

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

### JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio Meta, junio veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023).

#### ASUNTO:

Rituado el trámite de rigor se emite la decisión que defina la instancia dentro del proceso verbal adelantado por ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR contra EDGAR ROMERO PARRADO.

#### HECHOS:

Por Escritura Pública No. 67 del 16 de Enero 2019, de la Notaria Tercera de Villavicencio Meta, la señora ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR dijo vender al demandado señor EDGAR ROMERO PARRADO, un lote de terreno junto con la casa de habitación en el construida, ubicado en la calle 4D No. 19 A-11, Manzana A, Casa 8 Urbanización VILLA ALEJANDRA de la ciudad de Villavicencio departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de 75.75 M2, que se encuentran comprendidos por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: por el Suroeste: en seis metros (6.00 mts), linda con la cerrera (19), por el Noroeste, en seis metros (6.00 mts), linda con la casa número cinco (5) de la manzana G, por el sureste, en doce punto seiscientos veinticinco metros (12.625mts), linda con la casa número once (n) de la manzana G y por el noreste, en doce punto seiscientos veinticinco metros (12.625Dts), linda con la casa número trece (13) de la manzana G y encierra, matriculado bajo el folio inmobiliario 230-66204.

Señala que la enajenación descrita anteriormente fue absolutamente simulada, entre otras razones porque el precio convenido fue pírrico, dado que se estableció por ese concepto la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) M/cte., cuando el lote de terreno junto a casa de habitación tenía un valor superior a los \$ 100.000.000.00 M/cte.; además, el demandante-vendedor no recibió precio alguno, ni el demandado comprador desembolsó ningún dinero. Adicionalmente, la venta como tal, engendra un fraude pauliano, de unión marital de hecho, financiero y de confianza.

Itera que el Comprador señor EDGAR ROMERO PARRADO, es una persona que no cuenta con los medios suficientes para haber realizado la compra del bien inmueble, no tiene como demostrar probatoriamente de acuerdo a su musculo financiero, movimientos bancarios, declaraciones de renta, que no tuvo capacidad económica en ese momento de sufragar la compra.

Añade que la demandante es una mujer sola, cabeza de familia, extremadamente humilde y carece de todo recurso económico propio, su único patrimonio físico, siempre ha sido su casita, que se la regalo uno de sus hijos desaparecidos en Chile, fruto de su esfuerzo y trabajo, pero que ella en la desesperación jurídico que no fuera a ser embargada por un Banco y su ex compañero permanente y la pudiera perder, realiza un negocio de confianza y

PROCESO: VERBAL  
NÚMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

se la traspaso a nombre del demandado señor EDGAR ROMERO PARRADO, sin saber las consecuencias jurídicas que esto implicaba y que este no se la devolvería voluntariamente y antes la tiene en venta por un valor de \$130.000.000 M/cte., y amenazándola de que solo le va a dar escasamente \$30.000.000, producto de la venta.

Aduce que no obstante el supuesto negocio, es de aclarar que el comprador no ha asumido el carácter de tal, como lo indica la cláusula No. 5 de la correspondiente escritura pública No. 67 del 16 de Enero de 2019, evidenciando la calidad de testafierro de confianza; la señora ALBA ROCIO DIAZ AGUIJAR nunca se ha despojado del bien raíz, ostenta calidad de poseedora de buena fe, regular, pácífica, ininterrumpida, publica, hasta el punto que después de la venta siguió arrendando la propiedad y los arrendatarios y vecindad la reconocen como única dueña públicamente, y la que viene generándole las diferentes mejoras a la propiedad para su buen uso y conservación.

Con fundamento en estos hechos pretende que declare la simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado por los accionados, el primero en su calidad de vendedor y el segundo como comprador, según consta en la Escritura Pública No. 67, del 16 de enero de 2019, suscrita en la Notaria Tercera del Circulo de Villavicencio Meta.

Como consecuencia declarar que el predio objeto de la transferencia fuera restituído al patrimonio de la señora ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR, para servir de prenda de garantía de las diferentes acreencias a su cargo.

