



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

Tunja, diez y ocho (18) de diciembre dos mil veintitrés (2023)

Rad.	150014053003 2020-00226-00
Proceso:	Verbal simulación
Demandante:	FIDEL MILLAN ABRIL
Demandado:	WILSON CHAPARRO ACOSTA
Asunto:	Artículos 372 del C.G.P.
Sentencia No.	0020 -2023

I. SENTENCIA

En el proceso verbal de simulación, se encuentran surtidos los trámites pertinentes, por lo tanto, se procede a proferir sentencia de primera instancia, según lo dispuesto por los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

II. LOS ANTECEDENTES

2.1 HECHOS

El demandante Fidel Millán Abril afirma que el demandado Wilson Alcides Chaparro Acosta es hermano de su ex compañera sentimental Mireya Isabel Chaparro Acosta, quien para el año 2013 era integrante de las Fuerzas Militares de Colombia en el grado de Sargento.

Refiere que, en vigencia de la relación sentimental con Mireya Isabel Chaparro Acosta, fue adquirido el inmueble ubicado en la Carrera 4 C No.4-02 barrio Ciudadela Sol de oriente en la ciudad de Tunja, distinguido con folio de la matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

Menciona que a finales del año 2012 el demandado Wilson Alcides Chaparro Acosta, “*ya tenía derecho a recibir las cesantías y el subsidio de vivienda que le otorga la Caja Promotora de Vivienda Militar*”, razón por la cual le solicitó en calidad de préstamo la casa “*para sacar las cesantías y el subsidio, que una vez recibiera el dinero me hacía devolución de la escritura de la casa nuevamente*”, petición que fue reiterada en el año 2013.

Expone que en el mes de febrero del año 2013 una vez se realizó el pago del impuesto predial, pago asumido por el mismo demandado, el demandante Fidel Millan Abril “*le hice el favor de servir de intermediario para obtener el giro de las cesantías de la Caja Militar pasando la casa a nombre del demandado por venta simulada, gastos de escrituración y registro que asumí todo el hoy demandado*”.

Indica que acorde con el contenido plasmado en la Escritura pública No.0263 de fecha 15 de febrero de 2013 otorgada ante la Notaría Cuarta del Circulo de Tunja, el precio del inmueble fue pactado en la suma de OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE (\$81.292.170.83), valor que debía corresponder exactamente con el valor a desembolsar por parte de la Caja de Vivienda Militar.

Sostiene que el demandado no canceló suma adicional para pagar el precio real del inmueble, que el inmueble por haber sido adquirido con dineros producto del subsidio otorgado por la Caja de Vivienda Militar quedo con la prohibición de ser objeto de venta dentro de los dos (2) años siguientes a la compra, igualmente fue afectado con patrimonio de familia.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

Manifiesta que una vez consignado el dinero por parte de la Caja de Vivienda Militar informó al demandado quien *“solicitó que se los tuviera en mi cuenta porque si los depositaba en la de él se los retenía el Banco porque tenía deudas, por esta razón le fui consignando a las cuentas que el demandado me indicaba según los negocios que le hacía”*, allegando los soportes de las transferencias realizadas.

Afirma que, de acuerdo a las instrucciones dadas por el demandado, le fue entregada la suma de OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE (\$81.515.000.00), que por parte del demandado nunca recibió préstamo alguno o negocio real diferente al contenido en la presente demanda, que al demandado nunca le fue entregado el inmueble y que el bien siempre ha estado en su poder y posesión, razón por la cual *“una vez mi ex compañera permanente adquiere su propia casa, el suscrito demandante la arrienda de lo cual anexo el contrato de arrendamiento del tiempo que estuvo en arrendamiento”*.

Asevera que en el año 2018 dio en permuta la casa por un apartamento, razón por la cual le solicitó al demandado la devolución del inmueble; sin embargo, no obtuvo respuesta alguna, que en reiteradas oportunidades ha solicitado de manera verbal *“que me envíe el documento firmado por la esposa para hacer el levantamiento de la afectación a vivienda y se ha negado”*.

Indica que con los documentos que aporta se acredita que los dineros recibidos por parte de la Caja Promotora de Vivienda Militar, le fueron entregados en su totalidad al demandado de tal forma que la venta fue totalmente simulada, que debido a la amistad y confianza que existía por el grado de familiaridad fue que accedió a hacer el favor que hoy perjudica su patrimonio.

2.2. PRETENSIONES

2.2.1. Que se declare la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 0263 del 15 de febrero de 2013 de la Notaría Cuarta del Circulo Notarial de Tunja.

2.2.2. Que se ordene la cancelación de la escritura antes señalada y el registro efectuado ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja al folio de matrícula inmobiliaria No 070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

2.2.3. Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

2.3. TRAMITE PROCESAL

La demanda que por reparto le correspondió a este despacho judicial se admitió por auto de fecha 08 de octubre de 2022, dentro del cual, entre otras determinaciones dispuso la notificación del demandado fijando el monto de la caución requerida para decretar la medida cautelar de inscripción de demanda solicitada sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-153842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

2.4. CONTESTACION DE LA DEMANDA

El demandado Wilson Alcides Chaparro Acosta, pese haber sido notificado electrónicamente a la luz de las disposiciones contenidas en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, con el envío de la respectiva comunicación al buzón neo-w@hotmail.com, dentro



del término de traslado otorgado no efectuó manifestación alguna frente al particular, guardando silencio.

III. CONSIDERACIONES

3.1 LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales de la demanda en forma y la capacidad para ser parte se cumplen en el presente caso, porque la demanda reúne los requisitos legales y las partes son personas capaces. Además, no se observa vicio alguno que invalide la actuación y existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, por tanto, se entra a decidir de fondo previas las siguientes:

3.2 DEMANDA EN FORMA

En cuanto a la demanda en forma, la misma se ajustó a las exigencias del artículo 82 y s.s. del C.G.P., como norma general, y al art. 390 y s.s *ibídem*, norma específica para el presente trámite.

3.3 LEGITIMACION EN LA CAUSA

La en la causa por activa es la identidad del demandante con la persona a quien la Ley le otorga la vocación jurídica para reclamar la titularidad de un derecho y por pasiva la identidad del demandado, con aquél a quien se le puede exigir la obligación correlativa que se deriva del primero.

En este caso, la legitimación en la causa se satisface en ambos extremos, en tratándose de una disputa que tiene su origen en un negocio jurídico contrato de compraventa, que causo amenaza a los intereses de los afectados y en cuanto a que se ocultó el verdadero negocio jurídico.

3.4 EL PROBLEMA JURÍDICO

En este caso se plantea como problema jurídico por resolver: ¿Si efectivamente existió simulación en el contrato de compraventa perfeccionado en la escritura pública No.0263 de fecha 15 de febrero de 2013 otorgada ante la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja a través de la cual el otorgante Fidel Millan Abril transfiere al aceptante Wilson Alcides Chaparro Acosta, a título de venta real el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce el vendedor sobre el inmueble ubicado en la Carrera 4 C No.4 – 02 Urbanización Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja y código catastral No.01031273001500, en detrimento del patrimonio del demandante Fidel Millan Abril?

3.5 MARCO JURIDICO

En lo que corresponde a la acción de simulación el artículo 1766 del Código Civil, prevé que:

“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros. Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

A partir de esta teoría se han desplegado diversas definiciones, dando como punto de partida que aquella significa el acuerdo de dos más personas para ejecutar un determinado negocio jurídico con el fin de engañar total o parcialmente a terceras personas e incluso, en perjuicio de la ley misma, con el fin de guardar un secreto “*que adicione, modifique, altere o descarte los efectos públicos o aparentes*”¹, es decir, que la declaración de simulación busca destruir la mera apariencia de un acto para que se haga luz sobre lo que en realidad quisieron las partes.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia, al ocuparse del tema en estudio, han distinguido dos clases de simulación, la absoluta y la relativa. Al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ha señalado:

“(...) 1. Dentro de la teoría del negocio jurídico la simulación emerge en aquellos casos en que las partes, en lugar de intercambiar declaraciones que correspondan fielmente a su voluntad, convienen en que ésta ofrezca una expresión exterior completamente distorsionada o apartada de la realidad.

Como es sabido, este fenómeno puede ostentar varias modalidades; en particular, se presenta la absoluta “... cuando el acuerdo de las partes esté orientado a crear la apariencia de un negocio jurídico que no es real, porque entre ellas se ha descartado todo efecto negocial...”, o la relativa “... cuando tiene por objetivo ocultar, bajo una falsa declaración pública, un negocio genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, bien en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de sus agentes (...)” (Sentencia de 21 de julio de 2003, expediente 6995).

De lo anterior se discurre tangencialmente que existen dos clases de simulación, a saber: la simulación absoluta y la relativa. En la absoluta se crea la apariencia de un negocio desprovisto de contenido real, pues de acuerdo con la verdadera voluntad de las partes, no se desea que produzca entre ellas efecto alguno.

La simulación relativa, en cambio, es aquella en donde existe consentimiento de los contratantes enderezado a que el negocio produzca determinados efectos, los cuales se ocultan detrás de una manifestación pública de voluntad; el ejemplo más utilizado para este tipo de simulación, es la de la compraventa, que esconde una donación entre vivos, cual es el negocio realmente querido por las partes².

De este tipo de simulación, se distinguen dos especies a saber: (i) la que oculta la verdadera naturaleza del acto celebrado, y la que (ii) oculta las verdaderas condiciones del acto jurídico, contándose entre esta especie, la simulación por interpuesta persona.

Sin embargo, sea cual fuere la clase de simulación, algunos autores han enseñado que aquella tiene tres elementos o características a saber: (i) la divergencia entre la voluntad real y su manifestación pública; (ii) el concierto simulatorio entre los partícipes, y (iii) el propósito cumplido por estos de engañar a terceros, aunque valga decirlo, no necesariamente la simulación envuelve un propósito engañoso y menos ilícito en todos los casos.

Sobre el tema y específicamente acerca del segundo de los citados requisitos, ha esbozado la Corte Suprema de Justicia, lo siguiente:

“Relativamente a la naturaleza de la simulación, cabe anotar, entonces, que ella presupone la deliberada disconformidad entre la verdad oculta y la declaración aparente, es decir, que

¹ Sala Casación Civil 25 de junio de 1937.

² Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, Sentencia del 2 de febrero de 2006. expediente N° 16971. M. P. Pedro Antonio Munar Cadena.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

la misma es producto del acuerdo de las partes encaminada a fingir total o parcialmente el contenido del contrato.

De ahí que no sea posible concebir la simulación en forma unilateral, es decir sin un concierto de las partes en tal sentido, desde luego que dicho fenómeno no se presenta cuando solamente uno de los contratantes tiene la intención de fingir la declaración de voluntad, sin que el otro preste su colaboración con la misma finalidad. Cuando así acontece, es decir cuando los contratantes no convienen en ocultar o desfigurar el negocio jurídico, el querer unilateral de uno de ellos no trasciende y, a lo sumo, podrá calificarse como 'una reserva mental', que por sí sola carece de relevancia jurídica.

