

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

11001 4003 044 2018 00003 01

REF: Proceso verbal de Leidy Diana Guzmán Contreras y otros contra Omar Alexander López Castro.

Procede el Despacho a resolver la apelación interpuesta por la parte demandada contra la sentencia proferida por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá, conforme a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

ANTECEDENTES

Causa petendi:

1. Los señores Leidy Diana Guzmán Contreras, Edwin Arnulfo Guzmán Contreras y John Elvis Guzmán Contreras en su calidad de herederos del señor José Arnulfo Guzmán Peña demandan a Omar Alexander López Castro para que por medio del trámite del proceso verbal se declare la simulación del contrato de compraventa celebrado entre el señor Guzmán Peña y el demandado cuyo objeto fue un bien inmueble y como consecuencia de ello, se cancele la Escritura Pública N° 1870 de 24 de octubre de 2011 por medio de la cual se protocolizó el negocio jurídico en mención, se cancele la afectación a vivienda familiar constituida sobre el bien por parte del demandado y se condene al pago de los frutos civiles producidos por el inmueble desde diciembre de 2016.

2. Como sustento fáctico de sus pretensiones, narró la parte activa que, el señor Guzmán Peña, adquirió la totalidad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S-1027374 el 29 de septiembre de 2006, fecha en la cual constituyó una hipoteca en favor del Banco Caja Social, construyó tres pisos los cuales tenía arrendados y, falleció el 21 de noviembre de 2016.

Indicaron que solo posteriormente al fallecimiento de su padre, se enteraron de la supuesta venta realizada en el 2011 al demandado, razón por la cual se reunieron con éste, su padre y su compañera permanente con el fin de aclarar la situación el 16 de diciembre de 2016, y por las explicaciones dadas, decidieron entregar las llaves del inmueble a Alejandro Cruz, quien fuere amigo de su papá.

Posteriormente encontraron entre las pertenencias de su padre 8 recibos de consignación de Bancolombia a la cuenta de ahorros del señor López Castro, 6 recibos más de consignación de esa misma entidad bancaria realizados a un crédito a nombre del demandado, 3 certificados de Bancolombia sobre el estado del crédito concedido a éste y que guardan relación con la cuenta de ahorros en mención, 5 recibos de pago de impuestos prediales, el recibo de pago original de la escrituración del contrato de compraventa que es objeto de este proceso y facturas de servicios públicos del bien.

Por lo anterior, se reunieron una vez más con el demandado, su padre y su esposa para indagar sobre lo encontrado, quienes el 3 de enero de 2017 les dijeron que la venta se hizo por un valor de \$93'000.000, que se había celebrado una hipoteca para la obtención de \$62'000.000 de los cuales 20 millones se destinaron para cancelar el gravamen anterior, los otros 42 se le entregaron al señor Guzman Peña y, los restantes 31 millones no se le habían pagado.

El 10 de enero de 2017, los demandantes obtuvieron copia de la Escritura Pública en la que se estableció la venta y en ella se dispuso que el valor del bien fue de \$93'000.000 y que, \$31'000.000 habían sido cancelados en efectivo por el comprador y el valor restante corresponde a una hipoteca en favor de Bancolombia.

Se manifestó, además, que el señor Guzmán Peña en un momento determinado constituyó una hipoteca en favor de José Luis Francisco Moya, quien fuere su arrendatario y amigo con el fin de proteger el inmueble de acciones judiciales y de la liquidación de su sociedad conyugal, por la cual, los ahora demandantes fueron demandados en el Juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá.

Indicaron como indicios de la simulación, los siguientes hechos:

-El señor Guzmán Peña, siempre habitó el inmueble y desde la supuesta venta, mantuvo la posesión de este hasta el día de su muerte.

-El demandado reside en la dirección que aparece en el contrato de venta desde entonces y hasta el momento de interposición de la demanda, inmueble del cual funge como arrendatario.

-Debido a la amistad y compañerismo que existió entre el demandado y su padre, se celebró el contrato de venta, con el fin de evitar que hiciera parte de la liquidación de la sociedad conyugal existente con su esposa.

