

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

**Sentencia Anticipada**

Santiago de Cali, diciembre diez (10) de dos mil veinte (2020)

**Demandante:** Luz Mila Rojas

**Demandado:** José Fernando Moreno Rojas

**Radicación:** 76001-31-03-013-2020-00121-00

**Proceso:** Verbal de Simulación Absoluta.

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede el Despacho, en ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 98 del Código General del Proceso, procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido, como quiera el demandado se allanó expresamente a las pretensiones de la demanda.

**II. ANTECEDENTES**

1.- La demanda se fundamenta en los siguientes hechos que a continuación se resumen:

La demandante Luz Mila Rojas, mediante Escritura Pública No. 5320 de octubre 28 de 2004 de la Notaría Segunda del Circulo de Cali, dijo vender al demandado José Fernando Moreno Rojas, un lote de terreno con casa de habitación, situado en esta ciudad, en la carrera 83 B No. 14 A-07, con los siguientes linderos: NORTE en longitud de 13.5 metros con el lote No. 5; SUR en longitud de 13.5 metros con la carrera 83 B; ORIENTE en longitud de 25 metros con el lote No. 2 y SUR en longitud de 25 metros con la calle 14 A, con folio de matrícula inmobiliaria 370-211619 de Cali.

Se afirma que el contrato de compraventa es simulado, toda vez que la demandante en calidad de madre del demandado, queriendo apoyarlo, realizó de manera ficticia, es decir, simulada,

la venta del referido bien inmueble, con la finalidad que pudiera demostrar tenencia de una propiedad ante un Banco para que le otorgara un crédito a fin de financiar un proyecto productivo.

Advierte que el demandado ha incumplido con el compromiso de entregar el bien inmueble en mención a su señora madre a pesar de los múltiples requerimientos efectuados, por el contrario, procedió a registrar sobre el mismo, afectación a vivienda familiar.

Advierte que se convocó al demandado el día 29 de octubre de 2019 a conciliar ante el Centro de Conciliación de la Casa de Justicia del barrio Siloé de Cali, donde reconoce que le pidió el favor a su señora madre para hacer un préstamo, comprometiéndose a entregar el bien inmueble el día 10 de diciembre de dicho año a las 3 p.m., sin haber cumplido.

2.- Una vez subsanadas las anomalías encontradas a la demanda, mediante auto interlocutorio No. 51 fechado en septiembre 23 del año en curso, se dispuso su admisión, ordenándose correr traslado al señor José Fernando Moreno Rojas por el término de veinte (20) días y su notificación con el envío de la referida providencia conforme lo preceptúa el inciso 5º del Decreto 806 de 2020.

3.- La parte demandada mediante escrito recibido en el correo electrónico institucional del Despacho en octubre 22 de 2020, adjunta copia del auto admisorio de la demanda, manifestando que se allana totalmente a las pretensiones y que en la actualidad no posee recursos económicos para otorgar poder a un abogado para que lo represente, como tampoco tiene interés en ello, por tal motivo, a través de interlocutorio No. 657 se le tiene notificado por conducta concluyente del proveído que la admite, a partir del día 15 de octubre de 2020, conforme al inciso 2º del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, como también se acepta el allanamiento a las pretensiones, al tenor de lo establecido en el artículo 98 del Código General del Proceso.

### III. TRÁMITE PROCESAL

Tal como se advirtió en el proemio de esta decisión, y como quiera que al tenor de lo establecido en el artículo 98 del Código General del Proceso, *“En la contestación o en cualquier momento anterior a la sentencia de primera instancia el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, canso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo*

*pedido. ...*”, se decide emitir la correspondiente sentencia, como quiera que el señor José Fernando Moreno Rojas, se allanó de manera expresa a las pretensiones de la demanda, tal como lo permite la citada norma.

#### IV. CONSIDERACIONES

1.- Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es, los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad tal de constituir nulidad que deba ser puesto en conocimiento de la parte afectada si fuere saneable, o en caso contrario su declaratoria de oficio.

2.- La legitimación en la causa:

El despacho advierte que el presupuesto material de la legitimación en la causa no acusa ninguna deficiencia tanto por activa como por pasiva.