"Precisamente el criterio generalizado sobre la necesidad del acuerdo simulatorio, lo explica la jurisprudencia de la Corte así: ... 'La simulación en un contrato solamente puede ofrecerse cuando quienes participan en él se conciertan para crear una declaración aparente que oculte ante terceros su verdadera intención que puede consistir, en descartar inter partes todo efecto negocial (simulación absoluta), o en que se produzcan otros efectos distintos, en todo o en parte, de los que surgen de la declaración aparente (simulación relativa). Cuando uno sólo de los agentes, mediante el contrato persigue una finalidad u objeto jurídico que le oculta al otro contratante, ya no se da el fenómeno simulatorio, porque esta reserva mental (propósito in mente retento) no convierte en irreal el contrato celebrado en forma tal que este pueda ser declarado ineficaz o dotado de efectos distintos de los que corresponden al contrato celebrado de buena fe por la otra parte; ésta se ha atenido a la declaración que se le ha hecho; carece de medios para indagar si ella responde o no a la intención interna de su autor, y esa buena fe merece protección". (Cas. Civ. 29 de abril de 1971, Tomo CXXXVIII, pág. 314).

"La jurisprudencia de la Corte se ha fundado en la doctrina foránea, pues en ésta se ha sostenido que necesariamente la simulación requiere del acuerdo de las partes, porque en su defecto sólo habría una mera reserva mental, que nada afectaría la fuerza vinculante del contrato, como lo exponen Héctor Cámara y Francisco Ferrara, pues el primero sostiene al abordar el tema que 'como primera condición es primordial para la simulación la conformidad de todas la partes contratantes; no basta que alguna manifieste la declaración en desacuerdo con su íntimo pensamiento, sino que es imprescindible que el otro contratante formule la suya y en inteligencia con el primero. La ficción supone una relación bilateral entre los que efectúan el negocio, quienes cooperan juntos en la creación del acto aparente, en la producción de la falsa imagen constitutiva del acto simulado'. (Simulación en los actos jurídicos, pág. 29). Criterio semejante expone el segundo de los citados, como quiera que en el punto afirma: 'La simulación supone un concierto, una inteligencia entre las partes; estas cooperan juntas en la creación del acto aparente, en la producción del fantasma jurídico que constituye el acto simulado, sin el concurso de todos, la simulación no es posible; no basta con el propósito de uno sólo, pues con ello se tendría una reserva mental y no una simulación". (La simulación de los negocios jurídicos, pág. 44)

"... No ofrece duda que el proceso simulatorio exige, entonces, la participación conjunta de los contratantes y que, sí así no ocurre, se presentaría otra figura, como la reserva mental, que no tiene ninguna trascendencia sobre la validez y fuerza vinculante del negocio jurídico celebrado en esas condiciones".

La jurisprudencia también ha señalado que en tratándose de procesos de simulación, la prueba es difícil, por la reserva en que se encuentran las partes, razón por la cual se puede acudir a los indicios, los que tradicionalmente señalan, entre otros, el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, verse amenazado el vendedor en el cobro de obligaciones vencidas, la disposición de todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, el móvil para simular, los intentos de arreglo amistoso, el tiempo sospechoso del negocio, la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, etc.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

Por lo tanto, en la providencia de diciembre de 1975, la Corte Suprema de Justicia advirtió que según los doctrinantes la prueba indiciaria debe reunir los siguientes requisitos para su eficacia probatoria:

- La conducencia de la prueba indiciaria respecto del hecho investigado.
- Que esté descartada razonablemente la posibilidad de que la conexión entre el hecho indicador y el investigado sea aparente.
- Que se haya descartado razonablemente la posibilidad de la falsificación del hecho indicador por obra de terceros o de las partes.
- Que aparezca clara y cierta la relación de causalidad entre el hecho indicador y el indicado.
- Que se trate de una pluralidad de indicios, si son contingentes.
- Que varios de los indicios contingentes sean graves, concurrentes o concordantes y convergentes.
- Que si existen contraindicios, puedan descartarse razonablemente.
- Que se hayan eliminado razonablemente las otras posibles hipótesis y 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;
- Que no existan pruebas de otra clase que infirmen los hechos indiciarios o que demuestren un hecho opuesto al indicado por aquellos, y
- Que se pueda llegar a una conclusión final precisa y segura basada en el pleno convencimiento o la certeza del juez.

