



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Rama Judicial Del Poder Público  
**JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**

**FECHA: DOS (02) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)**

**Ref.: VERBAL- SIMULACIÓN DE RITA CECILIA DEL CARMEN DIAZ contra  
DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO. Expediente No. 2015-00747**

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo anunciado en audiencia de fecha **20 de octubre de 2021**, en el que se dispuso acceder a las pretensiones de la demanda, previo a los siguientes,

**I.- ANTECEDENTES:**

**A. Las pretensiones:**

**RITA CECILIA DEL CARMEN DIAZ**, a través de apoderado judicial presentó demanda de **simulación** en contra de **DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO**, para que previos los trámites del proceso **VERBAL**, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que los actos de compraventa suscrito por los señores JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA, PABLO ALBERTO BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ GUACA ROMERO, por medio del cual transfieren a título de compraventa el bien inmueble denominado la GUACA I, vereda la Isla, del Municipio de FUSAGASUGA según el contenido de la escritura pública de compraventa número 4352 del 28 de diciembre de 2010 a favor de DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO constituyen simulación.

2. Que se declare que el contrato de arrendamiento suscrito entre DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO en calidad de arrendadora y el señor FRANCISCO GALINDO en calidad de arrendatario, y RITA DEL CARMEN DIAZ en calidad de fiadora solidaria, constituye una simulación, que tenía por objeto demostrar que la demandada contaba con liquidez económica con el fin de lograr créditos de entidades financieras.

3. Que se declare por medio de sentencia, que el bien inmueble referido en el numeral sexto de los hechos de la demanda, es de propiedad de la demandante RITA CECILIA CARMEN DIAZ, quien realizo una simulación absoluta a favor de la demandada, sin que esta quisiera el negocio simulado, ni sus consecuencias jurídicas, pues lo que se pretendía demostrar era que la demandada contaba con liquidez económica con el fin de lograr créditos de entidades financieras.

4. Realizadas las anteriores declaraciones se indique que la demandante es la titular del derecho de dominio del inmueble individualizado en el numeral sexto de los hechos de la demanda.

5. Que se ordene por medio de sentencia, realizar una nueva inscripción en la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, donde se indique que el bien inmueble denominado FINCA LA GUACA I, ubicado en la vereda la Isla del Municipio de Fusagasugá, con folio de matrícula inmobiliaria número 157-99012 es de propiedad de la señora RITA CECILIA CARMEN DIAZ.

6. Se ordene la expedición de copias auténticas dirigida a la O.I.P.

7. Se condene a la demandada a cancelar los perjuicios morales, causados a la demandante.

8. Que se condene en costas a la parte demandada.

## **B. Los Hechos.**

Como fundamento de las pretensiones, se adujo, en síntesis, lo siguiente:

1. Se afirma que la demandante el 22 de noviembre de 1993 tal y como constan en la Escritura pública numero 4705 adquirió mediante contrato de compraventa a la señora NOHORA MERCEDES PARRA PEÑA, el bien inmueble lote ubicado en la carrera 42 numero 163<sup>a</sup>- 66 identificado con folio de matrícula número 50N- 20321069 de la O.I.P., dicho inmueble fue mejorado por la demandante, quien levanto mejoras debidamente aprobadas según planos y licencias de construcción.

2. La demandante permitió a sus hijas MARIA JOSE GARAVITO DIAZ y MARIA DEL CARMEN GARAVITO DIAZ la utilización del derecho a la superficie, para que cada una de ellas construyera su respectivo apartamento en el piso tercero y cuarto de la referida edificación.

3. Mediante acuerdo de confianza y sin que esto implicara para las partes transmisión de derecho real alguno, la demandante suscribió escrituras públicas de confianza a favor de sus hijas, con el compromiso de que ellas realizarían nuevamente la tradición de los inmuebles a favor de la actora, aceptaron no realizar acto de disposición que afectara la titularidad del derecho de dominio. Ya que reconocían como única y real propietaria de los bienes a la señora Rita. Los actos se materializaron a través de las escrituras públicas descritas en el hecho cuarto.

4. La señora MARIA DEL CARMEN GARAVITO DIAZ restituyo el bien inmueble referido en el ordinal segundo del numeral cuarto de la presente demanda.

5. Que la actora adquirió el bien denominado la GUACA I, para cancelar el mismo realizo un contrato de permuta a favor de los señores JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA, PABLO ALBERTO BELTRAN URREA, y NOHORA BEATRIZ CAGUA ROMERO transfiriendo los bienes descritos en el numeral séptimo de la demanda.

6. En el acto de transferencia de la finca de la Guaca I, se dio una interposición a nombre de DIANA ALJENDRA LAVERDE GARAVITO, puesto que la pasiva solicito a título de simulación la escritura de dicho bien, pues requería capacidad de pago y liquidez financiera para adquirir unos créditos bancarios.

7. Que la demandada con la finalidad de mostrar su liquidez solicito a la demandante suscribir un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sobre el bien inmueble objeto de simulación, la demandante como fiadora, su compañero como arrendatario y la demandada como arrendataria, suscrito por el término de un año.