En lo concerniente a la legitimación para solicitar la simulación, de tiempo atrás y en forma reiterada ha sostenido la jurisprudencia que son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el acto simulado, y en su caso sus herederos, sino también los terceros, cuando ese acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual: Puede afirmarse, que todo aquel que tenga un interés jurídico protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquellas 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.

En razón de la naturaleza de la acción simulatoria puede decirse entonces que podrá demandar la simulación quien tenga interés jurídico en ella, interés que debe analizarse y deducirse para cada caso especial sobre las circunstancias y modalidades de la relación procesal que se trate, porque es ésta un conflicto de intereses jurídicamente regulado y no pudiendo haber interés sin interesado,

se impone la consideración personal del actor, su posición jurídica, para poder determinar, singularizándolo con respecto a él, el interés que legitima su acción.

La naturaleza de la simulación, que al fin de cuentas es una acción de prevalencia, ha determinado que tanto la doctrina como la jurisprudencia, se hayan preocupado de elucidar quiénes tienen interés para el ejercicio de tal acción, pues lo cierto es que el contrato no puede quedar expuesto a que cualquier persona que tuviera conocimiento del acto, pudiera asistirle interés para hacer prevalecer la verdad. Concretamente la jurisprudencia de la Corporación ha exigido para ese efecto que el demandante exhiba un interés jurídico, serio y actual, que no es otra cosa que la titularidad de un derecho cierto cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, que por ser fingido su declaración de simulación se reclama.

3.- En lo atinente a la simulación, la H. Corte Suprema de Justicia, en la sentencia de 13 de diciembre de 2012, exp. 2006-00005, rememoró algunas ideas que contribuyen a su comprensión y en tal sentido expuso:

*“Con base en el artículo 1766 del Código Civil, primordialmente, la jurisprudencia desarrolló la figura de la simulación en sus dos vertientes, la absoluta que se configura cuando se aparenta un pacto que en realidad no existe y la relativa en el caso de que las partes, a pesar de que tienen un interés contractual, disfrazan frente a terceros su verdadera naturaleza, condiciones o partes.*

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

Por otra parte, la prueba de la simulación en la mayoría de los casos es indiciaria, pues precisamente las partes del contrato tratan de ocultar o dejar de lado cualquier elemento de juicio que pueda llevar a desnudar la verdadera intención de ellos. En relación con la prueba indiciaria, la doctrina particular (nacional y extranjera), y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, además de reconocer su grado de importancia en este campo, han venido elaborando un detallado catálogo de hechos indicadores de la simulación, entre los cuales se destacan el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la falta de contradocumento, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, etc.

Por lo demás, la propia Corte Suprema de Justicia no sólo se ha limitado a elaborar un hipotético panorama de hechos indiciarios, sino que se ha preocupado por dejar claramente definidos los requisitos que debe reunir la prueba indiciaria, con el fin de considerarla apta en orden a demostrar la simulación. Esos requisitos son:

- a) Conducencia de la prueba indiciaria respecto del hecho investigado.
- b) Que se descarte razonablemente la posibilidad de que la conexión entre el hecho indicador y el investigado sea aparente.
- c) Que en igual forma se excluya la posibilidad de la falsificación del hecho indicador por obra de terceros o de las partes.
- d) Que aparezca clara y cierta la relación de causalidad entre el hecho indicador y el indicado.
- e) Que se trate de una pluralidad de indicios, si son contingentes.
- f) Que varios de los indicios contingentes sean graves, concordantes y convergentes.

g) Que no existan contraindicios que no puedan descartarse razonablemente;

h) Que se hayan eliminado razonablemente otras posibles hipótesis, así como los argumentos o motivos infirmantes de la conclusión adoptada, pues es frecuente que un hecho indiciario se preste a diferentes inferencias que conduzcan a distintos resultados.

i) Que no existan pruebas de otra clase que infirmen los hechos indiciarios o que demuestren un hecho opuesto al indicado por aquellos.

j) Que se pueda llegar a una conclusión precisa y segura, basada en el pleno convencimiento o la certeza del juez.