-Cinco años previos a su muerte y hasta entonces, el señor Guzmán Peña les manifestó a sus hijos y amigos estar pagando una hipoteca de mas de \$500.000 pesos mensuales y no existe alguna prueba de que se hubiera recibido los \$31'000.000 supuestamente recibidos de mano del demandado.

-El demandado desde la venta y hasta el momento de la interposición de la demanda vive en casa de su suegro, además, no tenía capacidad económica de pago, ni la solvencia para pagar las cuotas mensuales del crédito hipotecario y desde esa data y hasta la muerte del señor Guzmán Peña, nunca reclamó la entrega del bien y, ningún vecino o arrendatario lo reconoce como dueño de este.

-En el contrato de venta se estipuló que la entrega del bien se acreditaría con un acta, documento que no existe, además, fue el señor Guzmán Peña quien sufragó todos los gastos de escrituración.

Trámite procesal:

1. Notificada del auto admisorio, la parte demandada se opuso a las pretensiones de su contraparte y manifestó, en contraposición a los hechos narrados en el escrito inicial que, el contrato de venta fue real y si el señor Guzmán Peña vivió en el inmueble hasta el día de su muerte, se debe a que él se lo arrendó posteriormente a la celebración del contrato, y si nadie conoció de ese negocio, fue por voluntad de aquel, quien no quería que se enteraran sus amistades e hijos, y si pagaba los recibos

correspondientes a los impuestos, era porque hacían cruce de cuentas con el canon de arrendamiento que debía pagarle.

Formuló como excepción de mérito la que nominó: “*los hechos narrados en la demanda no corresponden con la realidad contractual*” y como sustento de ello, indicó que la suma de \$31'000.000, pagada al señor Guzmán Peña, la obtuvo de la venta del vehículo de placas VDR 305 efectuada el 23 de junio de 2011, y el restante de \$62'000.000 fue producto de la hipoteca a favor de Bancolombia, de cuyo monto, \$20.000.000 se destinaron a cancelar la hipoteca anterior y los restantes \$42.000.000 se los entregó al señor Guzmán Peña en presencia de Alfredo Albercio Sánchez Peña, quien recibió de manos del mismo vendedor la totalidad del dinero con el cual pagó la cuota inicial de un vehículo de placas VDV 126 por el valor de \$50'000.000.

2. Celebrada la audiencia que trata el artículo 372 del Código General del Proceso el 8 de octubre de 2018, se decretaron las pruebas solicitadas y se ordenó oficiar al Banco Caja Social y a Bancolombia; una vez fijada y celebrada la audiencia del artículo 373 *ibídem*, escuchados los alegatos de conclusión y cerrada la etapa probatoria, se ordenó la citación de Bancolombia como litisconsorte necesario el 8 de agosto de 2019.

3. Una vez notificado de la vinculación, Bancolombia manifestó que existe una escritura pública, la cual da cuenta de un contrato de venta legítimo, y una vez transferido el inmueble en 2011, el señor Guzmán Peña pasó a ser un arrendatario del demandado; tampoco ha sido desvirtuada la afirmación contenida en el contrato de venta, según la cual el vendedor recibió la suma de \$31.000.000 de parte del comprador.

Excepcionó la “inexistencia de la simulación” e indicó que, para declarar la simulación de la venta, resulta necesario demostrar la mala fe de Bancolombia, pues con el negocio jurídico celebrado no solo se vendió el bien, sino que se legalizó la garantía hipotecaria que respaldó la obligación adquirida por el ahora demandado; por ello, solicitó, además, se mantenga incólume la obligación contraída con ellos.

También opuso la existencia real y legítima del negocio jurídico, pues de forma previa a efectuar el desembolso del dinero

solicitado, comprueba la capacidad de endeudamiento del solicitante y se evalúa comercialmente el inmueble, que para el caso del bien objeto del litigio se tasó en \$89.669.000; de esa manera, las condiciones de la negociación se cumplieron conforme a lo pactado de manera que se suscribió el contrato de venta con apego a la Ley.