3.6 CASO CONCRETO

De conformidad con los artículos 1757 del C.C. y 167 del C. G. del P., incumbe a las partes probar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, pues quien quiere hacer valer un derecho, debe probar los hechos constitutivos de su fundamento y quien alega la extinción de los mismos deberá probar los hechos en que apoya su defensa.

En este sentido, acorde con el escrito de demanda el demandante solicita se declare simulado el negocio jurídico en virtud del cual FIDEL MILLAN ABRIL en calidad de vendedor transfirió el derecho real de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja y código catastral No.01031273001500, ubicado en la Carrera 4 C No.4 – 02 Urbanización Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad de Tunja a Wilson Alcides Chaparro Acosta, contenido en la Escritura Pública No.0263 de fecha 15 de febrero de 2023 otorgada ante la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja, bajo el supuesto de ser ficticio.

Como pruebas documentales aportadas por el demandante fue allegado:

- El certificado de tradición correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja de cuyo contenido se extrae de la anotación No.5 el registro de la compraventa de vivienda con subsidio otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía de Fidel Millan Abril a Wilson Alcides Chaparro Acosta.
- Copia de la escritura pública No.0263 de fecha 15 de febrero de 2013 otorgada ante la Notaria Cuarta del Círculo de Tunja a través de la cual el otorgante Fidel Millan Abril transfiere al aceptante Wilson Alcides Chaparro Acosta, a título de venta real el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce el vendedor sobre el inmueble ubicado en la Carrera 4 C No.4 – 02 Urbanización Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja y código catastral No.01031273001500.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

- Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre Fidel Millan Abril en calidad de Arrendador y Rodolfo Alexander Monroy Quevedo y Mariela Giovanna Nieto Salamanca en calidad de arrendatarios del inmueble ubicado en la Carrera 4 C No.4 – 02 Urbanización Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, suscrito el 01 de abril de 2014.
- Copia del recibo de consignación por la suma de DIEZ MILLONES QUINCE MIL PESOS (\$10.015.000.00) de fecha 12 de marzo de 2014 expedido por el Banco Bbva.
- Copia del recibo de consignación por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) de fecha 30 de julio de 2014 expedido por el Banco Bbva.
- Copia del recibo de consignación por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) de fecha 30 de julio de 2014 expedido por el Banco Bbva.
- Comprobante de consignación No.128025707 de fecha 22 de mayo de 2014 por la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000.00), expedido por el Banco Popular.
- Copia de recibo de depósito a cuenta de ahorros expedido por el Banco Bbva de fecha 19 de noviembre de 2013 por la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00).
- Copia del recibo de consignación en efectivo No.558953082 por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000.00) los cuales fueron girados a la cuenta 95181243298 de Bancolombia a nombre de "PROYECTO ARKAVI CONSTRUCCIONES" el día 16 de Agosto de 2013 desde la ciudad de Tunja.
- Copia de recibo de depósito a cuenta de ahorros expedido por el Banco Bbva de fecha 16 de agosto de 2013 por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.000.000.00).
- Copia del comprobante de pago de crédito o tarjeta de crédito de fecha 15 de agosto de 2013 por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000.00).

Ahora bien, en torno a la pretensión de declaración de simulación, es sabido que los sujetos de derecho en sus manifestaciones de voluntad pueden presentar ante propios y extraños negocios fingidos como si fueran reales, distorsionando la expresión de la autonomía declarada con la que realmente circunda al negocio, privándole los efectos *"...que le son propios a dicha declaración -la visible-, pues si no existe negocio jurídico y por ello se aparenta su existencia, lo que en realidad se persigue es que no se altere la situación patrimonial a que el negocio se refiere, que permanezca tal cual se encontraba antes de la virtual celebración del mismo, evento conocido en la jurisprudencia y la doctrina, de antaño, con el nombre de simulación absoluta; y, si se disfraza -o cobija- bajo la forma y sustrato propios de un negocio, otro diferente, entonces se configura la simulación relativa, ya en cuanto a la naturaleza misma del contrato, ya respecto del*



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

*contenido o de los sujetos intervinientes*³, posibilidad legal que igualmente habilitó la procedencia del descubrimiento judicial del negocio realmente realizado.

