

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



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., veinte (20) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Exp. Rad. No *11001310301120190027100*
Clase: *Verbal*
Demandante: *Jairo Enrique Sierra Guerrero*
Demandados: *Flor Alba Ramírez Sanabria.*
Providencia: *Sentencia de primera instancia*

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se profiere por escrito **SENTENCIA** de primera instancia, dentro del proceso de la referencia, en aplicación a lo dispuesto en el inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Jairo Enrique Sierra Guerrero, actuando por conducto de apoderada judicial, pretende a través de la presente acción (i) se declare la simulación absoluta del acto jurídico contenido en la escritura pública N° 0777 del 16 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría Veintitrés de Bogotá, esto es la compraventa efectuada por Flor Alba Ramírez Sanabria a Jairo Enrique Sierra Guerrero, sobre el 20% de la cuota parte del inmueble ubicado en la Diagonal 87 Bis # 77-54 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°50C-366504, (ii) disponer la inexistencia e invalidez del acto jurídico señalado, (iii) ordenar la cancelación de los actos jurídicos señalados en el registro de instrumentos públicos del inmueble, específicamente la anotación 24, y (iv) ordenar la restitución del inmueble al demandante, dentro del término de seis días a la ejecutoria de la sentencia, directamente o comisionar para tal efecto.

Subsidiariamente deprecó que: (i) se declarara que la demandada incumplió el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 0777 del 16 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría Veintitrés de Bogotá, por no haber pagado el precio de \$59´000.000, oo; (ii) se declare la resolución del contrato y (iii) se condene a la demandada a pagar los perjuicios por daño emergente y lucro cesante, estimados en el juramento estimatorio en \$197´695.986, esto es, \$59´000.000 por daño emergente y \$138´695.986,59 como intereses moratorios [lucro cesante].

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

2.1. El inmueble involucrado en el proceso se identifica con el folio de matrícula N° 50C-366504, y está ubicado en la Diagonal 87 Bis # 77-54 de Bogotá, con un área de 362,4 metros cuadrados, cuyos linderos son: por el norte con el lote N° 114; sur, con diagonal 87 Bis; occidente, con el lote N° 120 y por el oriente, con el lote N° 118. Los actuales propietarios son: Flor Alba Ramírez Sanabria, Aura Rosa Martínez de Ruiz y Myriam Jael Martínez Mora;

2.2. El demandante adquirió el inmueble mediante escritura pública N° 3371 del 21 de noviembre de 2003 de la Notaría Cincuenta y ocho de Bogotá, en la que Luis Alfredo Sierra Guerrero permutó su derecho en favor de Jairo Enrique Sierra Guerrero, esto es, sobre la quinta parte de la totalidad del inmueble, o veinte por ciento (20%) del mismo.

2.3. El demandante mantuvo una relación sentimental con la demandada desde el año 1996, de la cual nacieron tres hijos, en los años 1997, 1999 y 2009, respectivamente; el trato era armónico y había plena confianza el uno en el otro, por lo que el demandante le comentaba a su compañera todos sus asuntos personales y económicos.

2.4. Para el año 2009, el demandante atravesó una difícil situación económica, con muchas deudas, y su patrimonio se veía amenazado con embargos por sus acreedores y posibles remates, razón por la que traspasó a su compañera el 20% de propiedad que tenía sobre el inmueble en mención.

2.5. A medida que pasaba el tiempo la relación se fue deteriorando, razón por la que el demandante le pidió a la demandada que le devolviera el inmueble, pero ella se negó, incluso fue citado a comisaria de familia por problemas de violencia intrafamiliar.

2.6. El 6 de junio de 2018, el demandante celebró promesa de venta sobre el bien de su propiedad con el señor Héctor Eliecer Bulla Duque y, aunque el inmueble no se ha desenglobado, el comprador ejerce la posesión real y material en 161 metros, entregándolo en arrendamiento a Oscar Javier Pineda Roa.

2.7. En la mencionada promesa de venta, se acordó la firma de la escritura pública para el día 6 de junio de 2017, en la Notaría Cuarenta y Cuatro de esta ciudad, a las 3:00 pm, lo cual no fue posible, pues, sobre el inmueble cursaban dos demandas de pertenencia, por lo que el vendedor se comprometió a interponer pertenencia sobre dicha área y a sanear el inmueble.

2.8. La demandada también ejercía posesión sobre esa área, sin embargo, la abandonó definitivamente el 22 de marzo de 2018, empero, después de nueve años, registro la escritura pública a través de la cual le hizo la venta de confianza, esto es, en febrero de 2019.

2.9. El demandante no se despojó de su posesión, no hubo entrega del inmueble a la vendedora, quien no pagó el precio establecido en \$59'000.000 para tal efecto, pues sólo devengaba un salario mínimo para la época, y no ha adelantado ninguna acción sobre el bien.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda de la referencia fue admitida el 23 de mayo de 2019.

2. La demandada Flor Alba Ramírez Sanabria se notificó personalmente el 4 de septiembre de 2019, quien dentro del término legal y actuando por conducto de apoderado judicial, contestó la demanda y presentó las excepciones de mérito que denominó: (i) *“eficacia plena y validez de la escritura pública N° 0777 del 16 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá como negocio jurídico”*, (ii) *“el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 0777 del 16 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá es ley para las partes y acto jurídico en firma- artículos 1602 y 1618 del C.C.”*, (iii) *“cumplimiento cabal y eficaz de la compradora de sus obligaciones contrato y pactum sunt servanda”*, (iv) *“ausencia de animus simulandi de parte de la compradora adquirente y reserva mental del vendedor tradente que es ineficaz”*, (v) *“buena fe exenta de culpa de la demandada Flor Alba Ramírez Sanabria que crea derechos en los efectos reales de la compraventa perfeccionada mediante la escritura 777 de 2010 de la Notaria 23 de Bogotá”*, (vi) *“realidad y veracidad del contrato celebrado y de la intencionalidad de las partes contratantes”*, (vii) *“inexistencia de causación de daños y perjuicios por parte de la demandada en el negocio jurídico impugnado”*, (viii) *“ausencia de la obligación contractual de parar daños y perjuicios por falta del requerimiento judicial para constituir en mora a la demandada art. 1608 C.C.”*, (ix) *“caducidad de la acción civil de simulación del negocio jurídico frente a mi poderdante y prescripción del derecho sustancial de prevalencia por simulación y de reclamar reparación de daños e indemnización de perjuicios, por invocarse por fuera de plazo legal concedido”*, (x) *“ausencia y/o deficiencia de los requisitos que exige la jurisprudencia moderna para la prosperidad de la acción de prevalencia art. 1766, 1618 CC y 1168 del C de Co”*, (xi) *“violencia intrafamiliar y cruel del demandante frente a la demandada que motivaron la pérdida de la posesión y tenencia del predio adquirido y de la convivencia”*, (xii) *“existencia de unión marital de hecho y de la sociedad marital de hecho entre las partes, que fue una razón que causó o motivó el negocio jurídico”*, (xiii) *“dación en pago como forma válida de extinguir y liquidar la sociedad de hechos existente entre la demandada y el demandante”* y (xiv) *“existencia de obligaciones alimentarias, claras, expresas y exigibles del demandante y a favor de la menor, Sarah*

Isabella Sierra Ramírez que compensarían parcialmente con la firmeza de la venta de la cuota parte a favor de la madre de la alimentaria”.