Se consignó igualmente, la legitimidad del crédito y su gravamen hipotecario, según este medio defensivo, se afirmó que no puede verse menoscabado este derecho real producto de una solicitud de simulación sobre un negocio que reviste de legalidad, pues se elevó a escritura pública y además se registró en el respectivo certificado de tradición. Finalizó expresando como excepción, la buena fe contractual del acreedor hipotecario en el negocio jurídico celebrado entre el señor Guzmán Peña y el demandado.

Consignó además la solicitud de que, en el evento de prosperar las pretensiones de la demanda, se subrogue o ceda en cabeza de los demandantes la hipoteca constituida en su favor

4. En audiencia celebrada el 26 de noviembre de 2019, se cerró el debate probatorio, fueron escuchados los alegatos de conclusión y se anunció el sentido del fallo.

La sentencia impugnada:

En sentencia de 12 de diciembre de 2019, la juezaa de primer grado estableció que el éxito de la pretensión de la acción de simulación radica en demostrar el contrato simulado, la legitimidad en la causa y la existencia de la simulación.

Empieza por advertir que el vendedor de haber recibido los \$31'000.000 en efectivo de manos del demandado, hubiera depositado esa suma a su cuenta de ahorros del Banco Caja Social; encontró contrario a las reglas de la experiencia que de haber recibido la suma en mención, no hubiere cancelado los \$19'368.893 que adeudaba al Banco Caja Social el 24 de octubre de 2011 sino que prefiriera seguir pagando intereses hasta que Bancolombia desembolsara el crédito otorgado a su comprador, bajo esta misma lógica, tampoco encuentra sustento el hecho de que, teniendo el comprador una cuenta de ahorros propia, solicitara a Bancolombia el desembolso del dinero a la cuenta de ahorros de su comprador.

En su criterio, resulta incomprensible, de acuerdo con lo manifestado por el demandado al absolver el interrogatorio de parte que, lo enunciado en el punto previo se presentara de esa manera cuando previo al negocio jurídico no se conocían los contratantes, y no es admisible que el vendedor autorice el pago correspondiente a la cuenta de su comprador cuando no tenía relación de ningún tipo con este de manera previa.

Encontró, además, que el señor López Castro no arrimó prueba alguna, fuera de su afirmación, de haber pagado la suma de \$31'000.000 al vendedor, ni probó ser una persona con capacidad económica suficiente para acreditar ingresos que den cuenta del pago de una suma de dinero como esa, además, no es plausible que una persona al entregar el dinero no exija siquiera un recibo de parte de quien la recibe, máxime cuando apenas la acaba de conocer.

Resaltó que, de las declaraciones de los testigos traídos al proceso por la parte demandada, solo se evidenciaron contradicciones en sus versiones que sirvieron para llenar de convicción la tesis del Juzgado.

Declaró acreditado que el supuesto vendedor no abandonó el inmueble posterior a la celebración de la venta, es más, el día previo a fallecer tuvo que ser remitido al hospital desde este y, tres años después de protocolizar la venta, realizó mejoras y edificó el segundo y tercer piso, sin que se evidencie autorización del supuesto comprador.

No se logró probar por parte del demandado que el bien le fue entregado al señor Guzmán Peña como arrendatario o a manera de administración, pues los testimonios, los contratos de arrendamiento que celebraba este y los movimientos de sus cuentas bancarias daban cuenta de que era él el propietario y no el ahora demandado, aunado a que, si el comprador y su conyugue no son propietarios de inmueble alguno, necesariamente al comprar uno, lo más lógico sería que pasaran a habitarlo junto con su núcleo familiar.

También explicó que el señor Guzmán Peña solía hacer negociaciones simuladas con sus amistades con el fin de acceder a

créditos que le dieran solvencia con el fin de invertir en la remodelación de su inmueble y su taxi.

Con todo lo anterior, concluyó que la única y real motivación que se probó para la suscripción del contrato de venta, era garantizar el préstamo de \$62'000.000 de parte de Bancolombia, con lo cual no hubo concurso de la voluntad de vender, por un lado y de comprar por la otra y, no se comprobó el pago del precio no la entrega del bien.