En este sentido y dado que el negocio que se hace valer frente a la comunidad tiene la suficiente aptitud para afectar derechos de las partes simulantes y de terceros, la jurisprudencia apoyada en el artículo 1766 del Código Civil, desarrolló el instituto de la simulación, otorgándoles la posibilidad de esgrimir la pretensión declarativa con el loable fin de que los afectados por el acto ostensible, *“puedan desenmascarar tal anomalía en defensa de sus intereses, y obtener el reconocimiento jurisdiccional de la realidad oculta, en pos de combatir el prenotado acuerdo simulatorio, de factura mentirosa o tramposa, tal y como lo tilda un importante sector de la doctrina patria y comparada”*.⁴

A este propósito y comprendiendo que los simulantes, para otorgarle el viso de realidad al negocio aparente actúan con un calculado sigilo, cuidándose de dejar huellas que pongan en descubierto el fingimiento presentado ante los demás, se abandonó el sistema tarifario que alguna vez se aceptó respecto del fenómeno en comento, cuando los sujetos trenzados en el litigio fungían como parte de él, para que fuera el juez el que, de manera ponderada, y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se formara su propia y libre convicción después de analizar toda clase de medios probatorios con la teleología de descender el velo de irrealidad que cubre la negociación forjada por los engañosos negociantes, advirtiéndose que la prueba de mayor usanza para estos fines es la indirecta, esto es, la indiciaria.

De otra parte, el triunfo de la pretensión simulatoria invocada en un proceso exige siempre unos presupuestos, como son:

- a) La existencia de un contrato.
- b) Que quienes promueven la simulación tengan un interés actual y legítimo en su declaración y,
- c) La comprobación por parte del actor de que hubo un fingimiento total en ese contrato, pues las partes tienen el pacto secreto, frente al ostensible, de que no se celebró negocio alguno.

Respecto del primer presupuesto, para la prosperidad de la acción de simulación, con la demanda se aportó copia de la escritura pública No.0263 de fecha 15 de febrero de 2013 otorgada ante la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja a través de la cual el otorgante Fidel Millan Abril transfiere al aceptante Wilson Alcides Chaparro Acosta, a título de venta real el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce el vendedor sobre el inmueble ubicado en la Carrera 4 C No.4 – 02 Urbanización Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja y código catastral No.01031273001500, cuyos linderos y demás características obran en la escritura mencionada; razón por la cual está presente el primer presupuesto en análisis.

En relación con el segundo requisito, esto es, que quien promueve la simulación tenga un interés actual y legítimo en su declaración, de antaño se ha dicho que la acción simulatoria la pueden ejercer los contratantes simuladores; sus herederos, así como los causahabientes a título particular de las partes; como también los acreedores de los contratantes que han sido negligentes en la defensa de sus derechos. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 19 de marzo de 1992, expreso:

³ Corte Suprema de Justicia Sent. De 17 de octubre de 2000, Exp. 5727.

⁴ Corte Suprema de Justicia Sent. Feb. 11 de 2000, exp. 5438.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

“Y por último, frente a la sexta objeción, cabe anotar que, por la naturaleza ya analizada de la acción de simulación y lo que se pretende con su ejercicio, está legitimado para interponerla cualquiera que se vea afectado en forma directa por el acto con el que se oculta la verdad, criterio así sostenido por esta Corporación en sentencia del 16 de mayo de 1.990: En las convenciones simuladas, no sólo están legitimados por activa para alegar la simulación las partes que en ella intervinieron o participaron, sino también los terceros, cuando ciertamente el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual. Precisamente, la jurisprudencia nacional, en el punto ha sostenido lo siguiente: “La Corte reitera el criterio que existe en derecho según el cual sin interés jurídico no hay acción. Este postulado es de recibo cuando se ejercita la acción de simulación, o sea, que cualquiera que tenga legítimo interés en la declaración de simulación, por recibir un perjuicio cierto y actual con el negocio fingido, puede impugnar esa convención...”.

