

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

### JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. primero (1º) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

#### **Objeto.**

Por medio de la presente providencia, se pone fin a la primera instancia del proceso Declarativo propuesto por la señora DIANA ISABEL NASSIFF DE RIMA contra INMOBILIARIA LIBOS Y CIA S.A.S., en el que esta presentó demanda de reconvencción contra aquella.

#### **Antecedentes y trámite procesal.**

Con la asesoría de mandatario judicial, pide la señora Nassiff de Rima que se declare absolutamente simulado el contrato de compraventa de bien inmueble identificado con el FMI 307-58973 de la ORIP de Girardot, el cual se realizó mediante EP 4419 del 21 de noviembre de 2008 de la Notaria 35 del Circulo de Bogotá y, en consecuencia, se decrete la cancelación de esta.

En subsidio pide que se declare la inexistencia del referido acto jurídico o en su defecto la nulidad absoluta de la misma o la simulación relativa o la rescisión por lesión enorme.

Como sustentó factico de tales pedidos, se relatan los siguientes:

Por medio de Escritura Pública No. 4419 del 21 de noviembre de 2008, la demandante vendió simuladamente a la sociedad demandada el bien inmueble referido, que la finalidad de la referida venta fue proteger el patrimonio de la demandante, atendiendo que estaba pendiente de cubrir varias obligaciones, al punto que suscribieron con antelación a la escritura una promesa de compraventa, donde se prometía en venta el mismo inmueble con la promesa de suscribir la escritura respectiva el 30 de junio de 2009, lo que se ratifica con documento suscrito por el señor José Libos en el que declara que esa es la mejor forma de proteger el inmueble de posibles embargos.

Se indica que el contrato de compraventa es simulado porque no se refleja la necesidad ni la intención de vender ni la de comprar, el comprador no pagó el precio y los bienes muebles de la demandante siguen en el inmueble y no se incluyeron en la compraventa.

Refiere que el señor José Libos, representante legal de la sociedad demandada es amigo personal de la demandante y de su familia, por lo que la señora Nassif en un acto de confianza una vez prestó el inmueble al extremo demandado y el mismo nunca fue devuelto.

Se indica que el precio pactado en acto escritural fue de \$600.000.000, suma que es inferior al 50% del valor comercial del predio en su momento.

Finalmente indica que se intentó la conciliación prejudicial sin éxito.

Admitida la demanda, se dispuso el traslado al extremo pasivo, el que por medio de profesional del derecho allegó respuesta por medio de apoderado judicial (págs.. 225 y ss.), en la que se pronunció respecto a las pretensiones de la demanda, oponiéndose a ellas, seguidamente se pronunció respecto a los hechos, indicando frente a todos que no son ciertos. Como excepciones de mérito propuso “Inexistencia de la simulación así como tampoco de simulación oculta ni de falta de consentimiento por pago real de la compraventa”, “Mala fe y acción temeraria de la actora en invocar simulación”, “prescripción sobre la lesión enorme y prueba de la inexistencia de simulación ni donación oculta ni falta de consentimiento por la demandante”, “Inepta demanda por falta de legitimación por activa y por indebida via procesal”, “Indebida acumulación de pretensiones” y “Solicitud de inaplicación del artículo 22 de la Ley 640 de 2001”.

A la par con la respuesta, presentó el extremo demandado libelo en reconvencción en el que pide que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrada el 11 de noviembre de 2008, por incumplimiento de la señora Nassif de Rima y en consecuencia pide que se condene a la demanda a la indemnización de los perjuicios causados, conforme a la clausula penal pactada en la suma de \$300.000.000, la cual deberá ser indexada.

Se sustenta fácticamente tal pedido en los siguientes hechos:

La sociedad demandante en reconvención es propietaria del inmueble identificado con FMI 307-58973, que las partes suscribieron la promesa de compraventa en la que la actora se obligó a pagar la suma de \$1.500.000.000 el 30 de junio de 2009 a las 3 de la tarde en la Notaria 35 del Circulo de Bogotá, que llegado el día la demandada en reconvención no compareció a la notaria ni pagó el saldo, contrario al actor que además levantó el acta de comparecencia. Refiere que la parte actora no contactó al promitente vendedor para fijar una nueva fecha.

