. Si bien es cierto, los demandados Luis Carlos Palomino y las hermanas Patricia Helena y Geraldine Villa Sarasty no contestaron la demanda y, por tanto, aplica la presunción de veracidad a que alude el artículo 97 del estatuto procesal general, también lo es que por tratarse de una presunción legal, admite prueba en contrario y puede ser desvirtuada, como aquí aconteció, donde fue la propia demandante quien en su interrogatorio se encargó de poner de manifestó que no existió ningún contrato ficticio, que lo que se consignó en el documento público corresponde a la real intención de los contratantes, que ella consintió en el traslado del derecho de dominio de los bienes prometidos a favor de las aquí demandadas.

Así las cosas, lo que aquí se verificó no fue un acto simulado, sino un eventual incumplimiento a un acuerdo verbal al que la demandante llegó con una de sus dos sobrinas, Geraldine, quien, según sus propias palabras, se comprometió a llevarla a vivir a su apartamento, cuidarla durante su vejez y prodigarle lo que necesitara, a cambio de que los bienes que había adquirido quedaran a su nombre; o como bien lo indicó en sus alegatos de conclusión la apoderada de la entidad demandada, un eventual vicio en el consentimiento, pero, definitivamente, no un acto simulado que deba ser declarado.

3.3.3.4. En ese orden de ideas, el acto contenido en el escritura pública N° 16111 del 1 de septiembre de 2016, corresponde a real voluntad de quienes acudieron a la Notaría 29 del Círculo de Bogotá a suscribir el documento público, de manera libre y voluntaria, en ejercicio de la autonomía de la voluntad y libertad contractual que les es inherente. Es claro, entonces, que no existió ninguna discrepancia entre el propósito real de los contratantes y su exteriorización, que bajo la apariencia de un pacto hayan descartado la producción de sus efectos o la concreción de unos distintos.

¹⁰ Folio 166 cuaderno 1

Bajo esa misma línea, la pretensión simulatoria no puede prosperar, pues, se insiste, el material probatorio obrante en el *dossier*, no da cuenta de un concilio o acuerdo entre Geraldine Villa Sarastri, Patricia Helena Villa, Luis Carlos Rincón y el Banco Davivienda para llevar a cabo la transferencia de dominio a título de leasing habitacional del apartamento 1420, garaje 119 y depósito 66 que hacen parte del Conjunto Residencial Bora Bora P.H., ubicado en la avenida calle 116 No. 55 C 40 de esta ciudad, mediante una simulación, por el contrario, se probó al interior del asunto que la actora aprobó, autorizó y consintió que fueran sus parientes quienes figuraran en dicha negociación y que constituyeran en su favor un usufructo vitalicio, como en efecto se hizo.

Lo anotado pone de manifiesto el incumplimiento de la carga procesal de demostrar los hechos en que fundamentó la demanda, según lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, el cual desarrolla el principio de carga de la prueba, y sobre el cual la Corte Suprema de Justicia ha dicho que *“[es] un deber procesal demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho o de donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones”*¹¹; deber que en el *sub lite* no cumplió quien demandó.

4. En conclusión, la demandante no logró probar el presupuesto axiológico de la existencia de la simulación, lo cual resulta suficiente para no acceder a las pretensiones de la demanda y releva al despacho de pronunciarse sobre los medios exceptivos planteados, pues, tal como se indicó al momento de fijar el objeto del litigio, a ello se procedería siempre y cuando se verificaran los presupuestos axiológicos de la acción, lo cual, como se observa, aquí no aconteció.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la actora a favor de la

¹¹ [(G. J. t, LXI, pág. 63)].

entidad financiera demandada, las cuales serán liquidadas por Secretaría en la forma y términos del artículo 366 *ejusdem*.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

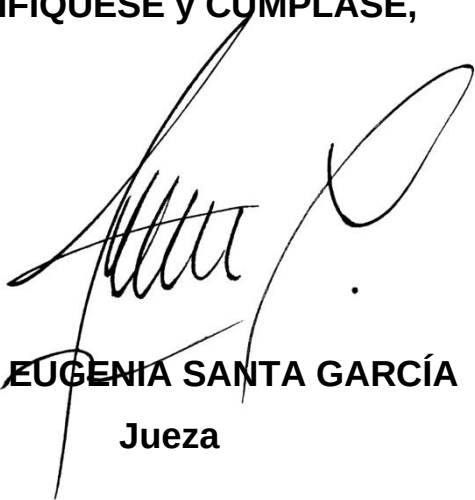
PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda instaurada por Luz María Constanza de las Mercedes Villa Loboguerrero contra Geraldine Villa Sarastri, Patricia Helena Villa, Luis Carlos Rincón y Davivienda S.A.

SEGUNDO: DECLARAR, en consecuencia, la terminación del presente proceso, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión.

TERCERO: CONDENAR en costas a la demandante a favor de Banco Davivienda, las cuales serán oportunamente liquidadas por Secretaría, para cuyo efecto se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.500.00.00.

CUARTO: ORDENAR el archivo definitivo del presente expediente una vez cumplido lo anterior, si la presente decisión no fuere objeto del recurso de apelación.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO N°** 142 hoy 03 de diciembre de 2020

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario