

# RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



## JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

11001 3103 022 2020 00232 00

Bogotá D.C., diciembre diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023).

Clase de proceso: Simulación  
Demandante: Julieth Patricia Carvajalino Sanjuan  
Demandado: Jair Castillo Fandiño

### ASUNTO

**Sentencia anticipada (Num. 2° Art. 278 C. G. del P.).**

Decide el Despacho lo que en Derecho corresponda respecto de la demanda de simulación impetrada por Julieth Patricia Carvajalino Sanjuan, **en contra** de Jair Castillo Fandiño.

### ANTECEDENTES

#### I. Hechos de la demanda principal

1. Vicente Carvajalino (q.e.p.d.) -su padre- vendió, mediante Escritura Pública No. 1791 de septiembre 8 de 2016, el predio identificado con el folio de matrícula 50S-40426016, a Jair Castillo Fandiño.

2. Pese a que en tal instrumento público se indicó que se canceló un precio de \$112.000.000 ello no ocurrió, pues ese valor solo es superior al avalúo catastral en \$1.232.000, máxime si el predio a la época tenía un costo mínimo de \$300.000.000.

3. En el mismo sentido, es “falso”, pese anotación en la cláusula sexta, que el vendedor hubiere entregado la posesión del inmueble al comprador, que hasta el fallecimiento la tuvo el primero. Precisa que solo hubo una

interrupción por 30 días, dado que “por medio de engaños fue recluido en un ancianato” “para tratar de apoderarse del bien”.

4. Sostiene que su padre nunca fue a la valoración psicológica realizada en septiembre 6 de 2016, y en todo caso, su validez debió ser tenida en cuenta en la notaría, añadiendo que en todo caso, aquél no suscribió ningún documento pues no sabía hacerlo, ni acudió a ese lugar con el propósito de enajenar.

5. Los hechos narrados dieron lugar a la radicación de un denuncia contra su hermana Astrid Cecilia Carvajalino, siendo el contrato objeto de la acción “simulado en absoluto por fraude y abuso de confianza en condición de inferioridad”.

## **II. Pretensiones de la demanda**

A razón de lo anterior, la demandante solicita de la judicatura se declare:

1. Que es absolutamente simulado el contrato de compraventa protocolizado en la escritura pública 1791 de septiembre 8 de 2016.
2. Que se ordene la cancelación de ese instrumento, y se devuelva el predio a su legítimo propietario.

## **TRÁMITE PROCESAL**

Admitida la demanda, la contestación se presentó de manera extemporánea.

## **IV. Consideraciones:**

1. Se impone traer a colación que “si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido

dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto” (sentencia proferida el 27 de abril de 2020, dentro del proceso radicado 2020-00006. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque).

Es que si bien, mediante auto adiado junio 1 de 2023 (Pdf. 76), se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se convocó a la audiencia de que trata el parágrafo del artículo 372 del C. G. del P., el despacho, con sujeción a lo previsto en el numeral 2 art. 43 del C. G. del P. (rechazar solicitudes improcedentes), num. 1 art. 42 ib. (dirigir el proceso, velar por su rápida solución, y procurar la mayor economía procesal), art. 132 ej. (efectuar control de legalidad para corregir vicios o irregularidades), considera que se impone rechazar la práctica de todas aquellas diferentes a las documentales.

Adicionalmente, como quiera que no hay pruebas que practicar, por virtud del numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P., se proferirá sentencia anticipada en el negocio de marras.

## **CONSIDERACIONES.**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Dígase de entrada que los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, dado que se evacuaron todas las formalidades legales, sin que a la fecha se observe irregularidad que constituya causal de nulidad que llegue a invalidar lo actuado, motivo por el cual se cumplen los presupuestos para proferir sentencia de fondo, toda vez que la competencia se materializa en esta dependencia judicial ante la presencia de la totalidad de factores que la integran.

### **ANTECEDENTES**

Mediante la Escritura Pública 1791 de septiembre 8 de 2016, Vicente Carvajalino ya fallecido “dijo vender” a Jair Castillo Fandiño el predio identificado con el folio de matrícula 50S-40426016, pues si bien en la

cláusula tercera se anotó el pago del precio en cuantía de \$112.000.000, lo cierto es que no se entregó, debiéndose tener en cuenta que esa cifra se aleja mucho del valor comercial.

Adicionalmente, tampoco se acompasa con la realidad la cláusula sexta que hacía referencia a la entrega del inmueble, dado que la posesión la mantenía el señor Carvajalino con su hija -acá demandante-, salvo algunos días, en los que el primero “por medio de engaños fue recluido en un ancianato”.