Admitida está demanda en reconvención, se dio traslado a la señora Nassif de Rima, la que allegó respuesta por medio de su portavoz judicial, en la que se opuso a las pretensiones de la demanda, se pronunció respecto a los hechos y excepcionó de mérito “La compraventa del inmueble contenida en la escritura publica No. 4419 del 21 de noviembre de 2008, otorgada en la Notaria 35 de Bogotá, (así como la promesa objeto de esta reconvención) es un acto absolutamente simulado”; “El acto de compraventa del inmueble contenida en la escritura pública No. 4419 del 21 de noviembre de 2008, otorgada en la Notaria 35 de Bogotá, (así como la promesa objeto de esta reconvención) son absolutamente nulos”, “Enriquecimiento sin causal del demandante en reconvención”, “La penalidad de 300 millones era una condena única y exclusivamente para el PROMETIENTE VENDEDOR” y “Prescripción de las acciones derivadas del contrato de promesa de compraventa”.

Agotadas las audiencias inicial y de practica de pruebas y oídos los alegatos, se dispuso emitir el fallo de manera escrita, a lo que se procede, previas las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

### **Presupuestos de validez y eficacia**

Atendiendo que este Despacho es competente para decidir el presente asunto, conforme a las normas procesales aplicables, que las partes son plenamente capaces y cuentan con representación judicial y que la demanda esta presentada en forma, es procedente acometer el estudio de fondo del presente asunto. Tampoco se avista situación alguna que pueda configurar nulidad o irregularidad de algún tipo.

## **Problema jurídico.**

Atendiendo la postura de las partes en este proceso, se dispone el Despacho a resolver los siguientes problemas jurídicos:

¿Fue simulado absolutamente el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 4419 del 21 de noviembre de 2008?

En caso de darse respuesta negativa a ese interrogante ¿Es inexistente el mismo? O ¿Es nulo absolutamente el referido convenio? O ¿Es simulado relativamente el acto jurídico? En defecto de todos los anteriores pedidos ¿Se dan los elementos para rescindir el contrato de compraventa del bien inmueble por lesión enorme?

De no obtenerse respuesta positiva a alguno de los interrogantes planteados líneas arriba.

¿Confluyen los requisitos para resolver el contrato de compraventa celebrado entre las partes el 11 de noviembre de 2008?, consecuentemente, ¿hay lugar a imponer condena respecto a los perjuicios deprecados en la demanda de reconvención?

## **Solución al problema jurídico.**

El artículo 1766 del CC señala la invalidez de los pactos privados efectuados por los contratantes para invalidar o modificar lo pactado en un documento público, ni tampoco son válidos los pactos contenidos en escritura pública que sean alterados a la verdad. A partir de esta norma, se ha construido la teoría del acto simulado y su declaratoria judicial, así como el sustento probatorio que respalda tal figura.

En cuanto a la simulación como tal, ha de decirse que la misma no es cosa distinta a que los contratantes esconden o eluden el verdadero ánimo que les asiste, valiéndose para ello –públicamente- del uso de una figura contractual. Lo anterior, puede darse de una de dos formas: Cuando no hay ánimo alguno de celebrar un contrato pero se acude a una de las modalidades contractuales existentes para, ante terceros, simular la existencia del mismo, debiendo tener como finalidad esta conducta el defraudar a un tercero. La segunda forma en que se puede presentar la simulación, es cuando sí hay un ánimo contractual, pero el plasmado en el convenio es diferente por expresa disposición de las partes, también con el ánimo defraudatario frente a terceros. La

jurisprudencia, mediante una línea jurisprudencial constante y pacífica, ha reiterado el tema, siendo del caso citar, para una mejor comprensión, uno de tales pronunciamientos:

*“En relación con la institución de la simulación... lo que se examina es, en definitiva, una alteración de la realidad por fingirse lo que no es, luego de transmitirse una idea diferente a la concebida o ejecutada. Y, cuando lo que se disimula refiere a un negocio jurídico, dos eventos pueden dar lugar a su formación: el primero, concierne con la forma plena o total del supuesto acto (absoluta); en una segunda hipótesis, la figura proyectada ya no alude a la existencia misma del vínculo sino a su naturaleza jurídica o características e incluso a los sujetos que intervienen, es decir, hay una distorsión relativa. De todos modos, imperioso es admitir que ese comportamiento aparente tiene un propósito bien definido: traslucir una negociación diversa a la que realmente tuvo lugar” (Sentencia CSJ SC 11786 de 2016).*

Como se observa –entonces- a manera de síntesis, es que la simulación, como el propio vocablo lo indica, es fingir la ocurrencia de un acto o contrato, cuando en realidad el mismo no ha ocurrido o ocurre uno diferente, siendo de vital importancia el dolo que le asiste a las partes, esto es, el ánimo puntual de ocultar la verdad.

Como es apenas obvio, este tipo de actuaciones se hacen de una manera subrepticia, esto es, alejados de la vista pública, razón por la que las pruebas para su acreditación, que deben traerse por parte del tercero afectado, difícilmente serán pruebas directas o que, de manera puntual den noticia de la simulación. Por tanto, la prueba indiciaria en este tipo de procesos cobra un papel trascendental, amén que con apoyo en ella se puede edificar sólidamente la declaratoria de acto simulado. Por ello, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil ha construido un catálogo de indicios que permiten vislumbrar la simulación, así:

*“De ordinario, 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". (CSJ SC, 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01).*

Y sobre la valoración de esta prueba indiciaria, claramente ha dicho la jurisprudencia que:

"6. Todas esas circunstancias, consideradas de manera aislada o concurrente, como medios de persuasión, deben llevar al funcionario judicial a la convicción plena de que las partes convergieron en tal estratagema involucrando, como en el caso presente, una compraventa de bien inmueble. Los actos cumplidos tienen, indefectiblemente, que traslucir la apariencia denunciada.

Así lo refirió la Corte:

*(...) siendo necesario 'que los indicios y las conjeturas tengan el suficiente mérito para fundar en el Juez la firme convicción de que el negocio es ficticio; lo cual sólo ocurrirá cuando las inferencias o deducciones sean graves, precisas y convergentes. Vale decir, la prueba debe ser completa, segura, plena y convincente; de no, incluso en caso de duda, debe estarse a la sinceridad que se presume en los negocios (In dubio benigna interpretatio ad hibenda est ut magis negotium valeat quam pereat)' (cas. Junio 11/1991) CSJ SC, 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01)". (SC 11197 de 2015).*

En síntesis de lo dicho, en materia probatoria, es evidente que la prueba directa sería la ideal para resolver el asunto, pero ante la dificultad de conseguirla, la prueba indiciaria se erige como el mecanismo ideal y adecuado para demostrar la existencia de la simulación, debiendo en todo caso la prueba romper la presunción de veracidad que rige los contratos, de forma contundente y suficiente para que así se declare por el juzgador, pues de no tener tal entidad la prueba, deberá mantenerse el convenio.

Ahora, en el presente caso, atendiendo las particularidades del mismo, es del caso precisar lo que es el contrato de compraventa.

Conforme a lo mencionado en el artículo 1.849 del CC, la compraventa es un convenio en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar un precio por ella (dinero).

La finalidad del contrato de compraventa es pues, según esa simple definición, el transferir el derecho de dominio que se tiene sobre una cosa a otra persona a cambio de un precio, de lo que se deriva que el ánimo exclusivo de ese contrato es hacer -en términos coloquiales- un traspaso de la propiedad de un bien inmueble por un pago que se haga.