Accedió entonces, al *petitum* de la demanda y declaró probada la excepción formulada por el litisconsorte necesario, por lo que declaró la legalidad del gravamen hipotecario protocolizado.

La impugnación:

1. Una vez apelado el fallo en término por el demandado y el litisconsorte necesario, se dispuso por este Despacho sustentar el recurso conforme lo ordenado en el Decreto 806 de 2020.

2. Al sustentar la alzada, el demandado indicó que la jueza de primer grado no valoró en conjunto las pruebas que se practicaron en el proceso.

2.1. Frente al indicio de no pago, cuando se dijo en la sentencia que no resultaba creíble que de haber recibido \$31'000.000, no se hubieren depositado en la cuenta de ahorros correspondiente, el censor establece que no hay extractos de las cuentas bancarias para la época de la negociación, pues los obrantes en el plenario dan cuenta de años diferentes al 2011.

2.2. Para demostrar que su poderdante sí contaba con los ya referidos 31 millones, se dijo en el interrogatorio de parte y en el testimonio rendido por la conyugue de este y su suegro que, esa suma se obtuvo de la venta del 50% del vehículo de placas VDR 305 cuyo contrato de venta se adoso al plenario.

2.3. Resaltó como la compañera permanente del demandado y su padre conocían de primera mano, el negocio jurídico objeto del proceso de simulación y sus testimonios resultan verídicos, además, la jueza *a quo*, indicó que de ellos se reafirma la tesis planteada en

la sentencia por las contradicciones en que incurrieron sin que se dijera qué contradicciones.

2.4. Tampoco se tachó de falsa la escritura pública en la cual se consignó expresamente como el señor Guzmán Peña recibió los \$31.000.000, y si bien no se expidió recibo alguno, no es un hecho que merezca la inferencia de que no se entregó esa suma de dinero efectivamente y, si el padre de los demandantes no depositó esa cantidad en su cuenta, o pagó inmediatamente el crédito que tenía con el Banco Caja Social, son actuaciones del resorte privado de éste.

2.5. Señaló el apelante que en la sentencia nada se dijo respecto del pago que realizó Bancolombia al crédito que tenía el vendedor con el Banco Caja Social, también se queja de la conclusión a la que llegó cuando argumentó que no se trató de una venta real por haberse desembolsado los 42 millones restantes en la cuenta de ahorros del demandado y no en la cuenta del Banco Caja Social del vendedor, pero sobre el punto, se aclaró en el testimonio de la compañera permanente del demandado que así lo quiso el vendedor, pues necesitaba contar con una cuenta de ahorros en Bancolombia para el desembolso y abrir otra le representaba tener que pagar el 4x1000.

Recalcó que los \$42.000.000 le fueron entregados al vendedor en el momento que él lo dispuso y, fue en el año 2012, cuando en presencia de su prohijado, su compañera y su suegro le entregaron en efectivo esa suma, misma que después le entregaría al señor Alfredo Albercio Sánchez Peña con quien en sociedad, decidieron comprar un vehículo, cuyo certificado de tradición se anexo al expediente.

2.6. En lo tocante a la entrega real y material del inmueble, se mantuvo en lo consignado en la contestación y ayudándose de lo manifestado en el interrogatorio de parte y el testimonio de la compañera del señor López Castro, indicó que el vendedor siguió viviendo en el inmueble solo porque así lo permitió el comprador y para que le colaborara en el cobro de los arriendos que ya conocía por haber sido él quien como propietario en su momento los celebró con los arrendatarios.

No se puede corroborar lo afirmado por la juzgadora de primera instancia respecto a los movimientos bancarios del señor Guzmán Peña y que de ellos dan cuenta los arriendos que percibía, pues los extractos obrantes en el plenario, acreditan ingresos por cuenta de créditos rotativos y tan solo de un periodo del año 2016, y que el demandado no pidiera cuentas de la supuesta administración, obedece a que éste se desplazaba con su compañera el día 24 de cada mes para que el padre de los demandantes le entregara el dinero de los arriendos.

2.7. Con respecto a la condena de frutos que se tasó en \$1'200.000 y que acogió la jueza *a quo*, alegó su carencia de sustento probatorio.