8. La demandante en su condición de dueña se encuentra en posesión del bien inmueble objeto de simulación, lo usa, lo explota económicamente, realiza mejoras, recoge frutos.

9. Que pese a reiteradas solicitudes la demandada niega a realizar la tradición del bien inmueble referido en la demanda.

10. Que los bienes con los que se cancelaron el bien inmueble la GUACA I (objeto de este trámite) nunca pertenecieron a la demandada.

## **C. Trámite.**

1. Una vez reunidos los requisitos legales, mediante auto calendaro 4 de septiembre de 2015, se admitió la demanda verbal de simulación absoluta, ordenando la notificación personal de la parte demandada (fl 56).

De igual forma, se ordenó la citación de JOSE DEL CARMEN BERLTRAN URREA, PABLO ALBERTO BELTRAN URREA Y NOHORA BEATRIZ GUACA ROMERO.

2. La demandada y vinculados (exceptuando el señor JOSE DEL CARMEN BERLTRAN URREA quien se notificó por medio de aviso judicial) fueron respectivamente emplazados, quien por medio de curador ad-litem contestaron la demanda sin proponer medio exceptivo.

3. Luego de surtido los trámites correspondientes de notificación, integración de la litis, mediante audiencia de fecha 17 de febrero del 2020, se adelanta la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso. Posteriormente para el 21 de julio de 2021 se convoca audiencia para continuar con el trámite del proceso y declaraciones pendientes de testigos.

4. Posteriormente, mediante audiencia de fecha 20 de octubre de los corrientes se lleva a cabo la audiencia que trata el artículo 373 ibídem, en el que se reciben las declaraciones testimoniales y se declara precluida la etapa probatoria, y se presentan los respectivos alegatos de conclusión, siendo ésta la ocasión de proferir sentencia que dirima la instancia, bajo las siguientes:

#### **I.I. CONSIDERACIONES:**

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración. Además, de la actuación surtida en el plenario no se vislumbra vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo adelantado, siendo viable emitir un pronunciamiento de fondo.

En el caso ***sub judice***, la parte demandante solicita que se declare simulado absolutamente los actos de compraventa suscrito por los señores JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA, PABLO ALBERTO BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ GUACA ROMERO, por medio del cual transfieren a título de compraventa el bien inmueble denominado la GUACA I, vereda la Isla, del Municipio de FUSAGASUGA según el contenido de la escritura pública de compraventa número 4352 del 28 de diciembre de 2010 a favor de DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO constituyen simulación.

De igual forma, solicita que se declare que el contrato de arrendamiento suscrito entre DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO en calidad de arrendadora y el señor FRANCISCO GALINDO en calidad de arrendatario, y RITA DEL CARMEN DIAZ en calidad de fiadora solidaria, constituye una simulación.

El acto jurídico simulado conforme a la definición de Francisco Ferrara, es aquel que tiene apariencia contraria a la realidad, porque en verdad no existe, o porque es distinto del que aparece exteriormente, siendo la simulación de dos clases: relativa cuando el verdadero querer de los contratantes se oculta a los terceros a quienes se muestra un negocio diferente; y absoluta, cuando se declara existir contrato entre quienes nada han consentido.

Dicho en otras palabras, para que se dé la simulación en un contrato es indispensable el acuerdo de las partes para crear una declaración aparente que oculte ante terceros su verdadera intención, bien sea descartando entre ellas todo efecto convencional, y en tal evento se está frente a una simulación absoluta, ora, para que se produzcan otros efectos distintos de los que originan la declaración aparente, y entonces se está frente a una simulación relativa.

Para el éxito de la acción de simulación, es indispensable el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Probar el contrato tildado de simulado;
- b) Que quien demanda esté legitimado en la causa; y
- c) Que se demuestre plenamente la existencia de la simulación.

Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que los presupuestos de la acción simulatoria consisten en demostrar: **1)** la diferencia entre la voluntad real y la declarada por los contratantes; **2)** el concierto aparente entre los partícipes; y **3)** el propósito de engañar a terceros<sup>1</sup>.

El primero de los presupuestos mencionados está acreditado con la copia de la escritura pública No. 4352 del 28 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría segunda del círculo de Fusagasugá, mediante la cual JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA, PABLO ALBERTO BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ GUACA ROMERO, transfirieron a DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO, el derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria **157-99012 de FUSAGASUGA**.

El segundo de los requisitos se trata de **LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, que la tienen tanto los partícipes del concierto simulatorio, como los terceros en cuanto sean titulares de derechos subjetivos, o tengan situaciones jurídicas merecedoras de protección que el contrato aparente dificulta, es preciso concluir que tanto el actor como los demandados están legitimados como quiera que estos últimos intervinieron en el acto cuya declaratoria de simulación se pide, y el demandante acredita su calidad como heredero.