Esta figura no está instituida para dar un bien en garantía o para pagar una obligación existente con un objeto diferente, pues para esto existen otras figuras distintas, como lo es, por ejemplo, la hipoteca o la dación en pago, figuras que son disímiles y con sus propias características.

Lo anterior, entonces, conlleva a indicar que en el asunto bajo estudio, es evidente que existe una discordancia entre el negocio efectivamente llevado a cabo entre las partes enfrentadas y la realidad, por cuanto en la escritura pública dubitada se materializó una compraventa, pero en verdad, conforme a las pruebas obrantes en el infolio, se tiene que la finalidad de las partes era la de ocultar el bien de los acreedores de la señora Nassif de Rima. Así se extracta del documento aportado por la demanda a pág. 18 del cuaderno principal, suscrito por el señor José Libos, quien en la audiencia reconoció efectivamente el documento y en el cual se lee: *“Como es necesario poner a paz y salvo, por todo concepto, la propiedad, yo me encargo de pagar los impuestos, de cancelar los embargos y las cuotas de administración que se deben hasta ahora, de manera que por esto no debe preocuparse, **pues me parece que se -sic- la forma mejor para proteger otro embargo” -negritas para destacar-***

Ese documento permite conocer que en realidad la compraventa no tenía como finalidad la de transferir el dominio a cambio de un precio, sino ocultarlo de los acreedores que tenía la señora Diana Nassif. Tal conclusión, aunque con otros fundamentos, se desprende así mismo de la declaración de la actora, quien precisó que efectivamente tenía múltiples obligaciones, que el señor Libos le prestaba dinero

y que ella, con el fin de “respaldar la deuda” decidió realizar la compraventa. Por su parte el señor José Libos reconoce que se hizo la compraventa sin pagar el precio, sino que se dio el predio a cambio de los saldos que tenía pendiente con la empresa que él representaba y que la señora Nassif se comprometió a pagar la obligación en los 8 meses siguientes, a más tardar el 30 de junio de 2009 y él devolvería el bien, para lo cual suscribieron la correspondiente promesa de compraventa. Esta versión es corroborada por el testigo Salim Antonio Nassif Feris, quien es hermano de la demandante y además ha prestado servicios para la empresa pasiva del litigio, quien de manera diáfana relató que efectivamente la señora Nassif tenía unas obligaciones pendientes con el señor Libos y por ello celebraron la compraventa, pero con el compromiso de pagarle las acreencias debidas a más tardar en el plazo de 8 meses, oportunidad en la que se devolvería el inmueble, pero no se cumplió porque no hubo pago.

Finalmente se escuchó la declaración de Salomon Rima, hijo de la demandante, quien relató que efectivamente su progenitora tenía unas deudas con el señor Libos y que ante un problema derivado de unas acreencias que iban a generar el embargo del inmueble, el señor José Libos expuso la posibilidad de que le pasaran el inmueble a su nombre con el fin de evitar un posible embargo, bajo la condición de devolverlo posteriormente. Vale decir que este testigo fue tachado por el extremo pasivo principal, atendiendo el vínculo familiar existente entre el deponente y la actora, sin embargo esa sola condición no es suficiente para descartar la versión dada, amén que la misma encuentra ratificación en los dichos de las mismas partes y en la prueba documental mencionada en el infolio. Por lo tanto, la tacha se declarará infundada.

Estas pruebas, sopesadas al tenor de la sana crítica, le permiten a la Judicatura colegir que el contrato de compraventa en realidad no existió, que la escritura pública se extendió con fines de excluir el bien en cabeza de la demandante, ante las múltiples acreencias que hacían correr el riesgo de verlo embargado, lo que se ratifica ante la admisión misma del señor Libos de que efectivamente no pagó el precio pactado, sino que “cruzó” cuentas con las deudas que tenía la demandante con él. A estas pruebas, se debe sumar el mismo contrato de promesa de compraventa -pags. 29 y ss cdno principal-, que se suscribió el 11 de noviembre de 2008, curiosamente fecha anterior a la escritura pública dubitada, en el cual se refiere que Inversiones Libos -nombre de la empresa demandada en esa época- se compromete a vender a la señora Nassif de Rima, el inmueble que se ha mencionado múltiples veces en este proceso. Este documento, pone en clara evidencia que las partes acordaron de manera subrepticia sacar el predio de cabeza de la demandante no para celebrar una compraventa, sino con fines espurios y fútiles que deben desecharse por el derecho.