Las defensas en mención se sustentaron, básicamente, en que, (i) el negocio jurídico objeto de simulación, cumple con los requisitos exigidos por los artículos 1502 al 1507, 1849 y 1954 del Código Civil, así como los doctrinales y jurisprudenciales de seriedad, realidad, licitud y eficacia sobre el consentimiento expresado; (ii) la demandada recibió el inmueble y lo habitó junto con el demandante y los tres hijos comunes, pagó los servicios públicos, invirtió dinero en mejoras, reparaciones y mantenimiento hasta el año 2018, cuando fue despojada de la posesión de manera violenta; (iii) la demandada cumplió con sus obligaciones, acudió a la notaría a firmar la escritura pública, e hizo muchos abonos a la obligación con posterioridad a la firma; (iv) el demandante pretende deshacer un contrato válido y cobrar daños por un contrato que el mismo propuso, firmó y llevó a cabo, vivió en el inmueble por espacio de 22 años, junto con su núcleo familiar, donde recibió, incluso más del precio, pues fue pagado en cuotas, mantenimientos y mejoras; además, el demandante volvió a vender la cuota y recibió el precio; (v) el negocio jurídico se llevó a cabo el 16 de marzo de 2016, es decir que ya feneció el término legal para interponer la acción de simulación, la cual vence en cinco años; también caducó la acción en contra de la escritura pública, determinada en cinco años y; (vi) el actor se separó de su esposa Flor Elsa Castañeda Serrano para conformar la unión marital de hecho con la demandada en el año 1996, quienes convivieron por 22 años, la compra de ese inmueble fue fruto del trabajo, ahorro y esfuerzo personal de la demandada, incluso debe alimentos a su menor hija por más de \$6´000.000,00.

3. Efectuados los traslados correspondientes, mediante proveído emitido el 5 de marzo de 2020, se convocó a las partes a la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, que tuvo lugar el 23 de octubre de la misma calenda, toda vez que, la inicialmente fijada tuvo que ser

reprogramada en virtud a la suspensión de términos que, a partir del 16 de marzo de 2020, dispuso el Consejo Superior de la Judicatura¹

En la mencionada audiencia, se surtió el interrogatorio de los extremos de la *litis*, se fijaron los hechos y el objeto del litigio, se ejerció el respectivo control de legalidad y se decretaron las pruebas.

4. El 23 de abril de 2021, se citó a la audiencia prevista en el artículo 373 del citado estatuto procesal, para escuchar la declaración de los testigos y los alegatos de conclusión, posibilidad de la cual hicieron uso ambos extremos de la *litis*, quienes reiteraron los argumentos expuestos a lo largo del proceso.

5. Con fundamento en el artículo 373 del citado compendio, el Despacho anunció que proferiría la sentencia de manera escrita, dentro del término allí contemplado, por las razones allí expuestas, como en efecto se procede.

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales, pues la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este Despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción. Tampoco se avizora ninguna irregularidad o causal de nulidad que imponga retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

¹ A través de diferentes actos administrativos, hasta el 1° de julio del mismo año, estableció algunas excepciones y adoptó otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, con ocasión de la pandemia generada por el COVID-19, la cual fue catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial.

2. La acción de simulación

2.1. En el caso *sub examine* la demanda se circunscribe a que se declare que es absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N°777 del 16 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría Veintitrés del Círculo de Bogotá, celebrado entre la señora Flor Alba Ramírez Sanabria y Jairo Enrique Sierra Guerrero, mediante el cual éste transfirió a aquella el derecho de dominio y posesión que ostentaba sobre el veinte por ciento del inmueble el 20% de la cuota parte del inmueble ubicado en la Diagonal 87 Bis # 77-54 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°50C-366504.

2.2. 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 **“todo acuerdo contractual mediante el cual las partes emiten una declaración de voluntad no acorde con la realidad”**². Y, así, se ha dicho sobre la simulación:

“Constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes. [...] En consecuencia, si de simulación absoluta se trata, inter partes, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado, y, en caso de la simulación relativa, esa misma realidad precisa, entre las partes, la prevalencia del tipo negocial celebrado, el contenido acordado, la función autónoma que le es inherente, ora los sujetos; a este respecto, lo aparente no está llamado a generar efecto alguno entre las partes y, frente a terceros, in casu, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales (...)” (cas.civ. sentencia de 30 de julio de 2008, [SC-077-2008], exp. 41001-3103-004-1998-00363-01)³.

³ Referida en la sentencia del 30 de noviembre de 2011.

En efecto, 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.

Resulta pertinente aclarar que, por aplicación de los principios de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, el negocio jurídico con simulación, no es por esta mera circunstancia inválido ni ineficaz, como lo ha precisado la misma Corte Suprema de Justicia, la cual, además, ha puntualizado que *“la simulación no es entonces, per se, causa de nulidad”*⁴, pues, aunque toda simulación envuelve la idea de ocultamiento frente a terceros, eso solo no permite considerarla como ilícita, porque fingir no significa necesariamente dañar.

Con la acción de simulación, sostuvo la Corte, *“se 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”*.⁵

⁴ Cas. Civil, Sent. de mayo 21 de 1969

⁵ Cas. Civil, Sent. de mayo 21 de 1969 [citada sentencia del 28 de agosto de 2001]

De antaño la misma Corporación ya había precisado que en la simulación se cumple, por acuerdo de los interesados, una finalidad particular disconforme con la que es propia del negocio aparente que aquellas emplean, con la presentación de un simulacro ante terceros, “*tendiente a fingir el traslado de un derecho o la constitución de un crédito, o a esconder un trato distinto del que se ostenta, o a celebrar este mismo, pero con características diferentes*”, esto es, que se acude a un procedimiento anómalo pero tolerado por el derecho, mediante el cual su dicho público se enerva con su dicho privado, pues las partes desean crear una situación exterior, que solamente se explica en razón de otra oculta, única valedera para entre ellas⁶.

3. Requisitos de la acción de simulación.

Son tres los presupuestos que se requieren para acceder en forma positiva a la acción de simulación: (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. Procede, entonces, entrar a dilucidar si en el caso *sub examine* se verifican los requisitos en mención.

3.1. Prueba de celebración del contrato calificado de simulado

En tratándose de la simulación en la compraventa de inmuebles, la prueba de la celebración del contrato *simulado* lo constituye la respectiva escritura pública, y en el caso *sub júdice* se aportó al proceso el contrato atacado de ficticio, el cual se encuentra debidamente acreditado con la correspondiente instrumental y su registro, esto es, la escritura pública N° 777 del 16 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría Veintires del Círculo de esta capital, así como el certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-366504, donde figura la inscripción del contrato de compraventa celebrado entre Jairo Enrique Sierra Guerrero como vendedor y Flor Alba Ramírez Sanabria como compradora.

⁶ *Gaceta Judicial*, tomo CXX IV, 1968, PAG. 146

3.2. Legitimación en la causa por activa.

La legitimación en la causa se constituye en un requisito propio de la acción previsto por la ley procesal, no para la correcta composición del litigio sino en relación con los presupuestos de mérito denominados “condiciones de la acción”, como así lo ha sostenido Corte Suprema de Justicia: *“La legitimación en la causa ha dicho insistentemente la Corte, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el proceso y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste; por eso su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis sino motivo para resolverla adversa”*⁷

La legitimidad para promover la acción dirigida a obtener que se declare la simulación de un contrato, está radicada, en principio, en quienes fueron parte del mismo, como así lo ha dicho la referida Corporación:

“Sobre el particular, ha observado la Sala que, en principio, “[c]uando se formula una pretensión simulatoria de cara a un contrato, los legítimos contradictores son aquellas partes que concurrieron al respectivo negocio jurídico y, en consecuencia, son ellos quienes gozan de legitimación dentro del correspondiente proceso. En tal virtud, en tratándose de un contrato de compraventa, por vía de ejemplo, los llamados a participar en la contienda procesal serían el comprador y el vendedor” (Cas. Civ., sentencia del 12 de julio de 2001, expediente No. 6050).

Empero, como lo puso se presente el recurrente, “[e]n lo concerniente a la legitimación para solicitar la simulación, de tiempo atrás y en forma reiterada ha sostenido esta Corporación que son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el acto simulado, y en su caso sus herederos, sino también los terceros, cuando ese acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual: Puede afirmarse, que todo aquel que tenga un interés jurídico protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación”.

“(…) Así se ha expresado ésta Corporación, añadiendo que el derecho de donde se derive el interés jurídico debe existir, lo mismo que el perjuicio, al tiempo de deducirse la acción, porque el derecho no puede reclamarse de

⁷ C.S.J. Sala de Casación Civil, Sent. del 14 de agosto de 1995, Exp. 4268, M.P. Nicolás Bechara Simancas.

futuro (...)” (G. J. LXII P. 431)” (Cas. Civ., sentencia del 17 de noviembre de 1998, expediente No. 5016)⁸ [Destaca el Despacho].