Otras irregularidades en la negociación consisten en que el vendedor en vida expresó jamás acudir a una valoración psicológica acreditada mediante documental, no sabía firmar, expresó no haber acudido a la Notaría en la que se firmó el instrumento público y fue recluido en un ancianato por su hija Astrid Cecilia Carvajalino Suarez sin consentimiento alguno.

Ese contexto lleva a afirmar a la demandante que el contrato en cuestión “es simulado en absoluto por fraude y abuso de confianza en condición de inferioridad”.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Corresponde a esta autoridad determinar si se configuró una simulación absoluta respecto del contrato de compraventa contenido dentro de la Escritura Pública No. 1719 de 8 de septiembre de 2016, celebrado entre Jair Castillo Fandiño, quien fungió como comprador y, Vicente Carvajalino (qepd) en calidad de vendedor del predio ubicado en carrera 80 H # 42 A.74 sur de Bogotá, en la medida que aquél obtuvo el título traslativo de dominio que posteriormente fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40426016.

### **TESIS DEL DESPACHO**

Se sostendrá que los medios de convicción recaudados no resultan suficientes para acreditar la simulación absoluta alegada.

### **SUSTENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL.**

El fenómeno de la simulación ha sido definido por la Corte Suprema de Justicia como “(...) todo acuerdo contractual mediante el cual las partes emiten una declaración de voluntad no acorde con la realidad (G. J., T. CLII, pág. 393)”<sup>1</sup>; y sabido es, que éste se presenta ya de forma absoluta o bien de manera relativa, ocurre lo primero, “(...) cuando los interesados ponen de manifiesto ante terceros un negocio jurídico jamás querido por ellos, sin que haya sido su propósito celebrar ninguno otro”, mientras que, la segunda se presenta “en el evento de tener como objetivo o propósito los contratantes el de ocultar con la falsa declaración, un acuerdo genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, ya sea en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes (SC16608, 7 dic. 2015, rad. n.º 2001-00585-02, reitera el precedente SC 23 feb. 2006, rad. n.º 15508)”<sup>2</sup>.

Bajo tal marco, se ha concluido que el objeto de la simulación según lo ha sostenido el Tribunal de Casación es “...obtener el reconocimiento jurisdiccional de la verdad oculta tras el velo de la ficción, es decir de la prevalencia de lo oculto respecto de lo aparente. En particular, si se trata de simulación absoluta, la acción persigue la declaración de que entre las partes no se ha celebrado en realidad el negocio ostensible, no habiendo en el fondo otra relación entre los simulantes que la consistente en obligarlos a la restitución de las cosas al estado anterior; y si de la relativa que el negocio ajustado por ellas es diverso al que exteriormente aparece concertado...”(G.J. T. CXXX, pàg. 142).

Ahora, para la prosperidad de esa acción se ha señalado por la jurisprudencia que sus elementos constitutivos son los siguientes: **i)** existencia del contrato cuya simulación se arremete; **ii)** legitimación en la causa en quien demanda; y **iii)** que se demuestre fehacientemente la simulación que se busca sea declarada<sup>3</sup>.

Respecto de la comprobación de la simulación como tal, se requieren los siguientes requisitos: “**(i)** la divulgación de un querer aparente, que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno; **(ii)** un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular; y **(iii)** la afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros (SC2582, 27 jul. 2020, rad. n.º

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Cas. Civil del 11 de julio de 2000, Exp. 6015, M.P. Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, SC2929-2021, Rad. 2013-00120-01, 14 de julio de 2021.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de julio 11 de 2000. Magistrado Ponente: Silvio Fernando Trejos Bueno.

2008-00133-01), sin que el móvil o la intención haga parte de los mismos y, por ende, constituya un presupuesto sustancial de la misma”<sup>4</sup>.

En lo que a la legitimación atañe, en sentencia de 28 de septiembre de 2020 se puntualizó:

*“Al amparo del principio de relatividad contractual, esta Sala ha reconocido que, por vía general, las partes del contrato son las “únicas legitimadas para educir o controvertir los derechos y prestaciones derivados de su existencia, a diferencia de los terceros, respecto de quienes, ni los perjudica, ni los favorece” (CSJ SA, 1° jul. 2008, rad. 2001-06291-01). Por ende, la titularidad de la acción orientada a develar la voluntad oculta tras un negocio jurídico fingido radica, prima facie, en los mismos contratante, o sus causahabientes a título universal o singular.*