De esta manera, con el objeto de establecer el cumplimiento de este presupuesto sustancial, observa el Juzgado que el demandante Fidel Millan Abril se encuentra facultado para ejercitar la presente acción de simulación, por ser una de las partes intervinientes en la celebración del acto o contrato simulado, conclusión a la que se arriba del contenido plasmado en la escritura pública No.0263 de fecha 15 de febrero de 2013 otorgada ante la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja a través de la cual el otorgante Fidel Millan Abril transfiere al aceptante Wilson Alcides Chaparro Acosta, a título de venta real el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce el vendedor sobre el inmueble ubicado en la Carrera 4 C No.4 – 02 Urbanización Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja y código catastral No.01031273001500, además acorde con lo señalado en su interrogatorio de parte su interés emerge del menoscabo de los derechos patrimoniales sufridos con la venta ficticia del inmueble al encontrarse impedido para disponer del bien inmueble.

Frente al tercer requisito, esto es, la comprobación por parte del actor de que hubo un fingimiento total en ese contrato, pues las partes tienen el pacto secreto, de que no se celebró negocio alguno, igualmente se encuentra acreditado, pues existen en el expediente una serie de indicios de común ocurrencia, tales como: el parentesco entre los contratantes (ahora ex cuñados); la ausencia de recursos en el adquirente, toda vez que acorde con lo informado la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía a través del oficio No.03-01-20220301006924 de fecha 01 de marzo de 2022:

“(...) se informa que el señor Wilson Alcides Chaparro Acosta fue beneficiario del subsidio para vivienda que otorga el Estado a través de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, el cual fue adjudicado el 8 de agosto de 2013 por la suma de \$29.185.050.00.

Por otra parte, de acuerdo con la información registrada en la cuenta individual del afiliado se evidencia que el valor del subsidio fue invertido en la adquisición de la vivienda identificada con el número de matrícula inmobiliaria 070-153843 ubicada en la Carrera 4 C # 4-02 Urbanización Ciudadela Sol de Oriente del municipio de Tunja, Boyacá. Lo anterior, mediante compraventa celebrada con el señor Fidel Millán Abril según escritura pública No.0263 del 15 de febrero de 2013 de la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja (...).”

La falta de necesidad de enajenar o gravar; la persistencia del enajenante en la tenencia y posesión de la cosa, pues nótese como en los hechos de la demanda informó de manera expresa que:

“(...) 18. Al demandado nunca le entregue el inmueble ni me ha solicitado desde esa época, esto precisamente porque tenía conocimiento pleno de la intención del negocio, la simulación de la venta, no existía la más remota intención de venta real del bien inmueble.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

19. *El bien siempre estuvo en mi poder y posesión, por esta razón una vez mi excompañera permanente adquiere su propia casa, el suscrito demandante la arrienda de lo cual anexo el contrato de arrendamiento del tiempo que estuvo en arrendamiento.*

20. *Para el año 2018 aproximadamente doy en permuta la casa por un apartamento razón por la que le solicito al demandado me regrese la casa y no obtuve respuesta alguna. (...)."*

El indicio grave y presunción de veracidad de los hechos por la no contestación de la demanda y la inasistencia a la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C. G. del P., en cuanto a que el comprador no entregó ninguna suma de dinero al comprador, pues éstos carecían de recursos para pagar el precio, contrario sensu, el vendedor colaboró con el préstamo del inmueble con el objeto que la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía le adjudicara el subsidio otorgado por el Estado, percibiendo los rubros reconocidos y haciendo entrega de los mismos al demandado Wilson Alcides Chaparro Acosta, conforme se desata de la copia de los comprobantes de pago y transferencia allegados por el demandante.