En otras palabras, como partes del contrato deben ser consideradas aquellas personas que han emitido las declaraciones de voluntad o realizado el comportamiento constitutivo del negocio y que son titulares de los intereses reglamentados por él; vincula a quienes lo suscribieron y a los herederos o causahabientes de quien en tal calidad actúo, ya que son consideradas “parte”. Y de ahí que *“como parte del contrato debe ser considerada no solo la persona que ha realizado los actos de declaración de voluntad, sino también sus herederos y causahabientes. Además, en el contrato concluido por medio de representante, es parte el representado o dominus negotii”*⁹

En el presente caso, se advierte que quien demanda, Jairo Enrique Sierra Guerrero, acreditó su calidad de propietario y vendedor del 20% del inmueble, así como la calidad de compradora de la señora Flor Alba Ramírez Sanabria. En tal sentido, el actor en calidad de propietario y vendedor se encuentra legitimado para ejercer la presente acción.

Se afirmó dentro del proceso que la escritura que se tilda de simulada, en efecto lo fue, en la medida que Jairo Enrique Sierra Guerrero traspasó la propiedad de su cuota parte a Flor Alba Ramírez Sanabria quien, fuera su compañera sentimental con la que había procreado 3 hijos, sin que la adquirente hiciera el pago por valor de \$59´000.000,00 que allí se estableció; suma de dinero que, por ende, no fue entregado al vendedor.

3.4. Prueba de la existencia de la simulación.

Ha sido amplia la doctrina y jurisprudencia en torno a la libertad probatoria que existe en relación con la simulación, la cual tiene su razón de ser en su

⁸ Cita traída a colación en la sentencia del 30 de noviembre de 2011, ya referenciada.

⁹ *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* Editorial Tecnos, Madrid, 1979, pp. 262 y ss; en el mismo sentido, R. SCOGNAMIGLIO, *Teoría general del contrato*, trad.esp. Fernando Hinestrosa, Publicaciones Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1961, p.31.

propia naturaleza -los simulantes asumen una conducta sigilosa en su celebración-, haciéndose énfasis por parte de éstas en la prueba indiciaria como la más idónea, si se tiene en cuenta que en la concertación de un acto simulado, las partes hacen uso de una cautela extrema para evitar que el ardid, la apariencia engañosa sea detectada por terceros, haciendo gala de la astucia y los artificios que sean necesarios para dar la apariencia de real a lo que no lo es. Así nuestro máximo Tribunal de Justicia al referirse a esta prueba en concreto ha precisado:

“[G]eneralmente los simulantes asumen una conducta sigilosa en su celebración puesto que toman previsiones para no dejar huella de su fingimiento y, por el contrario, en el recorrido de tal propósito, procuran revestirlo de ciertos hechos que exteriorizan una aparente realidad. Porque como en la concertación de un acto simulado generalmente las partes persiguen soslayar la ley o los derechos de terceros, los simulantes preparan el terreno y conciben urdirlo dentro del marco de la más severa cautela, sin dejar trazos de su insinceridad. De suerte que enseñoorea, para tal efecto, la astucia, el ardid, la conducta mañosa y soterrada. Es entonces explicable que desde antaño, la doctrina haya expresado que el que celebra un acto simulado rehuye el rastro que lo denuncie; y lo rodea con todas las precauciones que su cautela y cálculo le siguieran. Ante esta situación, la prueba de la simulación se torna tortuosa, por la índole de la reserva en que se han colocado las partes, lo que explica que quien combate el acto fingido en determinadas circunstancias, sólo pueda acudir a los indicios”.

“La prueba indiciaria es el medio probatorio indirecto por excelencia, como que a partir de algo conocido y por virtud de una operación apoyada en las reglas de la lógica y en las máximas de la experiencia, se establece la existencia de una cosa desconocida. El art. 250 del Código de Procedimiento Civil, en armonía con la ciencia de las pruebas, establece que para atribuir eficacia probatoria a los indicios estos deben apreciarse “en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, además de su relación con las otras pruebas que obren en el proceso”. La gravedad es el requisito que mira al efecto serio y ponderado que los indicios produzcan en el ánimo del juzgador; la precisión dice relación al carácter del indicio que conduce a algo inequívoco como consecuencia, y la conexidad o concordancia, a que lleven a una misma conclusión o inferencia todos los hechos indicativos.”¹⁰(subrayado fuera del texto)

Atendida la circunstancia de ser la prueba indirecta de indicios la que se ofrece con mayor facilidad en el establecimiento de la simulación, la doctrina,

¹⁰ Sentencia del 26 de marzo de 1.985

con apoyo en los antecedentes o prácticas de que se valen los simulantes, tradicionalmente ha afirmado como indicios reveladores de tal fenómeno el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc., como así lo puntualizó la citada Corporación.¹¹

Así las cosas, los indicios, dirigidos a descubrir el hecho que se controvierte y persuaden de la existencia de este, deben tener la fuerza deductiva suficiente para soportar la decisión u obtener la inferencia y, por ello, corresponde al juzgador analizar en conjunto los mismos para establecer si el negocio jurídico celebrado entre las partes fue aparente o real, para, a partir de allí, derivar las consecuencias jurídicas a que haya lugar. No sin razón la ya citada Corporación ha sido reiterativa en afirmar que el sentenciador está llamado por ley a formar su íntima convicción, la cual prevalece mientras no se demuestre que contraría los dictados del sentido común o desconoce el cumplimiento de elementales leyes de la naturaleza.

Precisado lo anterior, se torna necesario examinar el acervo probatorio que reposa en el proceso a fin de dilucidar si en el caso bajo estudio el contrato celebrado fue ficticio, esto es, si con su celebración no se pretendía dar en venta a la señora Flor Alba Ramírez el inmueble de propiedad del demandante Jairo Enrique Sierra Guerrero, sino de simular la misma con el único fin de trasladar al patrimonio de la demanda el inmueble, para que este bien no fuera perseguido por la esposa del actor, esto es, Flor Elsa Castañeda Serrano o de una presunta hija no reconocida llamada Rubiela, o de acreedores que en su momento podía perseguir el bien, poniendo en riesgo el patrimonio familiar, sin que se haya recibido ni entregado suma de

¹¹ CSJ, Cas. Civil, sentencia del 14 de julio de 1975

dinero alguna por tal concepto, lo que de suyo impone analizar de manera conjunta las pruebas, con énfasis en la prueba indiciaria.

3.4.1. El demandante Jairo Enrique Sierra Guerrero, con el fin de sustentar sus pretensiones, aportó los elementos probatorios que a continuación se relacionan de forma individual.

3.4.1.1. Documental:

- Copia de la escritura pública a través de la cual se protocolizó el negocio jurídico que se impugna de simulado, esto es, la N° 777 del 16 de marzo de 2010 de la Notaría Veintitrés del Círculo de Bogotá, mediante la cual Jairo Enrique Sierra Guerrero enajenó la quinta parte del inmueble identificado con folio de matrícula N° 50C-366504, a su compañera permanente Flor Alba Ramírez Sanabria.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble enajenado 50C-366504, donde consta la inscripción de la compraventa en mención.
- Partida de matrimonio de 16 de agosto de 1975, cuyos contrayentes son Flor Elsa Castañeda y Jairo Enrique Sierra.
- Registro civil de Laura Alejandra, Julián Santiago y Sara Isabela Sierra Ramírez.
- Medida de protección N° 051318 del 2 de abril de 2018 en favor de la aquí demandada y en contra del actor, junto con noticia criminal por violencia intrafamiliar.
- Informe pericial de clínica forense del 3 de abril de 2018, expedido a Flor Alba Ramírez por Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses.

- Contrato de arrendamiento suscrito el 4 de agosto de 2018, por Héctor Eliecer Bulla como arrendador y Oscar Javier Pineda como arrendatario, cuyo objeto es el inmueble encartado en las presentes diligencias.
- Extractos de cuenta del Banco de Bogotá julio a diciembre de 2018, respecto a la cuenta de ahorros de la cual es titular el aquí demandante Jairo Enrique Sierra.
- Oficio expedido por Cámara de Comercio de Bogotá en donde se indica que Flor Alba Ramírez Sanabria no está inscrita como comerciante.
- Oficio expedido por la Secretaría de Hacienda de esta ciudad, en donde indica que la aquí demandada no tiene ningún registro ante dicha entidad.