*No obstante, “habría que recordar que no son pocos los casos en que los negocios jurídicos afectan o aprovecha a personas que no son sus celebrantes en sí” (CSJ SC, 28 jul. 2005, rad. 1999-00449-01); en consecuencia, quienes demuestren un interés subjetivo, serio, concreto y actual en declaratoria de simulación de un contrato del que no fueron parte, automáticamente se legitiman, en forma extraordinaria, para ejercitar la acción de prevalencia.*

**Y finalmente concluyó:**

*En síntesis, se encuentran legitimados para el ejercicio de la acción de simulación de un contrato: (i) en forma ordinaria, las partes y sus causahabientes, y (ii) extraordinariamente, los terceros, cuando acrediten interés para obrar, esto es, cuando acrediten interés para obrar, esto es, cuando la situación anómala les irroge una afectación subjetiva, seria, concreta y actual, lo que para el acreedor de quien enajena mediante un acto ficticio ocurrirá siempre que la transferencia de activos patrimoniales del deudor dificulte o imposibilite la satisfacción de su crédito.*

## **CASO CONCRETO**

### **Elementos axiológicos de la acción**

#### **(i) Existencia del contrato cuya simulación se arremete**

Ninguna duda emerge en relación a la existencia del contrato impugnado, en tanto que se encuentra documentado en la Escritura Pública No. 1791 de 10 d septiembre de 2016 otorgada ante la Notaria Cincuenta y Ocho (58 del Círculo de Bogotá, dicho documento comprueba que Vicente

---

<sup>4</sup> Ibídem.

Carvajalino transfirió a título de venta a favor del demandado Jair Castillo Fandiño el inmueble situado en la carrera 80H No. 42A-74 sur, distinguido con el FMI No. 50S-40426016, negocio que se registró en la anotación 006 ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur (fls. 7-9 y 18-33, pdf. 02). Tal instrumento, junto con el folio de matrícula del citado inmueble, no sólo acredita su existencia, sino su validez debido a que se hizo bajo las solemnidades correspondientes.

### **(ii) Legitimación en la causa de quien demanda**

Cumple puntualizar también que la señora Julieth Patricia Carvajalino Sanjuan se encuentra legitimada para solicitar que se declare la simulación del contrato de compraventa anteriormente mencionado, pues aquella demostró su condición de hija (fl. 5 pdf. 02) del fallecido comprador (fl 4 pdf. 07), en el negocio jurídico que se acusa como simulado.

### **(iii) De la simulación**

El punto neurálgico atañe en demostrar la simulación demandada, aspecto que se abordará en las líneas que siguen, no sin antes llamar la atención en cuanto a que en asuntos como el que aquí ocupa puede hacerse provecho de todos los medios de prueba establecidos en la ley procesal civil, pero corresponde, eso sí, probar a quien persiga que el acto declare simulado (art. 167, C. G. del P.), pues es dicha persona quien debe “(...) *aportar al juzgador suficientes y fidedignos medios de prueba que le permitan a éste, sin hesitación alguna, formarse el convencimiento de que el negocio jurídico cuestionado es aparente y, por ende, reñido con la realidad volitiva inter-partes, vale decir con su genuina intentio*”<sup>5</sup>.

Así, para la prosperidad de la pretensión, es imperativo que se demuestre el concierto simulatorio, pues de lo contrario debe otorgarse prevalencia a los principios de buena fe y conservación del negocio jurídico, ya que, al existir dudas sobre la realidad de lo acontecido, la cuestión debe resolverse en beneficio de aquél. Así lo ha puntualizado la jurisprudencia al sostener:

---

<sup>5</sup> CSJ, Cas. Civil de 15 de febrero de 2000; cita tomada de BONIVENTO FERNÁNDEZ JOSÉ ALEJANDRO, *Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales*, Tomo I, 19ª Ed., Librería Ediciones del Profesional Ltda. 2015, Pág. 372.

*“todo negocio jurídico se estima verdadero y por eso mismo es capaz de producir la plenitud de sus efectos, mientras no se demuestre de modo concluyente la ficción de la que es producto. De ahí que quien asiste a restarle eficacia o lograr que de él se predique una distinta de la que corresponde, dada la apariencia externa que ofrece, argumentando en uno y otro caso que fueron fruto de la simulación está obligado a demostrar el hecho anormal de la discordancia entre la voluntad interna y su declaración, de manera completa y segura, ya que de quedar alguna duda, debe estarse a la realidad de aquello que se hizo público”<sup>6</sup>.*

Bajo tal panorama, de entrada se advierte que los medios de prueba en que se analizarán en líneas venideras, desdicen lo ficticia de la negociación, al punto que crean en esta juzgadora un grado de duda tal que le impide formarse la convicción plena de que el negocio jurídico cuestionado es aparente, vacilación ésta que, conforme quedó consignado en la cita jurisprudencial traída a colación, debe ceder ante la presunción de sinceridad del acto jurídico, motivo por el cual el presupuesto en estudio viene a resultar ausente de comprobación.