3. En cuanto al litisconsorte necesario, manifestó desistir del recurso de apelación, toda vez que su queja se solventó por la jueza de primera instancia cuando adicionó la sentencia.

CONSIDERACIONES:

1. Reunidos como se encuentran los presupuestos procesales, y no observándose motivo de nulidad que imponga retrotraer lo rituado, están dadas las condiciones para abordar el estudio de fondo del conflicto jurídico planteado.

2. La legitimación en la causa en la acción de simulación se encuentra delimitada únicamente a la existencia de interés¹ que, además, tiene la potencialidad de ser objeto de protección frente al desconocimiento de un derecho suyo, bien de forma consumada o potencial. De manera que no solo las partes y sus herederos tienen legitimación, sino también aquellos que no formaron parte del negocio demandado y tengan interés, caso que no ocurre en el asunto de marras, como quiera que, la parte demandante la componen los herederos determinados del supuesto vendedor y el demandado es el comprador. De esta manera, se encuentra soslayada la legitimación en la causa de los extremos procesales.

3. El órgano de cierre en materia civil en reciente pronunciamiento² distinguió los elementos estructurantes de la

¹ Planteamiento recogido por la Corte Suprema de Justicia, siguiendo los lineamientos del doctrinante Francisco Ferrara

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC5191-2020 del 18 de diciembre de 2020, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

acción de simulación, de su configuración y su definición de la siguiente manera:

3.1. Simulación hace referencia a fingir o hacer real algo que no lo es, implica dos escenarios simultáneos; hacer figurar una cosa distinta a como es en realidad y ocultar esa verdad, e incorpora una discrepancia intencional en la declaración de voluntad externa e interna con el fin de producir un convenio aparente. Para su configuración, requiere una declaración de voluntad diferente al querer interno de los contratantes y la finalidad de engañar a terceros, sin que esto último requiera demostrar que el acto jurídico simulado es fraudulento ni la consumación de un daño con ocasión del negocio simulado.

En ese orden de ideas, el propósito de la acción de simulación es:

“resolver el estado de anomalía jurídica y descubrir el contenido real de la relación, oscurecido por la apariencias, descorriendo el velo de lo fingido.

Si se trata de la absoluta, para develar la ficción y descubrir la pura irrealidad. Si de la relativa, para reconocer y exponer lo verdaderamente convenido. En otras palabras, su finalidad es encontrar el verdadero alcance de la voluntad de las partes, no el reconocimiento de su ineficacia”³.

3.2. La naturaleza de esta acción corresponde a ser una declarativa de certeza, impersonal y previa. Impersonal, pues legitima a quien tenga interés en hacer prevalecer la voluntad cierta sobre la declarada y previa, porque busca el reconocimiento de una situación específica y como consecuencia de ello, se puede pretender la adopción de otras determinaciones.

4. Resulta necesario diferenciar la *actio simulatio* de la acción pauliana, pues destruir un acto verdadero es la finalidad de esta última y la insolvencia del deudor resulta en un requisito *sine qua non* para su éxito, también la demostración del *eventus damni* y del fraude; mientras que la simulación busca constatar que un específico acto o negocio no se celebró sin que requiera probar el daño y/o fraude en el negocio simulado.

³ *Ibíd*

5. La acción de simulación, tiene particularidades en lo que respecta a la parte probatoria, pues como se ha insistido a lo largo de esta providencia se debe demostrar como el querer interno de los contratantes difiere del exteriorizado a través del negocio jurídico que se pretende declarar simulado y en reciente pronunciamiento del máximo tribunal de la jurisdicción civil⁴, se estableció:

“La prueba de la simulación es indirecta, de indicios, de conjeturas (per coniecturas, signa et urgentes suspiciones) y es la que verdaderamente hiere a fondo la simulación, porque la combate en el mismo terreno’ (...).

«Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento humano. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues la jueza no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero.

«Son entonces los testimonios, declaraciones, confesiones, documentos, o cualquier otro tipo de prueba directa, valorados en conjunto, lo que permitirá arribar –por medio de la inferencia indiciaria– al hecho desconocido pero cognoscible que quedó en la estricta intimidad de los contrayentes por propia voluntad» .