3.4.1.2. Interrogatorios de parte.

- Se recepcionó el interrogatorio de parte de Jairo Enrique Sierra Guerrero, quien indicó a minuto 50:09 de la audiencia desarrollada el 12 de diciembre de 2020, que le hizo una escritura de confianza a quien en su momento era su compañera sentimental, de quien afirmó no hizo ningún tipo de mejoras, pago de impuestos, ni el precio de la venta, ya que no trabajaba, y cuando lo hacía ganaba menos de un salario mínimo [Min.1:00:21], incluso con una herencia que recibió por cinco millones de pesos, él pago la conexión de luz, pues cuando adquirieron la casa estaba en muy mal estado.

Enfatizó que Flor Alba *“jamás me pago la casa, con qué sino trabajaba”* [1:34:30], y que se trató de un *“traspaso con escritura de confianza”* y no se firmó ninguna contraescritura. Sobre la causa, adujo que ello obedeció a que su esposa Flor Elsa, con quien tiene vigente la sociedad conyugal¹², le dijo que tenían que arreglar lo de los bienes y se quería adueñar de la casa, *“hice el traspaso del lote con escritura pública de confianza, porque yo no admitía*

¹² Audio III minuto 11:12’.

sacar a mis hijos de la casa (...), no queríamos que Flor Elsa se quedara con eso” [1:39:00]; además, agregó que tenía deudas y lo estaban ejecutando.

Más adelante, a minuto 1:52.34 el absolvente manifestó: *“fue de confianza y a ella se le olvidó, eso me pasó a mi con la escritura pública, se me olvidó, y ya después que hice la negociación me acordé”,* y cuando se enteró, por su hijo Santiago, que Flor Alba había registrado la escritura, *“y me mostró la foto del certificado de libertad, yo hablé con el comprador Eliecer, y por eso me ví obligado a demandar”.*

- Flor Alba Ramírez Sanabria, por su parte, afirmó en su interrogatorio que (i) la casa era una herencia para el demandante y su hermano, y con la venta de un taxi le compraron la parte a este último¹³; (ii) ella aportó a la casa para hacer mejoras y pagar impuestos; (iii) refutó la versión del demandado respecto a los motivos por los cuales le traspasó la casa a ella, pues afirmó que Flor Elsa jamás le reclamó nada, que lo que realmente pasó fue que empezó a sentirse enfermo y le *“apareció”* una hija llamada Rubiela¹⁴, por lo que le preocupaba que si se llegaba a morir, los otros hijos le quitaran la casa a los hijos que tuvo con ella; y (iv) no registró las escrituras públicas porque en su momento no hubo dinero *“por la situación económica no lo hicimos, y él dijo que esperaríamos, que la idea era vender esa casa y comprar otra, y que era innecesario incurrir en ese gasto”*¹⁵ pasó el tiempo y en una oportunidad le dijo que no le iba a dar nada, razón por la que registró la escritura pública, pues consideró que por todos los años de convivencia merecía algo.

Relató que se fue del inmueble por el maltrato de que era víctima por parte del demandante, *“salí de mi casa porque él me dijo, me golpeó y me sacó con mi maleta y mi niña (...) tengo medida de protección”;* afirmó que el actor le preguntó por la escritura de la casa y le dijo *“yo la voy a vender, no me pase la escritura pública, y me ofreció plata, le dije cincuenta millones de*

¹³ Audiencia del 2/12/2020, segundo audio minuto 3:13’.

¹⁴ Minuto 5:46’ *ibidem*.

¹⁵ Minuto 10:17 *idem*.

pesos, y me dijo que sí, y adicionalmente le doy quince millones de pesos para la niña” [Min. 2:13:00], y más adelante, al minuto 2:23:28 señaló: “pasé la escritura pública esperando que él me ofreciera algo, y no, yo me maté para la casa y las humillaciones (...), no le quiero quitar nada”; que no inició ninguna acción tendiente a recuperar el inmueble o efectuar la separación de bienes¹⁶.

Finalmente, señaló que se contactó con el señor Héctor Bulla, le contó todo lo sucedido y le propuso firmarle la escritura pública a él, a cambio de que le reconocieran algo¹⁷; que la escritura no fue ficticia, fue legal, para que los otros hijos de su entonces compañero permanente no le reclamaran nada sobre el inmueble [n2.29:32] y que ellos siguieron viviendo ahí juntos, no pagó el precio de la venta, sin embargo, se considera dueña junto con el padre de sus hijos¹⁸.

3.4.1.3. Prueba testimonial

- Carlos Julio Ramírez, quien informó ser amigo del demandante, indicó que lo distingue desde el año 1995, porque ambos son taxistas. Expresó saber que el señor Jairo Sierra le hizo traspaso del inmueble de *“La Española”* a Flor Alba Ramírez, debido a que tenía problemas económicos y no quería que le quitaran la casa, esto es, la esposa; sabe que le vendió el inmueble a Héctor Bulla, quien era jefe de ambos, y que el actor vivió ahí hasta el año 2018, pues estuvo presente en la negociación ya que acompañó al vendedor, aprovechando que debía entregarle unas cuentas del taxi al señor Héctor Eliecer Bulla y fue testigo de cómo éste último le entregó un cheque al demandante como parte del precio. Sabe que quien aparece como dueña es la demandada, pero que era ama de casa y no podía pagar el precio, ni las mejoras y que la separación de la pareja fue por infidelidad de ella; cuestiones que le comentó su amigo Jairo Sierra.¹⁹

¹⁶ Minuto 21:16.

¹⁷ Minuto 29:06’.

¹⁸ Minuto 9:07’. Audio III.

¹⁹ Minuto 42:30’ audio del 6 de mayo de 2021. Audio I *ibídem*.

- Héctor Eliecer Bulla Duque, por su parte, refirió que conoce al demandante porque éste le manejó un taxi de su propiedad, le ofreció una casa por valor de \$190'000.000,00, de los cuales le dio \$105'000.000,00 el 6 de junio de 2018, como el saldo no lo pudo pagar en la época acordada, le reconoció intereses hasta el mes de septiembre; fecha en la cual pagó el pecio total, actualmente lo tiene arrendado y allí funciona una carpintería.

En relación con la negociación entre los compañeros Jairo Sierra y Flor Alba Ramírez, negó conocerla, no ha sido requerido o demandado judicial o administrativamente, no sabe las razones por las que la demandada abandonó el predio. Dice que le consta que el demandante pagaba los impuestos del predio, en atención que para la negociación le mostró los recibos respectivos, sin embargo, a partir de 2018, él se encarga de pagarlos e hizo mejoras al bien, como instalar luz trifásica y acondicionarlo para el taller de carpintería.

Aunque mencionó no haber conocido a la demandada, ni haber hablado con ella, terminó admitiendo que, en el año 2019, se reunió con ella y le exhibió una fotocopia de la escritura pública a través de la cual a ella le fue vendido el inmueble.

- Oscar Javier Pineda²⁰, manifestó ser el actual arrendatario del bien inmueble objeto de la compraventa que se pretende se declare simulada, donde funciona una fábrica de muebles de su propiedad, manifestó que su arrendador es el señor Héctor Eliecer Bulla, a quien conoce hace mucho tiempo, incluso, desde que era niño. No conoce a la demandada y, al demandante, lo vio una vez que acompañó al señor Bulla a ver el inmueble y pactar la forma en que sería entregado. Su arrendador es el que se ha encargado de los arreglos que haya que hacer en el inmueble y es a él a quien le paga los cánones de arrendamiento.

²⁰ Minuto 3:00'audio II del 6 de mayo de 2021.

- Paola Andrea Gutiérrez, afirmó que era vecina de los extremos de la *litis*²¹, ellos llegaron cuando los niños tenían 5 y 4 años, respectivamente, y se fueron de allí, aproximadamente, hace 3 años. Flor Alba Ramírez le comentó que el señor Jairo Sierra le iba a colocar la casa a su nombre, mediante una venta, porque a éste le apareció una hija: *“lo que yo se es porque ella nos decía, a mi mami y a mí, que le iba a hacer la venta de la casa a ella porque le había aparecido una hija a Jairo (...) también se que ella trabajó en casas de familia y ayudó con las mejoraas de la casa”*.