Subsidiariamente, se declare la revocatoria del mencionado contrato de compraventa, dado que el mismo fue celebrado por el demandado EDGAR ROMERO PARRADO, con el único propósito de evadir las obligaciones financieras, personales y de la unión marital de hecho, que soportaba en favor y cabeza de ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR.

Se declare rescindido y/o invalidado el negocio jurídico, habida cuenta que en su realización existió lesión enorme y se de aplicación al artículo 1948 del C.C.

Se cancele la anotación 23 en el registro del instrumento escriturario

Disponer que la sentencia se inscriba en el folio de Matricula Inmobiliaria en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), y, se condene al demandado en costas del proceso (Aranceles Judiciales y Agencias en Derecho)

TRAMITE DADO A LA DEMANDA,

Con auto del 15 de julio de 2020, se admitió la demanda ordenándose correr traslado de la misma a la parte demandada por el término de 20 días.

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Notificado el demandado a través de su apoderado, procedió a pronunciarse sobre los hechos y pretensiones y propuso como excepciones de mérito EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE, fincada en que no le asiste derecho el demandante frente al bien inmueble el cual es de propiedad de EDGAR ROMERO PARRADO, por cuanto hay soportes de la existencia del negocio, existencia de pago, la compra realizada por \$ 40.000.000, tal como consta en las pruebas y la escritura pública objeto de venta. Dijo ser contradictorio el planteamiento de los argumentos de la demandante pues hay legitimidad de un pago de dinero al pretender subsidiariamente la lesión enorme del negocio, por lo que es viable tomar como confesión en querer más dinero por la venta conforme a dicha pretensión.

La EXISTENCIA DE JUSTO PRECIO ACORDE A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, por cuanto las partes pactan el precio del inmueble, el cual es superior al valor catastral para la fecha, siendo el precio justo indicado por las partes, acorde a las características y ubicación del inmueble.

INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES. La pretensión tercera del libelo no es posible teniendo en cuenta la técnica procesal que demanda declaración de existencia de unión marital de hecho y sociedad patrimonial de compañeros permanentes a diferencia de la liquidación de la sociedad conyugal.

Corrido el traslado de las defensas la parte actora hizo su pronunciamiento señalando respecto de la primera excepción que se partió de una simulación contractual, negocio aparente, disfrazado y ocultando la realidad jurídica y verdadera voluntad de las partes.

No se configuraron los presupuestos del contrato de compraventa, fue una practica defraudadora para los acreedores de la demandante y para tratar de defraudar la sociedad patrimonial que tenía ALBA ROCIO con ALEXANDER MENDIETA padre de su hijo JULIAN ERNESTO MENDIETA DIAZ, porque no hizo capitulaciones antes de iniciar la unión marital de hecho.

En cuanto a la segunda defensa, dijo que la voluntad de la demandante y demandado fue mediante la figura de la simulación absoluta, crear la apariencia de una compraventa, pero nunca decidieron que naciera y tuviera vida jurídica, se busco evitar procesos ejecutivos y embargo del bien inmueble en litigio en contra de la demandante por parte de los bancos Agrario, Crediuno y Fundación Amanecer, por la existencia de títulos valores suscritos como garantía a su favor, fijándose el precio de \$ 40.000.000, que nunca se pagó.

En cuanto a la tercera excepción, dijo que el demandante no interpretó adecuadamente la pretensión, pues ella se refiere a evadir obligaciones de la unión marital de hecho, hace referencia a la que tenía para ese tiempo ALBA ROCIO DIAZ con ALEXANDER MENDIETA, padre de su único hijo vivo JULIAN ERNESTO MENDIETA.

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Mediante auto del 10 de mayo de 2021, se citó a audiencia inicial, la que se efectuó el 8 de junio de 2021, habiéndose apelado el auto que decretó pruebas.

Desatado el recurso se fijó fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento el 16 de agosto de 2022, la que culminó el 20 de junio hogaño, en donde se dijo que la sentencia se proferiría por escrito dentro de los 10 días siguientes, razón por la cual a ello se procede.