## V.- CASO CONCRETO

Así las cosas, bajo el panorama legal y jurisprudencial que rodea la figura de la simulación, desciende el Despacho al caso concreto, a fin de determinar si hay prueba suficiente en que se soporte la simulación imputada o por el contrario está ausente de ella.

Afirma la demandante señora Luz Mila Rojas, que con el ánimo de colaborar a su hijo aquí demandado, señor José Fernando Moreno Rojas, en un proyecto productivo, realizó de manera ficticia o simulada mediante escritura pública No. 5320 de octubre 28 de 2004 de la Notaría del Circulo de Cali, la venta del bien inmueble de su propiedad, un lote de terreno con casa de habitación, situado en esta ciudad, en la carrera 83 B No. 14 A-07, con folio de matrícula inmobiliaria 370-211619 de Cali, por valor de \$150.000.000.00, suma de dinero que nunca canceló el supuesto comprador, debido a que el único fin de dicha compraventa era para demostrar ser propietario de un bien inmueble ante una entidad crediticia que le otorgaría un crédito, no obstante el comprador procedió a registrar afectación a vivienda familiar sobre el mentado bien, mediante escritura pública No. 1403 del 25-06-2009 de la Notaría Cuarta de esta ciudad.

Mediante escrito remitido al correo institucional de este juzgado, el demandado manifiesta que se allana totalmente a las pretensiones de la demanda, por tal motivo, con providencia interlocutoria No. 657 fechada en octubre 27 de 2020, conforme lo dispone el inciso 1º del artículo 301 del Código General del Proceso, se tiene

notificado por conducta concluyente al señor José Fernando Rojas Moreno del auto No. 512 de septiembre 23 del cursante año, que admite la demanda, a partir del 15 de octubre de esta anualidad, como también se acepta el allanamiento a las pretensiones de acuerdo a lo señalado en el artículo 98 del Código General del Proceso.

Así las cosas y como quiera que no advierte esta instancia pruebas que decretar, colusión o fraude en la presente acción como tampoco se evidencia del certificado de tradición del bien inmueble con matrícula No. 370-211619 que exista gravamen hipotecario, se accederá a las pretensiones incoadas, sin condena en costas por no haberse generado.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

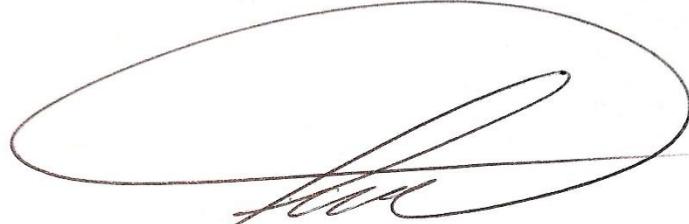
**PRIMERO: DECLARAR** simulado absolutamente el contrato de compraventa del bien inmueble, lote de terreno con casa de habitación, situado en esta ciudad, en la carrera 83 B No. 14 A-07, con los siguientes linderos: NORTE en longitud de 13.5 metros con el lote No. 5; SUR en longitud de 13.5 metros con la carrera 83 B; ORIENTE en longitud de 25 metros con el lote No. 2 y SUR en longitud de 25 metros con la calle 14 A, con folio de matrícula inmobiliaria 370-211619 de Cali, contenido en la escritura pública No. 5320 de octubre 28 de 2004, corrida en la Notaría Segunda del Circulo de Cali, por las razones esbozadas.

**SEGUNDO: DECLARAR** que el bien inmueble referido en el numeral anterior, pertenece a la demandante señora LUZ MILA ROJAS.

**TERCERO: ORDENAR** al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-211619 y la cancelación de la anotación No. 14 de afectación a vivienda familiar, realizada a través de escritura pública No. 1403 del 25-06-2009, corrida en la Notaría Cuarta del Circulo de esta ciudad. Líbrese oficio.

**CUARTO:** Sin condena en costas por no haberse causado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping oval shape at the top, followed by a series of loops and a long, thin tail extending downwards and to the left.

**DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA  
JUEZ**

Om.