Indicó, asimismo, que escuchó que Flor Alba había solicitado unos créditos, pero no sabe si le fueron concedidos ni el monto, pero tenía entendido que era para pagar la casa; le consta que la demandada trabajaba y colaboró con la casa, así como de los problemas de maltrato que se suscitaron entre la pareja.

- Doris Yaneth Huertas, quien indicó ser la hermana de la demandada, relató que el demandante puso la casa en nombre de Flor Alba Ramírez, para asegurar el bienestar de ella y sus hijos, pues tiene entendido que le apareció una hija²², pero la sacó con la niña menor de ahí y no pudo volver por sus cosas, su hermana le comentó que Jairo Sierra vendió el inmueble, a pesar de que ambos hicieron las mejoras, la demandada aportó más para tal efecto, sabe que obtuvo préstamos para ello, pero no sabe su valor.

3.4.2. 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

²¹ Minuto 56:17 *ibídem*.

²² Minuto 1:23:46

Efectuado el análisis conjunto de los elementos de persuasión que reposan en el plenario, referidos en el numeral que antecede, se advierte que éstos tienen la virtualidad jurídica suficiente para concluir que, en efecto, el contrato de compraventa aquí atacado es absolutamente simulado, como lo afirma la parte demandante y lo admite la demandada.

En efecto, en cumplimiento de la carga procesal que le era exigible, Jairo Enrique Sierra Guerrero allegó pruebas que permiten evidenciar que su intención, así como lo evidencia su declaración de parte y la prueba testimonial, era que el inmueble de su propiedad quedará a nombre de su compañera sentimental con el fin de sacarlo de su patrimonio porque, según él, su esposa Flor Elsa Castañeda, con quien mantiene una sociedad conyugal vigente, habló de hacer la separación de bienes y, según la demandada, porque apareció una hija que él no sabía que tenía y además estaba enfermo.

De igual forma se logró demostrar de manera fehaciente, porque así lo confesaron tanto el mencionado Jairo Enrique Sierra como la demandada Flor Alba Ramírez, que si bien es cierto se suscribió un contrato de compraventa de la casa en conflicto, instrumentalizada a través de la pluricitada escritura pública N° 0777 del 16 de marzo de 2010, lo cierto del caso, no hubo pago de ningún precio, y ni siquiera hubo registro de la escritura pública en el respectivo certificado de tradición y libertad, pues la intención era “*traspasar*” la cuota parte de la propiedad a la demandada para evitar que los otros hijos del actor reclamarán su derecho, afectando a los hijos comunes de las partes en conflicto. Coincidieron ambos en que fueron asesorados en tal sentido por la abogada del señor Sierra Guerrero.

En el *sub judice* se cuenta con la confesión que en tal sentido efectuó la demandada Flor Alba Ramírez Sanabria, cuando admitió en su interrogatorio que (i) en realidad nunca no hubo una compraventa sino una simple transferencia del inmueble de propiedad de quien, en su momento era su compañero sentimental, con el fin de que no fuera perseguido por sus otros

hijos, en especial una hija que “*le apareció*”; (ii) no canceló ninguna suma de dinero por tal concepto, sin embargo, aduce que aportó dinero para hacerle mejoras al inmueble, y (iii) sólo registró la escritura pública nueve años después de haberse suscrito la misma.

Sobre esto último, si bien es cierto manifestó que ello obedeció a que no tenían dinero en ese momento para la inscripción del documento en la oficina de registro, también lo es que refirió que el señor Jairo lo iba a vender pronto y no se justificaba incurrir en un gasto inoficioso, reconociendo con ello la propiedad de aquél sobre el inmueble, como también lo hizo cuando confesó que registró la escritura pública “*esperando que él me ofreciera algo, pero no*”.

Lo cierto del caso es que para esta instancia judicial resulta relevante, de un lado, que transcurrió un tiempo considerable [nueve años] para el registro de la escritura pública ante la respectiva autoridad competente y, de otro, que sólo lo hizo cuando fue “expulsada” de la casa que considera es de ella y de su compañero, como así lo admitió en su interrogatorio, pues estima que por la convivencia y su contribución en las mejoras del inmueble, le asiste derecho a la mitad del mismo.

En similar sentido, en cuanto al porqué del traspaso del bien a la demandada, declaró su hermana Doris Yaneth Huertas, quien expresó, entre otras, que el traspaso del bien estuvo motivado para proteger el patrimonio familiar, por la [supuesta] aparición de una hija del demandante, como así se lo dijo Flor Alba, enfatizando en tres puntos que no desvirtúan la venta ficticia: el primero, que su hermana contribuyó con las mejoras y mantenimiento del inmueble, el segundo, en que ésta fue víctima de maltrato por parte del señor Jairo, como a ella personalmente le consta y, el tercero, que éste sacó a Flor Alba de la casa, con su menor hija, sin dejarla sacar nada de allí.

Adicional a lo mencionado, está el hecho de que el demandante jamás se desprendió de la posesión del bien, tanto así que continuó viviendo allí y lo

vendió a Héctor Eliecer Bulla Duque, confiado en que la titularidad del bien continuaba radicada en él, que su excompañera sentimental no había registrado la escritura; compraventa aquella que, se advierte, fue acreditada con el pago del precio, la entrega de la posesión del bien y los testimonios rendidos en el *sub judice*, entre ellos el del arrendatario que ocupa el inmueble con un taller.

Lo anterior resulta suficiente para tener por acreditado el ánimo simulatorio que acompañó a los compañeros permanentes y los motivó a suscribir la escritura pública N° 777 del 16 de marzo de 2010 y, si bien es cierto, la señora Flor Alba insistió en su declaración de parte que la escritura pública “*no fue simulada, sino legal*” [lo cual es cierto, pues la escritura cumple con los requisitos legales y es válida como título traslativo de dominio], también lo es que a lo largo de su interrogatorio confesó, de una parte, que no pagó ninguna suma de dinero por la supuesta venta y, de otra, que la motivación que tuvo el señor Jairo Enrique Sierra para suscribir la escritura de transferencia del bien, fue evitar que otra hija reclamara algún derecho sobre el bien. Es claro, entonces que en el asunto que nos convoca no existió la compraventa de que da cuenta el precitado documento público.

Sobre el punto, se destaca, la demandada Flor Alba Ramírez Sanabria, no iba a disponer del bien, ni iba a registrar la venta a su favor, pues, a sabiendas que el bien ya había sido vendido a Héctor Bulla, sólo estaba a la espera a que se le reconociera un dinero por la separación, a modo de compensación por la sociedad patrimonial, pero cuando el señor Jairo Sierra le indicó que no le iba a dar nada, consultó a un profesional del derecho, quien le aconsejó registrar la compraventa y hablar con el comprador para que le entregaran a ella “*su parte*”.

Para esta instancia judicial es claro que la demandada, era consciente que el bien le fue traspaso a ella, no con el ánimo de que fungiera como dueña sino únicamente para que éste no fuera perseguido por terceros, reconociendo que el bien le pertenecía a su compañero permanente, y su

derecho sobre éste sólo tenía origen en la convivencia que tuvieron “*por los años de aguantarle maltrato y humillaciones*”, además, porque con su trabajo doméstico y sus aportes en dinero, contribuyó en el arreglo y mejoras del inmueble, por lo que considera debe ser retribuida.

En torno a este último punto se advierte que, de asistirle razón a la accionada, lo cierto del caso es que el presente proceso no es la vía judicial idónea para el reconocimiento de los derechos que pretende le sean declarados a su favor y mucho menos, a través de vía exceptiva.

Adicional a lo ya referido, tampoco se demostró que Flor Alba Ramírez contaran con la capacidad económica suficiente para adquirir el inmueble y, por el contrario, se reitera, se afirmó durante todo el proceso que ella no pagó el precio establecido en la escritura pública, esto es, la suma de \$59'000.000,00, sino que adquirió préstamos para efectuar mejoras y, un dinero que le fue reconocido en el lugar en que trabajaba, lo invirtió en mejoras para la casa.