Por su parte los testigos Camila Andrea Millan Chaparro, Milton Amadeo Chaparro Acosta y Héctor González Torres, coinciden en afirmar que el comprador del inmueble objeto del contrato que se pide se declare simulado nunca canceló el valor de la venta, que los dineros percibidos por la presunta compraventa fueron adjudicados por con ocasión del subsidio otorgado al demandado Wilson Alcides Chaparro Acosta a través de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, que el inmueble nunca ha sido habitado por el demandado ya que un tiempo fue utilizado por Camila Andrea Millan Chaparro (hija del demandante) y su progenitora como vivienda, que el vendedor nunca hizo entrega del inmueble y que acorde con lo informado en el escrito de demanda, *“ al demandado nunca le fue entregado el inmueble y que el bien siempre ha estado en su poder y posesión, razón por la cual “una vez mi ex compañera permanente adquiere su propia casa, el suscrito demandante la arrienda de lo cual anexo el contrato de arrendamiento del tiempo que estuvo en arrendamiento””*.

Indicios estos que, examinados en su conjunto, resultan determinantes a la hora de establecer la seriedad de la relación jurídica combatida, “así esos hechos, por sí mismos, esto es de manera insular, no sean plenamente indicativos de ella”. (CSJ, sent. de 24 de noviembre de 2003, exp. 7458).

En el caso concreto, se observa que el demandante Fidel Millán Abril exhibió un interés jurídico, legítimo, serio y actual que lo faculta para elevar las aspiraciones procesales descritas, en la medida en que para la fecha en que se suscribió la escritura pública tildada de fingida o simulada, demostró que el comprador carecía de capacidad económica para pagar el precio y que aquel como vendedor mantuvo la tenencia material del bien hasta la presente fecha.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Tunja, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que el negocio jurídico celebrado entre el demandante FIDEL MILLAN ABRIL, identificado con la cédula de ciudadanía No.7.163.452 de Tunja y, el demandado WILSON ALCIDES CHAPARRO ACOSTA identificado con la cédula de ciudadanía No.79.946.149 de Bogotá, que da cuenta la Escritura Pública No.0263 de fecha 15 de febrero de 2023 otorgada ante la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja, es



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad
j03cmunicipaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tunja Boyacá

simulado de manera absoluta, por cuanto el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.070-153843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja y código catastral No.01031273001500, ubicado en la Carrera 4 C No.4 – 02 Urbanización Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad de Tunja, pertenece realmente a FIDEL MILLAN ABRIL.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la Escritura Pública No.0263 de fecha 15 de febrero de 2023 otorgada ante la Notaria Cuarta del Circulo de Tunja suscrita entre el demandante FIDEL MILLAN ABRIL, identificado con la cédula de ciudadanía No.7.163.452 de Tunja y, el demandado WILSON ALCIDES CHAPARRO ACOSTA identificado con la cédula de ciudadanía No.79.946.149 de Bogotá. Para el efecto, por secretaria ofíciase y expídase copia auténtica de la presente sentencia y de la citada escritura, para lo pertinente.

TERCERO: OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja para que proceda a cancelar las anotaciones No. 5 y 6 inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-153843. Para el efecto, por secretaria expídase copia auténtica de la presente sentencia, para lo pertinente.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso al demandado WILSON ALCIDES CHAPARRO ACOSTA, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 365 numeral 1 del Código General del Proceso. Señalar como agencias en derecho la suma de 3SMMLV. Por secretaría liquídese, al tenor del artículo 366 numeral 4 *ibídem*.

QUINTO: Cumplido lo anterior, por secretaría archivar el expediente dejando las constancias necesarias.

Notifíquese y Cúmplase

ANA ELIZABETH QUINTERO CASTELLANOS
Juez

Firmado Por:
Ana Elizabeth Quintero Castellanos
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Tunja - Boyaca

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: c27b403bc93573b742232795c75b9337f2b5b8d56c3ba5b2914e4cbe39be2bb7

Documento generado en 18/12/2023 08:24:00 PM

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