Frente a la legitimación de la demandante para accionar en proceso de simulación, la corte señaló:

*"El concepto ético - jurídico con que la ley y la doctrina aceptan y consagran el fenómeno de la simulación se funda en el principio de su licitud, este es, con la necesidad de que con la simulación no se viole la ley ni se vulneren derechos de terceros. Dese el momento en que la simulación perjudica a estos o defrauda la ley, deja de ser lícita y pierde consecencialmente la condición jurídica el acto concertado en esa forma ficticia. Desde este ángulo de apreciación se ha considerado el ejercicio de la acción de simulación por los herederos forzosos de los simuladores y se ha aceptado, a pesar de ser sucesores a título universal, para efectos de la admisibilidad de la prueba, que tienen la calidad de terceros cuando impugnan un acto de su causante ejecutado en detrimento de sus derechos herenciales, es decir, con quebranto de la ley, para burlar derechos consagrados por ésta y amparados por reglas de su orden público. Igual posición se ha aceptado para el cónyuge supérstite que impugna contratos celebrados por el muerto en fraude de los intereses de la sociedad conyugal ilíquida. Cuando el interés se vincula a un derecho herencial, el perjuicio debe estar representado por una mutilación ilegal del derecho, esto es, que el acto simulado del causante sea el impedimento para que se realice el derecho en la medida legal, como acontece cuando con contratos simulados se lesionan las legítimas de los herederos forzosos, y en general, las asignaciones que el testador es obligado a hacer y que se pueden suplir con perjuicio causado por la conservación del acto simulado; pero su interés jurídico para demandar la simulación realizada por su causante no se le reconoce o deduce*

---

<sup>1</sup> Debido a la complejidad para desenmascarar el carácter apócrifo del negocio jurídico, el alto Tribunal ha relacionado una serie de indicios de común ocurrencia, a saber: "el parentesco entre los contratantes; la ausencia de recursos en el adquirente; la falta de necesidad de enajenar o gravar; la persistencia del enajenante en la tenencia y posesión de la cosa aparentemente transferida" (C.S.J. Sent. de noviembre 24 de 2003, exp. 7458); así mismo, el "móvil para simular (causa *simulandi*), los intentos de arreglo amistoso (*transactio*), el tiempo sospechoso del negocio (*tempus*), la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (*pretium confessus*), 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"(C.S.J. Sent. de julio 14 de 1974).

en condición de tercero, que jurídicamente lo es, sino como titular de unos derechos consagrados en su favor por la ley y constitutivo así mismo de una limitación imperativa de libertad de disposición del de cuius, esto es, en doctrina jurídica, como heredero y por ser heredero. La ilicitud que le quita a esa simulación el amparo jurídico es la violación de la ley, que establece los herederos forzosos dentro de nuestro sistema sucesoral (Cas., 3 agosto 1931, XXXIX, 234; 30 septiembre 1936, 257; 25 junio 1937, XCL, 262; 9 junio de 1947, LXII, 436; 5 septiembre 195, LXXVI, 271).” (Subrayado por el Despacho).

Por su parte y respecto al tema de legitimación en la causa para incoar la acción de simulación, la Corte Suprema ha sostenido que “en lo concerniente a la legitimación para impetrar [la acción de simulación] cabe decir, de manera liminar, que, de tiempo atrás, en forma reiterada y acorde, ha asentado esta Corporación que de ella son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el concilio simulatorio y, en su caso, sus herederos, sino, también, los terceros, cabalmente, cuando el 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 Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción (...). Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio” (CXIX, 149).

De acuerdo con lo anterior, confluye la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, pues pese a que la activa demandante no suscribió la escritura pública objeto de simulación, la misma acredita su legitimidad a través de las pruebas documentales, interrogatorio y testimonial siendo un tercero presuntamente afectada con el acto en comento.

El último de los presupuestos concerniente con la **PRUEBA DE LA SIMULACIÓN** es preciso señalar que el juez en su valoración deberá hacer uso del sentido común, pues en verdad es una tarea ardua descubrir el negocio oculto, en la medida que no se dejan espacios que reflejen la verdad del querer de los partícipes.

Sobre la labor del Juez y la forma en cómo debe examinar la situación que se pone de relieve en los procesos de simulación, se ha dicho: (...) *Por la relevancia que tendrá en la decisión, conviene sí enfatizar en que la simulación no es asunto fácil de advertir, pues los contratantes que disfrazan la verdad usualmente no dejan rastro de su verdadero designio. La apuesta por la mentira es prácticamente total, al punto que intencionalmente evaden la prueba para que el acto aparente luzca frente a terceros como su auténtica voluntad, cuando en realidad es otro su propósito. Revelar, pues, esa farsa y sacar a flote la voluntad interna de los contratantes es tarea ardua y dificultosa, por lo que el juez, de manera imparcial y desprevenida, acompañado del sentido común y de las máximas de la experiencia, debe prevalecerse de cualesquiera medios probatorios que a la luz de las reglas de la sana crítica lo persuadan racionalmente, bien de que el negocio cuestionado es ficticio, bien de que es un contrato cierto.*

Así lo ha precisado la Corte en numerosas sentencias, en las que aconseja “que el juez se abandone a su propia conciencia, haciendo acopio del sentido común, las máximas de la experiencia y el conocimiento que tenga de la astucia del hombre, aplicando todo a los hechos que rodearon el negocio, así los que lo antecedieron, como los concomitantes y sobrevinientes”<sup>2</sup>, y en las que afirma que “tan compleja es la misión del Juez en lo tocante con la valoración de la prueba de la simulación, como se sabe asáz volátil, que en tal laborío, bien entendido, debe aquel agudizar sus sentidos haciendo gala de un instinto perspicaz...”<sup>3</sup>. Por eso Ferrara, citado por esa misma Corporación, no duda en señalar que en la simulación “habrá de

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 11 de junio de 1991.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 15 de febrero de 2000, exp.: 5438.