A este punto, vale la pena resaltar que no se acreditó probatoriamente en que consistieron dichas mejoras y el valor de las mismas; de otra parte, si bien se demostró que adquirió préstamos con Bancompartir y que los mismos estuvieron a paz y salvo el 30 de julio de 2013, 26 de septiembre de 2015 y 20 de octubre de 2017, no se indicó su montó y mucho menos en que fueron invertidos o gastados, lo cual también es predicable del dinero que en la cuenta de ahorros de la señora Flor Alba Ramírez se reporta por Bancolombia, el 31 de diciembre de 2015. Así, el indicio respecto al móvil fue comprobado en el *sub judice*.

No sobra advertir que en el proceso también quedó establecido que el demandante tiene una sociedad conyugal vigente con la señora Flor Elsa Castañeda, y que tiene otros hijos, a parte de los tres que concibió con la aquí demandada.

Desde esta óptica, puede admitirse, entonces, que dicha compraventa, resultó “*absolutamente simulada*” como lo alega el demandante, a lo cual se suma que en el *sub judice* se probó el vínculo entre los contratantes, la falta de recursos suficientes para adquirir el bien, el no pago del precio, así como los motivos claros para haber procedido a simular una compraventa que en realidad nunca existió.

De otro lado, debe resaltarse que las defensas dirigidas a cuestionar la promesa de compraventa del bien inmueble, efectuada al señor Héctor Eliecer Bulla, lo relativo a la violencia intrafamiliar que conllevó, según lo alegó la parte demandada, a que la aquí accionada haya perdido la posesión del predio, así como la existencia de una sociedad patrimonial entre compañeros permanentes que debe ser liquidada o la existencia de obligaciones alimentarias frente a los hijos de la pareja, son cuestiones que no pueden ser reconocidas en este escenario procesal por vía de excepciones de mérito, pues son cuestiones que resultan ajenas al debate e irrelevantes frente al negocio jurídico que se pretende se declare simulado, por lo que cualquier prueba tendiente a demostrarlos, resulta inocua o inane a la discusión que aquí se plantea.

En ese orden de ideas, al verificarse en el presente asunto los presupuestos axiológicos de la acción de simulación, las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar; sin embargo, como se formularon excepciones de mérito, se analizará si alguna de ellas tiene la vocación de enervar las mismas.

4. Análisis de las excepciones

Por razones de orden práctico y al sustentarse algunas de ellas en los mismos presupuestos fácticos y/o de derecho, se analizarán de manera conjunta, empezando por la que guarda relación con la extinción de la acción, pues, de prosperar, se encontraría relevada el Despacho de analizar las demás defensas planteadas.

4.1. “Caducidad de la acción civil de simulación del negocio jurídico frente a mi poderdante y prescripción del derecho sustancial de prevalencia por simulación y de reclamar relación de daños e indemnización de perjuicios, por invocarse por fuera de plazo legal concedido”.

La mencionada excepción perentoria se fundamentó, básicamente, en que el negocio jurídico se llevó a cabo el 16 de marzo de 2010, es decir que ya feneció el término legal para interponer la acción de simulación, determinada en cinco años, o para impugnar la escritura pública a través de la cual se instrumentó el negocio jurídico atacado.

Para el estudio de la defensa, debe memorarse que el término que tiene el interesado para interponer la acción de simulación es de 10 años, tal como lo prevé el artículo 2536 del Código Civil, respecto de la acción de que trata el artículo 1766 *ibidem*, el cual es del siguiente tenor: “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y **la ordinaria por diez (10).** [...] La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).” [subraya nuestra] la cual para la simulación, al no existir norma especial que la regule, se rige por la regla general [Art. 2536 del C.C.], esto es, el término de 10 años.

Ahora, en el caso concreto, debe analizarse si, en efecto, se configuró la prescripción alegada, siendo necesario para ello establecer desde qué momento debe contabilizarse dicho término. La jurisprudencia patria, de antaño ha sostenido que “*dicho plazo letal no puede contarse desde la fecha de celebración del negocio, sino a partir de un hecho que implique un desconocimiento del derecho o relación jurídica acordada entre las partes del convenio*”²³.

En sentencia de vieja data, la Corte Suprema de Justicia indicó que en el derecho colombiano es indudable que la acción de simulación absoluta o

²³ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. M.P.: Margarita Cabello Blanco. 15 de diciembre de 2017

relativa puede extinguirse por el transcurso del tiempo, pues todas las acciones son susceptibles de prescripción extintiva. "La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos -dice, el artículo 2535 del C. C.- exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones". "Toda acción por la cual se reclama un derecho -estatuye el artículo 2538 del C. C.-se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho. El término dentro del cual se consuma la prescripción extintiva de simulación es el ordinario de veinte años, establecido en el inc. 2º del artículo 2536 del mismo Código²⁴. Concretamente dijo:

*"Pero desde cuándo comienza a contarse el término de la prescripción extintiva? **No puede aceptarse que debe comenzar a contarse desde la fecha en que se celebró el 'acto o contrato aparente**. En este caso, no es aplicable la norma legal respecto de la acción pauliana, cuya prescripción de un año se cuenta desde la fecha del acto o contrato (C. C., art. 2491, ord. 3º). La acción pauliana aunque guarda afinidades con la acción de simulación tiene fundamentales diferencias.*

*La acción de simulación, cierto es, tiene naturaleza declarativa. Por medio de ella se pretende descubrir el verdadero pacto, oculto o secreto, para hacerlo prevalecer sobre el aparente u ostensible. Pero para el ejercicio de la acción de simulación es requisito indispensable la existencia de un interés jurídico en el actor. Es la aparición de tal interés lo que determina la acción de prevalencia. Mientras él no exista, la acción no es viable. De consiguiente, **el término de la prescripción extintiva debe comenzar a contarse desde el momento en que aparece el interés jurídico del actor. Sólo entonces se hacen exigibles las obligaciones nacidas del acto o contrato oculto, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 2535 del C. C.***

Así tratándose de una compraventa simulada, el interés del vendedor aparente, para destruir los efectos del contrato ostensible cuando el comprador aparente pretende que tal contrato es real y no fingido, desconociendo la eficacia de la contra estipulación, nace sólo a partir de este agravio a su derecho, necesitado de tutela jurídica.

*La doctrina así expuesta deja sin consistencia la acusación del recurrente. Porque en el juicio consta que en vida del aparente vendedor Crispiniano Saldarriaga, el aparente comprador Antonio Saldarriaga no pretendió producir eficacia a la compraventa ficticia. Sólo después de la muerte de aquél, acudió a las autoridades en demanda de la entrega del inmueble por medio de un juicio de lanzamiento por ocupación de hecho que hubo de fracasar. Contra los causahabientes del aparente, vendedor sí ha pretendido desconocer la eficacia del acto o contrato oculto. **En estas condiciones, el término para la extinción de la acción de simulación no puede contarse a partir de la fecha de la compraventa ficticia, sino desde que surgió***

²⁴ Sent. del 20 de octubre de 1959

para los sucesores el interés jurídico que legitima su titularidad.²⁵
[resalta y negrilla nuestra]

En el *sub judice* no puede, entonces, contabilizarse el término prescriptivo desde el 16 de marzo de 2010, sino desde que el pacto simulatorio fue desconocido por parte de la compradora²⁶, esto es, cuando se registró la escritura pública ante la oficina de instrumentos públicos, esto es, el 4 de febrero de 2019²⁷.

Bajo ese panorama es claro que, si la prescripción empezaba a contabilizarse desde el 4 de febrero de 2019, y la demanda fue radicada el 6 de mayo de 2019, sólo habían transcurrido 3 meses y 2 días, aproximadamente, por lo que no se configura la extinción de la acción. Por consiguiente, la excepción propuesta en tal sentido está llamada al fracaso.

4.2. “Eficacia plena y validez de la escritura pública N° 777 del 16 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá como negocio jurídico; el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 777 del 2010 de la Notaría 23 de Bogotá, es ley para las partes y acto jurídico en firme [con fundamento en los artículos 1602 y 1618 del C.C.] y cumplimiento cabal y eficaz de la compradora de sus obligaciones contractuales y pactum sunt servanda”.