En conclusión, se puede colegir que en realidad el ánimo de las partes nunca fue celebrar un contrato de compraventa y a decir verdad ningún otro, sino que lo único que buscaban era excluir el inmueble de la titularidad de la demandante para evitar posibles acciones judiciales en su contra, lo que a todas luces constituye una simulación y, en consecuencia, así se declarará y se dejará sin efecto la Escritura Pública 4.419 del 21 de noviembre de 2008, así como la inscripción de la misma en el FMI 307-58973 de la ORIP de Girardot, Cundinamarca.

Lo anterior, releva al Despacho de analizar las pretensiones subsidiarias expuestas por el extremo actor.

En cuanto a la demanda en reconvención que propone el extremo pasivo, ha de decirse, en suma a lo ya considerado, que el contrato respecto al que se pide la resolución del contrato no es más que la expresión materializada del actuar simulatorio de las partes, acreditada en el curso del proceso, lo que claramente configura la nulidad absoluta del aludido contrato, conforme a lo indicado en el artículo 1.741 del CC, al tener una causa ilícita al pactarse la venta de un inmueble que no era de propiedad del promitente vendedor y que tenía como única finalidad afectar a terceros acreedores, finalidad no permitida por la Ley.

Así las cosas, se negarán los pedidos de la demanda de reconvención, conforme a lo indicado en las consideraciones ya emitidas. Las mismas sustentan, además, la negativa de las excepciones propuestas por el extremo demandado.

En cuanto a las costas procesales, el Despacho atendiendo las circunstancias que se develaron en el curso del proceso, estima el Despacho que se abstendrá de imponer condena, amén que la demandante, que sería la beneficiaria de estas, fue parte del acto simulatorio, por lo que esta condena iría en contra del principio de justicia.

Sin necesidad de mayores consideraciones, el Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

**FALLA**

**PRIMERO: DECLARAR ABSOLUTAMENTE SIMULADO** el contrato de compraventa del bien inmueble denominado lotes #2 y #3 Subconjunto Ibiza P.H. Proyecto Puerto Peñalisa, identificado con el FMI 307-58973 de la ORIP de Girardot, celebrado en la Escritura Pública No. 4.419 del 21 de noviembre de 2008 en la Notaria 35 del Circulo de Bogotá D.C. entre DIANA ISABEL NASSIF DE RIMA e INVERSIONES LIBOS CIA LTDA S EN C (Actualmente Inmobiliaria Libos y Cia S.A.S.). En consecuencia, se declara nula la escritura pública mencionada y se dispone la cancelación de las anotación correspondiente en el Folio de Matricula mencionado. Para tal fin, oficiese a la Notaria Treinta y Cinco del Circulo de Bogotá y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, Cundinamarca.

**TERCERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de mérito propuestas por la demandada principal.

**CUARTO: DECLARAR PROBADA OFICIOSAMENTE** la excepción de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las mismas partes el 11 de noviembre de 2008, conforme a lo dicho.

**QUINTO:** Consecuencia de lo anterior **NEGAR** las pretensiones de la demandada de reconvención.

**SEXTO:** Abstenerse de condenar en costas, conforme a lo dicho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA**

**JUEZ**

Firmado Por:

Carlos Alberto Simoes Piedrahita

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 051

Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **e9840aa02313e894bbff5a699a1b37c2fb0ec4e1e30ca89e1ec8e2889d8a1872**

Documento generado en 01/12/2022 12:08:30 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**