*buscarse la luz más en el estudio del corazón humano que en las páginas de los códigos”<sup>4,5</sup>*

Ahora bien, lo dicho hasta aquí, permite determinar que existe suficiente acervo probatorio, que conlleva a este Juzgador a determinar, que en efecto la Escritura Pública No. 4352 del 28 de diciembre de 2010 de la Notaría Segunda del Circulo de Fusagasugá, celebrado entre JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA, PABLO ALBERTO BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ GUACA ROMERO, como vendedores, y DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO como compradora, respecto del inmueble la Cagua I identificado con matrícula inmobiliaria No. 157-99012 de la oficina de instrumento públicos de Fusagasugá, fue simulado por sus contrayentes. Respuesta positiva, con soporte en los argumentos que se exponen a continuación:

En primero lugar, habrá de tenerse en cuenta que la demandada pese a que contesto la demanda por medio de curador *ad-litem* no propuso medio exceptivo alguno, que desestimara las pretensiones invocadas por la demandante.

No obstante, a lo anterior, habrá de memorarse que la pasiva efectuó intervención posterior a la designación del curador *ad-litem*, quien tuvo la oportunidad de interrogar y contrainterrogar en la correspondiente etapa probatoria.

Dicho lo anterior, se pasara con el punto de determinar la solvencia para la adquisición del bien inmueble objeto de simulación por parte de la señora DIANA ALEJANDRA LAVERDE, para lo cual el despacho toma en cuenta ciertas circunstancias a evaluar como en primera medida, se tiene que el valor del bien inmueble objeto de discusión, fue cancelado a través de una permuta que efectuó la demandante, dando como parte de pago bienes de su propiedad (bienes de la hija de la demandante), y un pago por diez millones de pesos del que indica la demandada efectuó, reconociendo los otros medios de pago.

Pues bien, respecto a la situación financiera de la demandada, se habrá de analizar que para la época de la celebración de la compraventa, se encuentra demostrado que la señora DIANA ALEJANDRA LAVERDE contaba con 22 años de edad, sin que se acreditara un ingreso de su parte, por el contrario, según de los interrogatorios absueltos y de las declaraciones, se determinó que la señora Laverde estudiaba para la época de los hechos, y que recibía apoyo de su progenitora y de su abuela (demandante) para sufragar los gastos para su manteamiento diario e incluso para el pago de la universidad en parte.

De lo precedente, surge la duda, si la demandada era una persona que no ostentaba ingresos, bienes o empleos para la fecha, dependiente financieramente, como puede aportar al negocio jurídico los diez millones que indica que apporto para el pago del bien inmueble, que, por cierto, no existe constancia del mismo, dentro del plenario. Pues solo se encuentra demostrados las transferencias de los bienes de propiedad de la demandante y de la señora a los vendedores del bien inmueble JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ CAGUA ROMERO. (Escritura 3128 de fecha 24 de septiembre de 2010).

En ese orden de ideas encuentra el despacho que la demandada no aporta ningún medio probatorio que permita reflejar que la misma para el momento de la celebración del acto jurídico, se encontraba en la capacidad para cancelar el pago de la compra del bien inmueble tan mencionado en este asunto, apoyando aún más ña teoría de la demandante.

Y es que aparte de la no certeza de bienes o ingresos de la demandada que permitiera cancelar el precio pactado para la adquisición de la

---

<sup>4</sup> La simulación de los negocios jurídicos. Citada por la Corte en sentencia de 11 de junio de 1991.

<sup>5</sup> Ref: Proceso ordinario de Jean Auzas Arlaud, Leonor Galvis de Auzas y María Teresa Auzas Galvis contra Miguel Gómez Castañeda, Consuelo Jiménez de Gómez, Elizabeth Gómez Jiménez, Carolina Gómez Jiménez, Johanna Gómez Jiménez, sociedad Librería Francesa Ltda. y la sociedad Nueva Librería Francesa Ltda. 29 de octubre de 2010. M.P. Dr. Marco Antonio Álvarez Gómez.

Finca la Guaca, la misma en el interrogatorio de parte, se mostró dudosa respecto al valor del predio pactado, forma de entrega del bien, nótese que al indagar por el despacho a quien le fue entregado, la pasiva, infiere que les fue entregados a todos, que no recuerda muy bien, un hecho que al adquirir su primer bien inmueble no recordar detalles tales como la forma de entrega, da por sentado que no era la persona a la que se le debía efectuar la entrega del bien, por el contrario se permite determinar de la pruebas recaudadas, que la persona que siempre ha ostentado el bien es la demandante, tanto así, que la demandada afirma, que ha iniciado varias acciones judiciales para la entrega del bien inmueble, y a la fecha el mismo se encuentra arrendado, por parte de la señora Rita actora en este asunto, determinando que no ha ostentado los actos de señora y dueña sobre el tan mencionado predio.