La demostración de la simulación, como se observa, obedece a un esquema de libertad probatoria. Pese al carácter axial del indicio, en la heurística de los hechos cualquier elemento de juicio es útil para formar el convencimiento de la jueza (artículos 175 del Código de Procedimiento Civil y 165 del Código General del Proceso). Todo, en pro de establecer la declaración deliberada y disconforme, el consilium fraudis, que rebasa la reserva mental (simulación unilateral) y el engaño a terceros.

El esquema de la prueba indirecta requiere, por un lado, la demostración del hecho indicador o indicante, es su presupuesto imprescindible, y cualquier medio es idóneo para sentarlo. Por otro, el hecho desconocido o indicado, el cual se infiere mediante un proceso intelectual con apoyo en las reglas de la ciencia, la lógica o la experiencia.

La prueba por indirecta hace evidente la simulación frente a la presencia de una pluralidad de indicios graves, concordantes y convergentes.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC4419-2020 del 17 de noviembre de 2020, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

Analizados en conjunto, conforme a las reglas de la sana crítica, solo encuentra explicación razonable cuando conducen a la existencia del acuerdo velado y, a su vez, desmienten el acto aparente.

De esta manera, la labor de la jueza en la apreciación probatoria se debe hacer en conjunto y apelando a la sana crítica y las reglas de la experiencia, pues en casos como el presente donde el vendedor ya murió, resulta más complicado que se demuestre fehacientemente la totalidad de los hechos o el querer interno de la parte que ya no está, por alguno de los medios de prueba establecidos.

En estos casos y en relación con lo traído a colación hasta el momento, en otra oportunidad, también reciente, la Corte Suprema puntualizó:

“Dada la dificultad de acreditar, en forma directa, la mendacidad de una declaración de voluntad, esa doblez puede advertirse a partir de la presencia de pruebas indirectas, que –con el mismo vigor que las primeras– muestran que el comportamiento y la intención de los contratantes difiere del que habría de esperarse de quienes celebran negociaciones serias.

Por vía de ejemplo, las reglas de la experiencia sugieren que es habitual que el vendedor se desprenda de la posesión del bien que enajena; que, por supuesto, aquel quiera (o necesite) vender y su contraparte comprar; que se reclame efectivamente por esa transferencia un precio, equivalente al valor de mercado del activo, y que el comprador cuente con recursos suficientes para asumir esa carga contractual; así, actuar contrariando tales pautas comportamentales puede sugerir el fingimiento de una determinada declaración de voluntad.

A dichas evidencias pueden sumarse otras, ya no propias de un comportamiento negocial atípico, sino del contexto en que se celebró el contrato, como por ejemplo, la cercanía de las partes (no necesariamente su parentesco); la ausencia de tratativas previas; la época de la negociación; las cláusulas contractuales inusuales (reserva de usufructo, pacto de retroventa, etc.); la transferencia masiva de activos, y, por sobre todo, la causa simulandi, es decir, la existencia de un motivo para encubrir la auténtica voluntad de los negociantes con un ropaje aparente.

Sobre el particular, esta Corporación viene sosteniendo, en forma inveterada, que «(...) se establecen por indicios de la simulación 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 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., el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc”⁵.

6. Ahora bien, si comparamos estos indicios que en palabras de la Corte son sospechosos o hacen inferir -a partir de las conductas desplegadas por los contratantes- un negocio simulado, con los hechos probados y los indicios establecidos por la funcionaria de primer grado, se tiene que, la mayoría de ellos se presenta en el caso del señor Guzmán Peña en relación con la venta objeto del proceso de simulación.

6.1. Frente a la afirmación del recurrente respecto al depósito de la cantidad de \$31.000.000 en las cuentas bancarias del vendedor, es indiferente si hay o no extractos bancarios que den cuenta de ello, pues el hecho que genera sospecha y va en contravía a los comportamientos normales en estos contratos es que, ante esa cantidad de dinero que supuestamente se había recibido, no se indicara que iba a ser consignado en la cuenta de ahorros del vendedor, y bajo esta misma lógica, que solo se aceptara al momento de suscripción de la venta haberse recibido en efectivo sin indicación alguna que diera cuenta de que efectivamente se recibió a satisfacción esa suma.