Debe memorarse, a propósito de las mencionadas excepciones, que la simulación absoluta conlleva a la inexistencia del acto jurídico, no de su nulidad, por resultar incompatible, pues como lo ha estimado la jurisprudencia patria, no se puede predicar “*de un mismo acto dispositivo que es simultáneamente inexistente e inválido*”²⁸, es decir, en la simulación es claro que no existe vicio alguno en el negocio jurídico, además, como ya se indicó, la escritura pública resulta válida como título traslativo de dominio,

²⁵ CSJ SC Sent. 20 Octubre de 1959. G.J. Tomo XCI N° 2217 2218 2219. Págs. 782 a 788.

²⁶ Como lo ha sostenido la Corte en la sentencia a que se refiere la nota N° 13. “*Si bien los extremos de la relación negocial pueden tener interés en cualquier momento para ejercer la acción de simulación, la concreción de un posible perjuicio y, consecuentemente, el interés para ese ejercicio acontece cuando una de ellas (o sus causahabientes) pone en riesgo el derecho que subyace en el pacto oculto.*”

²⁷ Anotación 24ª del Folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-366404.

²⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria (2009). Sentencia del 6 de mayo de 2009 (expediente 11001-3103-032-2002-00083-01). Ponente: William Namén Vargas. Bogotá.

pues en la simulación no se alude a un vicio en los negocios jurídicos, sino a una forma especial de concertarlos, conforme a la cual las partes consciente y deliberadamente disfrazan la voluntad real de lo acordado, en otras palabras, el contrato de compraventa y, de contera, la escritura pública son legales, puesto que se ha seguido con todos los requisitos y formalidades de ley, pero al haber simulación, la voluntad real de las partes es diferente a la voluntad expresada en los documentos. En tal orden de ideas, no se está discutiendo que el contrato que se pretende se declare simulado cumpla o no con los requisitos legales, pues, es una discusión que desborda la acción objeto de estudio, como así lo ha estimado la jurisprudencia:

*“[e]n la simulación absoluta, las partes están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia de la realidad; [...] En idéntico sentido, por elementales reglas de experiencia, el juicio axiológico sobre la validez o invalidez de los actos dispositivos se emite respecto de los negocios existentes, excluyéndose en los inexistentes, aunque en un plano estrictamente teórico el negocio simulado en forma absoluta podrá estipularse por un incapaz absoluto, en circunstancias de dolo, error espontáneo o violencia o recaer sobre causa u objeto ilícito, hipótesis todas en las cuales la inexistencia excluye la invalidez pro que esta supone y parte de aquella, no pudiéndose predicar de un mismo acto dispositivo que es simultáneamente inexistente e inválido. [...] Del mismo modo, **en la simulación absoluta, las partes están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia de la realidad**”²⁹ [destaca el despacho]*

Tal como ya se concluyó, en el *sub examine* no existió ninguna compraventa del inmueble objeto del proceso, lo que se consignó en la escritura pública no corresponde a la real voluntad de las partes, y quedó claramente establecido que, al margen de que la demandada haya ejercido actos de posesión sobre el inmueble o crea que le asiste derecho sobre el bien por la convivencia con el señor Sierra Guerrero o que se le deben reconocer mejoras, se trata de situaciones que no impiden que la pretensión de simulación salga adelante, acreditada como está, máxime cuando, para cuestiones como las referidas, el ordenamiento jurídico contempla las respectivas acciones.

²⁹ Corte Suprema de Justicia sala civil. sentencia de 30 de julio de 2008, [SC-077-2008], exp. 41001-3103-004-1998-00363-01.

Tampoco se acreditó el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte compradora, esto es, el pago del precio, tópico que quedó ampliamente dilucidado al momento de analizar los presupuestos de la acción. De lo anterior, se concluye que las defensas planteadas no están llamadas a prosperar.

4.3. “Ausencia de animus simulandi de parte de la compradora adquirente y reserva mental del vendedor- tradente que es ineficaz, realidad y veracidad del contrato celebrado y de la intencionalidad de las partes intervinientes y Ausencia y/o deficiencia de los requisitos que exige la jurisprudencia moderna para la prosperidad de la acción de prevalencia [art. 1766, 1618 del CC. Y 1668 del C de Co] y buena fe exenta de culpa de la demandada Flor Alba Ramírez Sanabria que crea derechos en los efectos reales de la compraventa perfeccionada mediante la escritura 777 de 2010 de la Notaria 23 de Bogotá”.

En relación con las precitada defensas, la parte demandada alegó que la compradora sí tenía la voluntad clara y real de comprar, con la intención plena de adquirir el derecho de propiedad, de tal forma que se le entregó la cuota parte del bien y ella lo pagó a cuotas, sin elaborar una contraescritura o convenir deshacer el negocio, nunca le reveló a la demandante su intención de simular.

Para definir los referidos medios exceptivos, resulta pertinente recordar que el artículo 83 de la Constitución Nacional establece que *“las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”*. De lo cual se desprende que la buena fe se presume, por lo que debe probarse por quien lo alega, que se actuó de mala fe; presunción que el Código Civil en el artículo 769 reafirma al decir *“la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse”*.

Y en relación con la buena fe exenta de culpa, el artículo 835 de la obra comercial señala, que: *“Se presumirá la buena fe, aún la exenta de culpa. Quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debido conocer determinado hecho, deberá probarlo”* Sobre el particular, la jurisprudencia ha expresado que:

“[L]a expresión “buena fe” indica que las personas deben celebrar sus negocios, cumplir sus obligaciones, y en general, emplear con los demás una conducta leal.(...) Así, pues, la buena fe equivale a obrar con lealtad, con rectitud, con honestidad. Este concepto de la buena fe será mejor comprendido si lo comparamos con el concepto opuesto, o sea, el de la mala fe. En general, obra de mala fe quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud; vale decir, si se pretende obtener algo no autorizado por la buena costumbre”³⁰.

La situación fáctica puesta de presente en el caso que nos convoca no permite avizorar que el demandante haya actuado de mala fe, de una parte, porque la buena fe se presume y quien la alegó no cumplió con la carga procesal de desvirtuarla y, de otra, porque evidente emerge que aquél está haciendo valer el derecho que le asiste de accionar frente a demandada.

Por el contrario, se evidenció que la demandada era conocedora que la venta que se le había hecho era con el fin de que el bien de propiedad del demandante no fuera perseguido por terceros, pues, allí era donde habitaba ella y los hijos de la pareja, no pagó el precio, el cual, ni siquiera lo pactó o negoció, pues, como ella misma lo afirmó, fue la abogada la que propuso la cifra correspondiente; asimismo, no acreditó haber pagado los impuestos o haber efectuado mejoras, incluso, reconoció tanto en la contestación de la demanda como en el interrogatorio de parte que lo que tenía pensado el señor Jairo Sierra era vender el inmueble³¹, razón por la que no registró la escritura pública ante la oficina de registro de instrumentos públicos, ni inició acción alguna cuando alega fue despojada de la posesión en marzo de 2018 y, luego cuando el bien fue vendido a Héctor Bulla Duque, en junio del mismo año. Y, lo que la motivó para proceder a dicho registro, fue solamente el

³⁰ Corte Suprema de Justicia, sentencia de junio 23 de 1.958.

³¹ Minuto 10:17.

hecho de que su excompañero permanente le dijo que no le iba a reconocer nada, pero no en el contexto de propietaria sino como acreedora a derechos derivados de la sociedad patrimonial conformada por éstos, resultando simulado el acto de compraventa.

Se itera, las mejoras o pagos que la señora Flor Alba Ramírez afirma haber efectuado, no fueron acreditados en debida forma en el *sub judice*, en su especie, calidad, precio y época, no existe documental, testimonio o dictamen pericial que dé cuenta de éstos, quedando reducidos a una simple afirmación de la demandada carente de sustento probatorio.

En ese orden, verificados cada uno de los requisitos exigidos por la ley y la jurisprudencia para la prosperidad de la acción de simulación, las defensas invocadas, bajo análisis, están llamadas al fracaso.