En cuanto al acto de simulación, existe manifestación de la demandante, en él se afirma que la protocolización de la Escritura Pública, y transferir el derecho del bien a la demandada, era un acto simulado, a efectos de generar vida crediticia a la demandada para que esta su vez, pudiera mostrar capacidad y adquiriera capacidad de pago ante entidades financieras.

En respaldo de lo anterior, nótese que la demandada en su declaración afirma que ella por el predio canceló \$10.000.000 millones de pesos, y el valor restante con unos bienes de la progenitora de la demandada, y unos bienes de la demandante RITA CECILIA DEL CARMEN DIAZ, afirmación que es desvirtuada no solo porque no obra prueba en el plenario sobre dicho pago, sino porque la demandante no reconoce el mismo, indicando que la DIANA ALEJANDRA LAVERDE no aportó para la adquisición del bien.

Siguiendo el caso de estudio, tenemos que de las declaraciones se extraen brevemente:

#### **INTERROGATORIO DE RITA CECILIA DEL CARMEN DIAZ (DEMANDANTE).**

Al indagar, sobre celebración de contrato de arrendamiento que también en objeto de declarar simulado, del que también participa la demandante como fiadora y arrendador su compañero de la época (Francisco Galindo), para poder demostrar que la demandada tenía más ingresos aparte de la finca para que la demandada pudiera adelantar unos préstamos financieros.

Que respecto al contrato de arrendamiento objeto de simulación, el mismo se encontraba por un valor de \$1.200.000 arguye la demandante que esa era la suma de dinero que devengaba ella misma para la época, concluyendo que no le era posible celebrar este contrato si era su ingreso.

Que sobre los parqueaderos (bienes dados en permuta) no recuerda cuanto se cancelaba por canon de arrendamiento sobre los mismos, ya que le había dejado a la demandada tal ingreso para los estudios de ella, y lo consignaban a la cuenta de MARIA JOSÉ (hija de la demandante y progenitora de la demandada) que tenía cuenta en el banco.

Respecto al aporte que efectuó la demandada para la compra del bien informo que la pasiva no efectuó ningún aporte, informa que fue ella (la demandante) quien efectuó la misma.

En relación a que la demandada viviera en la Finca la Guaca I, infiere la actora que ella (pasiva) se iba los fines de semana para allá, y se regresaba los lunes puesto que estudiaba en Bogotá.

Frente a las mejoras efectuadas informa que no solicitó permiso a la demandada porque la finca es de la demandante, y Diana Alejandra Laverde no volvió al bien inmueble.

En proporción al negocio jurídico de la compra de la finca, se infiere por la demandante que la forma de pago era con ocasión a que ella tenía una bodega y la entrega, más \$11.000.000 millones de pesos, que los pago mes a mes, que no tenía comprobante de pago.

Al preguntarse sobre la forma de pago, indica la demandante que la finca se permutó con la bodega, el apartamento y los \$11.000.000 millones de pesos, no recuerda el valor de los avalúos de los bienes.

Respecto a los parqueaderos infiere la actora que la demandada y su progenitora tenían conocimiento que esos bienes eran de la demandante. Estaba a nombre de MARIA JOSÉ, y ella fue quien firmó la escritura. Bienes que fueron dados como forma de pago.

**INTERROGATORIO DE DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO- audiencia minuto 1:47:06**

Respecto a los derechos que tiene, la demandada afirma ser la propietaria.

Frente a los derechos de la demandada sobre los mismos infiere no tener ningún derecho.

Al indagársele sobre la contraprestación que prestó para la compra de la Finca, afirma que entregó \$10.000.000 millones de pesos.

En relación al valor de la escritura pública objeto de la acción, infiere que la misma se celebró por \$30.000.000 que no tiene la cifra muy clara.

En lo concerniente a la diferencia de pago, afirma que se pagaron unos bienes de la progenitora y otro de la señora Rita (minuto 1:56:08).

Los bienes de la señora Rita que se pusieron era un apartamento, mientras que de la progenitora de la demandada era unas bodegas.

Respecto al pago de \$150.000.000 millones, al indagar sobre el valor cancelado y concepto según respuesta de la misma demandada en el interrogatorio, infiere que fue la suma cancelada por el valor comercial de la Finca.

Sobre la entrega del bien inmueble, y quien la recibió, la pasiva afirma, que todo el negocio lo hizo RITA (la demandada) que ella fue a firmar las escrituras, que cree que a todos les entregaron el bien inmueble, que todos se encontraban en el predio, que no se acuerda.

Si se le entregó la Finca, la demandada no es segura en su asistencia a la entrega, no hay constancia de entrega, infiere que la constancia fue cuando firmó las escrituras.

Al sondear sobre los actos sobre la finca, se arguye que, conforme a la celebración del contrato de arrendamiento, que vivió unos meses allá, hasta que estudió la universidad, que no volvió por la salud mental de su progenitora.