6.2. Ahora bien, recalcó el apelante que ese dinero se pagó al vendedor con la venta del inmueble, lo obtuvo de la venta del vehículo de placa VDR 305 del cual, su compañera era conductora y, si bien adosó con la contestación el referido contrato (folio 227 C.1) no anexó el certificado de tradición que diera cuenta del traspaso efectivo del vehículo, ni el comprobante de pago con el que se demuestre la transferencia o consignación de tales recursos

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC3598-2020 del 28 de septiembre de 2020, M.P. Luis Alonso Rico Puerta, que, de igual manera, reitera el pronunciamiento de esa misma corporación del 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01

pecuniarios, además, quien fuera conductora de ese vehículo es la señora Cruz Valencia, más no el demandado.

Adicionalmente, lo anterior, no son solo conjeturas del Despacho, pues al consultar las bases de datos en la página del RUNT en el enlace <https://www.runt.com.co/consultaCiudadana/#/consultaVehiculo> se tiene que el propietario del vehículo en mención es la persona identificada con la cédula de ciudadanía 7161718, es decir, Lenar Devia Castañeda, quien figura como compradora en el supuesto contrato adosado, más no el señor Fabio Sánchez Peña quien también aparece relacionado como comprador y, en la sección de solicitudes no aparece ninguna que diga “trámite traspaso”, anotación que se consigna cuando se registran traspasos de propiedad; entonces, todo lo anterior no resulta válido a la luz de querer probar de dónde obtuvo el demandado los 31 millones de pesos que supuestamente entregó en efectivo al señor Guzmán Peña

6.3. Sí se aportó el certificado de tradición del vehículo VDV 126 (folio 228), bien que según el mismo demandado se adquirió con los 42 millones restantes que le fueron entregados al señor Guzmán Peña; sin embargo, no hay claridad sobre el punto, pues del certificado en mención se puede constatar que el 12 de abril de 2011 adquirieron la propiedad de este el señor Guzmán Peña y Sánchez Peña y, el 23 de octubre de 2014 éste último traspasó su cuota parte del bien al primero, es decir, aparece como propietario el señor Guzmán Peña.

Llama la atención del Despacho el hecho de que, quien figura como comprador del vehículo VDV 126, esto es Alfredo Albercio Sánchez Peña, sea también el supuesto vendedor del identificado con placas VDR 305, cuando ambos vehículos son del mismo modelo, marca, línea, cilindraje y son utilizados como vehículos de servicio público, entonces no resulta creíble que una persona venda un carro para comprar otro idéntico.

Todo lo anterior solo refuerza la motivación expuesta la jueza de primer grado sobre los constantes negocios simulados entre las partes y terceros que tienen relación con los hechos materia del proceso, debido a su cercanía o compañerismo.

6.4. Reprocha el censor que su contraparte en ningún momento tachó de falsa la escritura pública por la que se elevó el contrato de venta objeto de simulación, pero ese medio defensivo no cuenta con sustento jurídico, pues la tacha de falsedad es una figura que busca probar que la persona que supuestamente suscribe un documento o dice algo que se reproduce mecánicamente no lo hizo, y así deviene de los postulados de los artículos 269 y s.s. del C. G. P., pero en el caso puesto en conocimiento del Despacho, se trata de un proceso verbal de simulación y en ningún momento se puso en tela de juicio que el señor Guzmán Peña haya suscrito el contrato de venta o lo haya elevado a escritura pública, sino que ese negocio jurídico es simulado y lo expresado en él no corresponde al querer interno de los contratantes.

6.5. Tampoco era menester realizar pronunciamiento alguno frente a la suma de \$20.000.000 correspondiente al crédito hipotecario con Bancolombia, destinada al pago del anterior; pues no resulta ser una suma considerable respecto de los \$93'000.000 por los que se vendió supuestamente el inmueble. Justamente para dotar, en un primer momento, de apariencia de legalidad el acto simulado, resulta lógico que, con la adquisición de un nuevo crédito hipotecario, se cancelara el anterior.