4.4. *“Inexistencia de causación de daños y perjuicios por parte de la demandada en el negocio jurídico impugnado, ausencia de la obligación contractual de reparar daños y perjuicios por falta de requerimiento judicial para constituir en mora a la demandada [artículo 1608 del c.c.]”.*

Esta defensa se sustenta, básicamente, en que el demandante vivió en la casa, antes [desde el 2001], durante y después del negocio jurídico objeto de simulación, volvió a vender la cuota parte y recibió el precio, no hay prueba de tales daños.

Frente a estos argumentos, baste decir que la reclamación de perjuicios se desprendía de las pretensiones subsidiarias encaminadas a la resolución del contrato por incumplimiento en el pago del precio, las cuales no tienen cabida en la presente decisión al accederse a la pretensión de declaratoria de simulación que de manera principal presentó la parte actora. Bajo esas premisas no hay lugar a efectuar pronunciamiento alguno sobre el particular y, por sustracción de materia, la excepción no será objeto de análisis.

Sin perjuicio de lo anterior, no sobra resaltar que en el *sub lite* quedó demostrado que el inmueble fue habitado por el demandante hasta el momento en el que lo entregó al señor Héctor Bulla Duque, quien pagó el precio acordado en la promesa de compraventa por éstos suscrita, e incluso actualmente lo tiene arrendado a un tercero; además, las partes fueron coincidentes en manifestar que no se han iniciado acciones tendientes a perseguir judicial o administrativa el bien, la demandada se marchó del predio en marzo de 2018, razones que permiten concluir que no hay lugar a efectuar ordenamientos tendientes a restituir el inmueble o a reconocer perjuicios que no fueron demostrados.

4.5. *“Violencia intrafamiliar y cruel del demandante frente a la demandada, que motivaron la pérdida de la posesión y tenencia del predio adquirido y de la convivencia; existencia de unión marital de hecho y de la sociedad marital de hecho entre las partes , que fue una razón que causó y motivó el negocio jurídico; dación en pago como forma válida de extinguir y liquidar una sociedad marital de hecho existente entre la demandada y el demandante y existencia de obligaciones alimentarias claras, expresas y exigibles insolutas a cargo del demandante y a favor de la menor Sarah Isabella Sierra Ramírez, que se compensarían parcialmente con la firmeza de la venta de la cuota parte a favor de la madre de la alimentaria”.*

Si bien es cierto en el presente asunto se demostró la convivencia entre los contratantes como compañeros permanentes y la concepción de tres hijos fruto de esa unión, así como la existencia de violencia intrafamiliar y las circunstancias que rodearon la separación, lo cierto del caso es que éste no es el escenario judicial para reconocer la existencia de una sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, liquidar y adjudicar bienes y mucho menos emitir pronunciamiento respecto a alimentos supuestamente debidos, para a través de éstos y a modo de compensación, acceder en virtud de estas defensas, a “declarar la firmeza del negocio jurídico simulado”.

En ese orden, aflora que las defensas planteadas no tienen la capacidad de enervar las pretensiones, por extralimitarse en su planteamiento a la fijación del objeto del litigio fijado en el presente asunto en al audiencia inicial, como así correspondía.

5. Para concluir, de las pruebas recaudadas emerge, como ya se manifestó, que en el *sub judice* se acreditaron los elementos de la simulación [(i) existencia del contrato ficto, (ii) legitimación en el demandante para proponer la acción y la de la demandada para soportarla, (iii) pruebas que lleva al convencimiento sobre la ficción, a lo cual se suma, el fracaso de las excepciones propuestas, lo cual conlleva a la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Se ordenará, en consecuencia, al Notario Veintitrés del Círculo de Bogotá, que tome nota de la presente decisión al margen de la escritura pública N° 777 del 16 de marzo de 2010 y la cancelación de la anotación número 24 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-366504, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

6. Condena en costas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada por ser la parte vencida en el proceso, las cuales serán liquidadas oportunamente por secretaría.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) 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 imprósperas las excepciones de mérito tituladas *“eficacia plena y validez de la escritura pública N° 0777 del 16 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá como negocio jurídico”, “el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 0777 del 16 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá es ley para las partes y acto jurídico en firma- artículos 1602 y 1618 del C.C.”, “cumplimiento cabal y eficaz de la compradora de sus obligaciones contrato y pactun sunt servanda.”, “ausencia de animus simulandi de parte de la compradora adquirente y reserva mental del vendedor tradente que es ineficaz”, “buena fe exenta de culpa de la demandada Flor Alba Ramírez Sanabria que crea derechos en los efectos reales de la compraventa perfeccionada mediante la escritura 777 de 2010 de la Notaria 23 de Bogotá”, “realidad y veracidad del contrato celebrado y de la intencionalidad de las partes contratantes”, “inexistencia de causación de daños y perjuicios por parte de la demandada en el negocio jurídico impugnado”, “ausencia de la obligación contractual de parar daños y perjuicios por falta del requerimiento judicial para constituir en mora a la demandada art. 1608 C.C.”, “caducidad de la acción civil de simulación del negocio jurídico frente a mi poderdante y prescripción del derecho sustancial de prevalencia por simulación y de reclamar reparación de daños e indemnización de perjuicios, por invocarse por fuera de plazo legal concedido”, “ausencia y/o deficiencia de los requisitos que exige la jurisprudencia moderna para la prosperidad de la acción de prevalencia art. 1766, 1618 CC y 1168 del C de Co”, “violencia intrafamiliar y cruel del demandante frente a la demandada que motivaron la pérdida de la posesión y tenencia del predio adquirido y de la convivencia”, “existencia de unión marital de hecho y de la sociedad marital de hecho entre las partes, que fue una razón que causó o motivó el negocio jurídico” , “dación en pago como forma válida de extinguir y liquidar la sociedad de hechos existente entre la demandada y el demandante” y “existencia de obligaciones alimentarias, claras, expresas y exigibles del demandante y a favor de la menor, Sarah Isabella Sierra Ramírez que compensarían parcialmente con la firmeza de la venta de la cuota parte a favor de la madre de la alimentaria”, planteadas por la demandada Flor Alba Ramírez Sanabria dentro del presente proceso adelantado en su contra por parte Jairo Enrique Sierra Guerrero, por las razones consignadas en la parte motiva de la esta providencia.*

SEGUNDO: DECLARAR absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 777 del 16 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría Veintitrés del Círculo de Bogotá, celebrado por Jairo Enrique Sierra Guerrero, como vendedor, y Flor Alba Ramírez Sanabria como compradora, respecto al 20% del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-366504, conforme a lo expuesto en esta sentencia.

PARÁGRAFO: ORDENAR que se tome nota de la presente decisión al margen de la precitada escritura pública [N° 777 del 16 de marzo de 2010], otorgada en la Notaría 23 de esta ciudad. Por secretaría ofíciase a la entidad en mención.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la anotación número 24 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-366504, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Secretaría proceda de conformidad con lo aquí dispuesto.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de El demandante, Por secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$2.000.000,00 por concepto de agencias en derecho, conforme lo prevé el artículo 366 del estatuto general del proceso.

QUINTO: ORDENAR, una vez verificado lo anterior, y en firme la presente decisión, el archivo definitivo del expediente, previas las anotaciones de rigor.

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 No. **073** hoy **24 de mayo de 2021**.

LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte (20) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Exp. N°.110013100301120210016000

Con fundamento en el artículo 90 del Código General del Proceso, se INADMITE la anterior demanda, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsanen las siguientes inconsistencias:

1. Alléguese poder especial, dirigido al juez del conocimiento, donde se señale la dirección de correo electrónico de la profesional del derecho, la cual debe coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados. Artículo 5 Decreto 806 de 2020.
2. Aclarase las pretensiones, discriminando el capital acelerado de aquellas que corresponden a las cuotas vencidas, conforme a lo pactado en el título valor base del recaudo, presentándolas en forma clara y por separado tal como lo dispone el numeral 4º del artículo 82 *ejusdem*.
3. Adécuese las pretensiones referentes a intereses moratorios en forma clara y por separado, para cada una de las cuotas de capital deprecadas, indicando la tasa legal aplicable, y lo señalado en el respectivo título ejecutivo.

NOTIFÍQUESE,

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 No. **073** hoy **24 de mayo de 2021**.

LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario

JACP