Respecto al contrato de arrendamiento, la demandada indica que ella arriendo a FRANCISCO recibe, Rita es la fiadora, codeudora, testigo en el contrato, algo así.

Indica que el contrato se realizó y se cumplió, indica que recibió dinero en virtud de ese contrato de arrendamiento,

Hasta el 2010 estuvo la demandada en el inmueble, sin indicar una fecha o periodo exacto.



Sobre quien ha estado al mando de la Finca luego del 2010, se expresa por la pasiva que Rita Cecilia del Carmen Diaz no se quiso salir del predio, pero que ella siguió cancelando los impuestos, que siempre ha estado al pendiente del predio, que inicio acciones para que desalojara el predio, que la demandante no ha querido desalojar.

En lo concerniente a impuestos cancelados, indica que los prediales, y desde que tiene la finca, que con la progenitora siempre han cancelado los impuestos.

Servicios públicos no cancelada porque “ellos siempre están ahí” de las mejoras, se sacó un crédito, y este lo puso a nombre de la progenitora.

Al indagar sobre las mejoras efectuadas, indica remodelación como tal a la finca. No efectuó reparos frente a las mejoras, puesto que indica que eran necesarias, que si se le informo sobre las obras, y ella estuvo de acuerdo.

Afirma no tener conocimiento sobre el arrendamiento del predio, que tiene la demandante sobre el bien actualmente.

Sobre el contrato de arrendamiento suscrito por la demandada, indica que se lo arrendo al abuelo, que cuando el fallece, le solicita a la demandante la devolución del predio.

Infiere que, sobre el contrato de arrendamiento, se dejaron de cancelar los cánones de arrendamiento.

Para el 2010 afirma que la demandada tenía 22 años de edad, informa que para esa época no trabaja, pero que tenía una microempresa.

Frente a las declaraciones de los testigos:

#### **DECLARACION DE ALFONSO AYALA GOMEZ**

El testigo infiere que fue allegado a la familia, participo en reuniones, fiestas, que la demandada para la época de los hechos estudiaba, no trabajaba y no tenia ingresos económicos, para constatar que la Finca la pudo comprar.

Infiere que le sugirió a la demandante que suscribieran un documento de confianza, para evitar problemas en el futuro.

Informo que no estuvo presente al momento de la celebración del negocio jurídico, se encontraba en el exterior.

Que doña Rita fue quien le comento sobre la situación, que no conoce la Finca, que no ha asistido a la misma, que esa Finca es de Rita, y que siempre ha estado allá, que la demandada y su progenitora luego abandonaron el inmueble.

Que la Finca es de doña Rita, no tiene conocimiento de las mejoras efectuadas, presume que la demandante es quien paga impuestos, porque ella es la propietaria, no le consta sobre los pagos.

Que aparece la demandada como propietaria, pero es de la demandante porque fue la persona que lo trabajo, lo consiguió con sus préstamos y pensión, que la demandada nunca trabajo, los estudios le ayudaba la demandante.

Que la señora Rita tiene actualmente el bien inmueble arrendado.

Por su parte al momento en que la apoderada judicial de la parte demandada el testigo indica que tuvo una relación sentimental con la demandante, de la relación tuvo un hijo, con el hijo.

## DECLARACION DE MARIA DEL CARMEN GARAVITO DIAZ

Se anuncia que la declarante es la hija de la demandante, indica la forma de adquisición de los bienes de la demandante.

Que la señora Diana no vivía en la finca, que la demandante le ayudaba a la demandada con el pago de sus estudios.

Respecto a la simulación, indica la testigo que la demandada le solicito a la demandante que le prestara la escritura.

Que cuando llegaron los problemas, se reunieron, con ambas partes y la progenitora de la demandada, en la que la señora Diana manifestó que no iba a efectuar la devolución de los papeles.

Frente a quienes firmaron la escritura, indica que la firmo JOSE DEL CARMEN, los hermanos URREA y DIANA ALEJANDRA.

Frente a porque la demandada quedaba en la escritura, fue un acuerdo entre las partes y la progenitora de la demandada, donde habían hablado que iba hacerle el favor a la demandada para que tuviera vida crediticia.

Infiere la testigo que no participo directamente, puesto que la demandante vivía con la progenitora de la demandada.

Afirma la testigo que nadie puso un “peso” para la compra del predio.

La administración de la Finca la ha tenido la demandante, que ha estado respondiendo por lo que la Finca necesita.

Respecto al impuesto predial, se indica que la demandada solicito a la ALCALDIA que no expidieran el mismo si no era a la demandada o a un autorizado por esta, razón por la que la demandante no cancelo los impuestos.

Entonces, lo dicho hasta aquí, y efectuado un análisis de las pruebas recaudadas dentro del plenario, se puede establecer que, en efecto, quienes participaron en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública ya referida, simularon el acto, con el único propósito de crear capacidad de pago a la demandada a efectos de atender créditos financieros, dada la familiaridad de su abuela al permitir que las escrituras se registraran a favor de la demandada DIANA ALEJANDRA LAVERDE.