Sobresale que el argumento en el que la demandante cimienta su reclamación radica en el hecho de que el demandado, Jair Castillo Fandiño, carece efectivamente de la calidad de comprador, en la medida que no abonó el precio convenido para la adquisición del predio y nunca ejerció un control efectivo sobre el mismo, pues él, con el auspicio de su esposa, Astrid Cecilia Vicente Carvajalino, quien a su vez también era hija del difunto Vicente Carvajalino (qepd), abusaron de la confianza depositada en ellos, aprovechándose de la demencia senil que padecía para engañarlo y obtener, en contra de su voluntad, la firma del contrato de compraventa y despojarlo del bien.

Tal afirmación, que por demás cimienta las pretensiones, descarta de manera categórica el fundamento de la demanda simulatoria porque de inmediato evidencia, que entre los contratantes de la compraventa nunca medio el ánimo de fingir ante los terceros la apariencia de buen derecho respecto de la venta. Ciertamente, al encaminar la discusión en torno a la presencia de vicios en el consentimiento del vendedor al momento de consentir la enajenación, revela que en verdad no hubo el aludido acuerdo exigido como presupuesto axiológico para emprender la acción.

---

<sup>6</sup> CSJ. Cas Civil de 24 de junio de 1992.

En este contexto, se observa que los esfuerzos de la parte actora se enfocaron en evidenciar la falta de capacidad mental del señor Carvajalino para celebrar contratos; sin embargo, la pretensión fue precisa en punto de la declaración de una simulación absoluta.

Esta situación encuentra respaldo al analizar el material probatorio que obra en el expediente, que sugiere que lo denunciado es que la venta podría haberse llevado a cabo bajo fuerza o dolo (artículo 1508 del C.C.), pero cabe destacar que este aspecto se escapa del análisis del presente caso al no invocarse de manera explícita por prohibición expresa del art. 1743 ejusdem en concordancia con el artículo 282 del C. G. del P., lo anterior, so pena de infringir el principio de congruencia.

En efecto, se trajo el escrito de denuncia penal formulada el 20 de febrero de 2018 contra su hija Astrid Cecilia por el delito de *“abuso de condiciones de inferioridad art. 251 C.P.”*, y en dicha acusación se señala que el señor Carvajalino sufría demencia senil y que fue coaccionado por su hija para transferir la propiedad a nombre de su pareja (fl. 10-13, pdf 02). De igual manera, allegó un certificado expedido por la Fundación Hogar Geriátrico La Misericordia, que cuenta que el señor Vicente Carvajalino permaneció allí desde el 17 de diciembre de 2017 al 13 de enero de 2018, siendo su hija Astrid Cecilia, la responsable de su ingreso y salida (fl. 17, pdf 02).

Y es que, el extremo actor pretendió controvertir la valoración médica realizada el 6 de septiembre de 2016 por la psicóloga clínica María Cristina López López que acreditó la capacidad intelectual del señor Carvajalino y que no *“registra criterios significativos de demencia senil”*, la cual fue tomada en cuenta por el Notario Cincuenta y Ocho (58) de Bogotá al elaborar la Escritura No. 1791 de 10 de septiembre de 2016 que protocolizó el contrato de compraventa del inmueble distinguido con el FMI No. 50S-40426016 y que perfeccionó el modo para transferir el dominio con la inscripción ante la oficina de registro (fl. 24, pdf 02).

Es importante destacar que, a pesar de que la parte demandante cuestionó el dictamen, dicha aseveración carece de sustento probatorio suficiente, comoquiera que no logró respaldar sus afirmaciones mediante las oportunidades y pruebas pertinentes advertida la libertad probatoria de la que disponía para ese propósito.

En suma, no hay siquiera un conjunto de indicios que conduzcan al Despacho a concluir más allá de toda duda razonable que el contrato de venta fue simulado, motivo por el cual, se negarán las pretensiones de la acción.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE**:

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda de simulación de compraventa promovida por Julieth Patricia Carvajalino Sanjuan, por las razones esbozadas en la parta motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO: CANCELAR** la inscripción de la demanda que pesa sobre el FMI No. 50S-40426016. Líbrese oficio.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandante, tásense como agencias en derecho la suma de \$3.500.000. Líquidense por secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO**  
**JUEZA**