Con respecto a la afirmación del apelante de haber dado \$42.000.000 en efectivo en el año 2012 al señor Guzmán Peña, que a su vez se entregaron al condueño del vehículo VDV126, tampoco cuenta con sustento probatorio, pues las fechas registradas en el certificado de tradición de este y lo narrado no concuerdan, toda vez que, el 12 de abril de 2011 lo adquirieron, a su vez, fue hasta octubre de 2014 que radicó en cabeza del padre de los demandantes exclusivamente la propiedad del bien, y aunado a todo lo anterior, no se aportó fuera del testimonio del demandado y su compañera, elemento probatorio que diera cuenta de la supuesta entrega de dinero para ninguno de los negocios jurídicos narrados por el demandado y sus testigos.

6.6. Igual suerte corren los argumentos presentados en pro de explicar por qué no se hizo la entrega real y material del inmueble y la falta de prueba respecto de los extractos bancarios del señor Guzmán Peña que evidenciaran el ingreso de capital por ser el arrendador de dos de los pisos edificados sobre el predio objeto de simulación, pues como se indicó en el punto 6.1. no hace falta que

estuvieran presentes esos extractos o suficientemente demostrados los ingresos percibidos por el supuesto vendedor, pues solo es un elemento accesorio en relación con la totalidad de indicios que dan cuenta de la simulación de la venta.

6.7. En lo tocante a la condena por los frutos civiles, resulta acertada la manifestación realizada por el impugnante, pues solo se adoso con el libelo introductorio, dos contratos de arrendamiento de los cuales solo se desprende una suma equivalente a \$700.000 y correspondientes a los primeros 6 meses del año 2016, al mismo tiempo, no se estipuló en ninguno de ellos incremento alguno en los términos del artículo 20 de la Ley 820 de 2003; por lo anterior, el valor de la condena habrá de ser modificada, el cual incluirá el de la extensión de ésta, hasta la fecha de esta sentencia conforme al artículo 283 del Código General del Proceso.

7. Descartados los argumentos del recurrente, se debe poner de presente como los indicios que dan cuenta de una simulación absoluta se encuentran acreditados en el asunto de marras e indicados por la jueza de primer grado y son; la falta de solvencia económica en cabeza del comprador, la posesión del bien siempre estuvo en cabeza del vendedor, la forma de pactar el pago del bien especialmente el realizado en efectivo a la suscripción de la escritura pública, el desembolso de la mayor parte del crédito hipotecario a la cuenta del demandado, obtener solvencia para cancelar el gravamen previo, la falta de tratativas previas a la venta, y por sobre todo la *causa simulandi* y es el desprendimiento de la titularidad del bien por parte del vendedor de su cuota parte, para evitar que ingresare al momento de la liquidación conyugal como activo a liquidar.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 12 de diciembre de 2019 por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá en el asunto referenciado, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: MODIFICAR el numeral quinto de la sentencia calendada el 12 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

“QUINTO. CONDENAR al demandado Omar Alexander López Castro a pagar a Leidy Diana; Edwin Arnulfo y Elvis Guzmán Contreras, la suma de \$35'000.000 por concepto de frutos civiles dejados de percibir, desde el 16 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de este fallo. Suma que deberá cancelar el demandado dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria, so pena de reconocer intereses moratorios a la tasa máxima que al efecto certifique la Superintendencia Financiera”.

TERCERO: CONDENAR en costas al extremo recurrente. En la liquidación de costas causadas en segunda instancia, inclúyase como agencias en derecho la suma de \$3'000.000. Practíquese su liquidación por la jueza de conocimiento conforme lo normado en el artículo 366 del C. G. P.

CUARTO. En firme este proveído, retorne el expediente al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**MARIA XIMENA MIRANDA QUIROGA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 022 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD
DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
**8ca1962cccaf3b848e491532db1e40619df535bd51e36569ae53d87f88
eaf1fa**

Documento generado en 25/03/2021 07:31:50 PM

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