Así pues, aunque la misma escritura no refleja la intención real de sus partícipes, lo cierto es que se evidencia que la intención verdadera era crear la adquisición de bienes para que se le otorgara asuntos crediticios, conforme se indicó en la declaración de parte de la demandante y de la testigo MARIA DEL CARMEN GARAVITO DIAZ, interés que conllevó al acto simulado.

Dentro de la **prueba documental** están: contrato de arrendamiento de vivienda urbana, copia de la Escritura Publica número 4705 de fecha 22 de noviembre 1993 de la Notaria 34 de Bogotá, respecto a la venta de bien inmueble a favor de la demandante.

Escritura Publica número 1368 de fecha 28 de octubre de 2000 de la Notaria 60 de Bogotá, respecto a la venta de bien inmueble de propiedad de la demandante a favor de Maria del Carmen Garavito.

Escritura Publica número 3128 de fecha 24 de septiembre de 2010 de la Notaria segunda del circulo de Fusagasugá, respecto a la venta de bien inmueble de propiedad de la demandante a favor de JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ CAGUA ROMERO, del que se indica que formo parte de pago para la adquisición del Finca la Guaca.

Escritura Publica número 3127 de fecha 24 de septiembre de 2010 de la Notaria segunda del circulo de Fusagasugá, respecto a la venta de bien inmueble de propiedad de la hija de la demandante MARIA JOSE GARAVITO DIAZ a favor de PABLO ALBERTO BELTRAN URREA y JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA del que se indica que formo parte de pago para la adquisición del Finca la Guaca.

Escritura Publica número 4352 de fecha 28 de diciembre del 2010 de la Notaria segunda del circulo de Fusagasugá, respecto a la venta de bien inmueble de propiedad de JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ CAGUA ROMERO a la demandada DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO, el cual es objeto de simulación.

La **prueba testimonial** respecto a la mismas, los testigos que no fueron tachados, coinciden en que la demandada no tenia los recursos para sufragar la compraventa del bien inmueble objeto de simulación, que la demandante era la persona que aportaba para la universidad de la demandada y fue quien asumió el pago de la Finca la Guaca.

Entonces, de esta forma se concluye que existen varios indicios concordantes y concurrentes entre sí del concierto simulatorio, a saber:

La forma de pago del precio del inmueble, que se dio por recibido a entera satisfacción, pero no se existe prueba alguna que permita determinar que la demandada tenia los medios económicos para adquirir el bien inmueble, el valor de \$10.000.000 que indica que aporó, ni el excedente del valor del predio, por el contrario, en interrogatorio de parte reconoce que la demandante aporó bienes de su propiedad para el pago del bien.

La causa simulandi, es decir, el propósito de engañar a terceros, dado que la transferencia se efectuó como ***“una forma de crear vida crediticia para la adquisición de productos financieros”***.

Analizado en su conjunto el material probatorio, se colige que la compraventa efectuada entre NOHORA BEATRIZ CAGUA ROMERO, JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA y PABLO ALBERTO BELTRAN URREA, como vendedores y DIANA ALAEJANDR LAVERDE, en su condición de compradora, fue absolutamente simulada, ya que nunca existió la intención real de transferir los bienes a su favor, ya que el acto simulado era con el fin de generar capacidad de pago ante las entidades financieras, y se debió a un acto de buena fe que permitió la demandante.

Puestas así las cosas, se accederá a la pretensión de simulación, y en consecuencia, se ordenará la cancelación de la Escritura Pública número 4352, del 28 DE DICIEMBRE DE 2010, otorgada ante la Notaría 02 del Círculo de Fusagasugá, suscrito entre JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ CAGUA ROMERO (vendedores) y DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO (compradora), y para tal efecto, se oficiará a la Notaría Respectiva y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de que proceda con la cancelación de las anotaciones 05 a que se contraen el certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de la escritura pública, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 157-99012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Frente al contrato de arrendamiento urbana de fecha 12 de enero de 2011, suscrito entre DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO (arrendadora), FRANCISCO GALINDO PLAZAS (arrendatario) y RITA CECILIA DEL CARMEN DIAZ, “GUACA I” ubicado en la vereda la ISLA del Municipio Fusagasugá e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 157-99012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, encuentra esta sede judicial, que el mismo fue simulado, puesto que de las pruebas recaudadas se obtiene que el mismo se celebró con el fin de reflejar ingresos adicionales en la demandada.

Contrato que, al efectuar una lectura, se evidencia que su plena identificación no corresponde, pues la dirección se plasmó como VILLA LOS ANGELES, y los linderos determinados para el mismo, no coinciden con los descritos que dan en la Escritura Pública número 4352, del 28 DE DICIEMBRE DE 2010, otorgada ante la Notaría 02 del Círculo de Fusagasugá.

Aunado a lo anterior, se establece que al poco tiempo de haberse celebrado la celebración de la escritura pública que transfiere el derecho de dominio el 28 de diciembre de 2010, el contrato se indica que se celebró el 12 de enero de 2011, contrato de arrendamiento que le fue entregado al compañero permanente de la demandante y como fiadora la misma demandante, denota de por sí, un acto ficticio, por ser pariente cercanos (abuelo y abuela); aunado, no se reconoció cancelación de canon de arrendamiento, como tampoco existe prueba del mismo, contrario a lo expuesto por la demandada en su interrogatorio de parte.

El inmueble, no lo recibió la demandada, y se logró demostrar que la que siempre ha estado encabeza del bien dado en arrendamiento es la demandante, y no producto del contrato de arrendamiento, si no por el contrario conforme a la adquisición del bien el cual fue cancelado por esta, a través de permuta de los bienes descritos en líneas anteriores.

Respecto a los perjuicios morales solicitados, los mismos se han de negar, como quiera que no se encuentran descritos en que consistieron los mismos, y mucho menos existe prueba, situación que no permite al Despacho su reconocimiento, máxime si no se identificaron y no se probaron.

Lo dicho hasta aquí, permite concluir a este Juzgador, que la acción de simulación esta llamada a su prosperidad, negando los perjuicios morales pretendidos y la correspondiente condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- DECLARAR SIMULADA** de manera **ABSOLUTA**, la Escritura Pública número 4352, del 28 DE DICIEMBRE DE 2010, otorgada ante la Notaría 02 del Círculo de Fusagasugá, suscrito entre JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ CAGUA ROMERO (vendedores) y DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO (compradora), sobre la nuda propiedad del lote terreno número 1, denominado “GUACA I” ubicado en la vereda la ISLA del Municipio Fusagasugá, e identificado con los folio de matrícula inmobiliaria 157-99012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. En consecuencia,

**SEGUNDO.** - se ordenará la cancelación de la Escritura Pública número 4352, del 28 DE DICIEMBRE DE 2010, otorgada ante la Notaría 02 del Círculo de Fusagasugá, suscrito entre JOSE DEL CARMEN BELTRAN URREA y NOHORA BEATRIZ CAGUA ROMERO (vendedores) y DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO (compradora), y para tal efecto, se oficiará a la Notaría Respectiva y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de que proceda con la cancelación de las anotaciones 05 a que se contraen el certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de la escritura pública, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 157-99012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**TERCERO. - DECLARAR SIMULADO** de manera **ABSOLUTA**, el contrato de arrendamiento de fecha 12 de enero de 2011, suscrito entre DIANA ALEJANDRA LAVERDE GARAVITO (arrendadora), FRANCISCO GALINDO PLAZAS (arrendatario) y RITA CECILIA DEL CARMEN DIAZ, “GUACA I” ubicado

en la vereda la ISLA del Municipio Fusagasugá e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 157-99012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**CUARTO. – DECLARAR** que la señora RITA CECILIA DEL CARMEN DIAZ es la titular del dominio del bien inmueble denominado “ LA GUACA I” ubicado en la vereda la ISLA del Municipio Fusagasugá e identificado con los folio de matrícula inmobiliaria 157-99012.

**QUINTO. -** Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena inscribir la misma ante la oficina respectiva de instrumentos públicos.

**SEXTO. - NEGAR** los perjuicios morales solicitados, toda vez que los mismo no se encuentran probados.


**SEPTIMO. - CONDENAR** en costas a la parte demandada. Liquídense, incluyendo como agencias en derecho, la suma de \$3.000.000 m/cte.

**NOTIFIQUESE y CÚMPLASE,**

**FELIX ALBERTO RODRIGUEZ PARGA**  
**JUEZ (2)**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:  
La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. **90 HOY 03 DE DICIEMBRE DE 2021.**

La secretaria



**LUISA FERNANDA LOZANO LINARES**

LFL



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Rama Judicial Del Poder Público  
**DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
BOGOTÁ D.C., **DOS (02) DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE (2020)**

**RADICACIÓN No. 2015-00747**

Frente a la solicitud de compulsión de copias impetrada por la apoderada judicial de la demanda (en audiencia virtual), la misma se niega puesto que esta sede judicial no encuentra los presupuestos para tal fin.

No obstante, a lo anterior, y si a bien lo tiene la togada, la misma puede acudir a la Comisión Nacional de Disciplina Judicial, e interponer las acciones que a bien considere.

Conforme a la solicitud de fijación de honorarios definitivos se señala la suma de \$400.000.00 m/cte., al curador *ad-litem* MAXIMILIANO SALGADO MARTINEZ, teniendo en cuenta que su nombramiento fue de la lista de auxiliares de la justicia y tramitándose el proceso para la época de su designación con trámite procesal del Código De Procedimiento Civil. El anterior valor será asumido por la parte vencida en este asunto.

**NOTIFÍQUESE**

**FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ PARGA**  
**JUEZ (2)**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO:**

La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. **90 HOY 03 DE DICIEMBRE DE 2021.**

La secretaria

**LUISA FERNANDA LOZANO LINARES**

**LFL**

Firmado Por:

Felix Alberto Rodriguez Parga  
Juez  
Juzgado Municipal

**Civil 018**  
**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: **5eeb4c14e8996850cd2449f9a1eff483570b9dbd75ba4434127ff4c22debc5dd**  
Documento generado en 02/12/2021 02:21:57 PM

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