#### SE CONSIDERA:

Los consabidos presupuestos procesales, como son: demanda en forma, capacidad de parte, capacidad procesal y competencia se hallan cumplidos en el presente caso, motivo por el cual el proceso se ha desarrollado normalmente.

Así que, como desde el punto de vista de la actuación tampoco se observa causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, ello sumado a lo anterior, conlleva a una decisión de mérito.

Ahora, en lo que toca con la acción de simulación, de un lado, se ha señalado que se debe averiguar la existencia del contrato y que éste no haya sido con el fin de alterar lo allí pactado, caso en el cual, no producirá efectos contra terceros, así lo señala el art. 1766 del c.c. al señalar: "*Simulación. Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros*" y de otro, advierte el artículo 1618 del Código Civil, que conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

Al poner en relación estos dos postulados surge la acción de simulación, la que como de todos es sabido ha ocupado la atención de la jurisprudencia y la doctrina, dentro de la perspectiva de elaborar en torno a ella una teoría que sirva de justificación, como a continuación pasa a verse:

Dentro de esta línea de conducta al inicio la Corte reconoció en la simulación un caso de nulidad, en consideración a que en el negocio simulado se echaban al parecer de menos dos de los requisitos para su validez, a saber: El consentimiento y la causa lícita.

Posteriormente la Corte en ese camino advirtió que en todo negocio simulado se ofrecían dos actos, uno oculto que era el querido por las partes y que en definitiva regulaba sus relaciones, y el otro, público u ostensible diseñado para crear una falsa apariencia frente a terceros.

Conforme al anterior planteamiento la acción de simulación recibió el nombre de acción de prevalencia, en el entendido que se trataba con ella de hacer primar entre las partes el negocio verdaderamente querido, vale decir, el oculto frente al ostensible o aparente.

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Hoy por hoy, la jurisprudencia y la doctrina se inclinan por aceptar en torno a este fenómeno la denominada teoría monista, según la cual en el acto simulado no existe en puridad dos declaraciones de voluntad, sino una sola, inmersa dentro de una entidad negocial única, y en donde el negocio celebrado se le pretende cubrir con una cortina, que no es más que una prueba pre-constituida para engañar a terceros o para defraudar el patrimonio de una persona.

Así, dentro de esta secuencia la simulación puede ser absoluta o relativa. La primera se presenta cuando tras el velo de la ficción las partes no esconden contrato alguno, *verbi gratia*, cuando se dice celebrar una compraventa y tras este ropaje en verdad no existe entidad negocial. Se ofrece la segunda cuando tras el negocio disfrazado se oculta, por decir algo y en relación con la compraventa, una donación o un precio distinto al realmente dado por la cosa.

Debido al sigilo que las partes observan al presentar ante el público un acto y ocultar otro, o no ocultar ninguno como en el caso de la simulación absoluta, sólo en casos excepcionales se deja constancia escrita a que alude el primer inciso del art. 1766 ídem. (Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros). Empero, ello no constituye obstáculo para que dentro de las relaciones *inter-partes* se pueda utilizar otros medios de prueba tendientes a comprobar el verdadero negocio, mimetizado, se insiste, a través de la prueba pre-constituida.

Son los indicios la prueba utilizada con frecuencia para desvirtuar el negocio aparente y por esta vía hacer prevalecer el oculto. Y como especie probatoria que es, el indicio está constituido por *“todo rastro, vestigio, huella, circunstancia, y en general todo hecho conocido, o mejor dicho debidamente comprobado, susceptible de llevarnos, por vía de inferencia, al conocimiento de otro hecho desconocido”* (Antonio Dellepiane, Nueva Teoría de la Prueba, Edit. Temis, 9ª ed., 1983, pág. 57).

Si el indicio comporta un hecho conocido y debidamente probado del cual se infiere, luego de un juicio crítico, un hecho desconocido o ignorado, la conclusión a la que se arriba comprende sólo dos formas, así: a) Que el hecho indicador sea infalible, seguro, inexorable por cuanto que conlleva a conclusiones ciertas e indudables, estando en presencia en este caso de un indicio necesario y, b) Que el hecho indicador lleve a conclusiones más o menos probables o dudosas, estando en este caso frente al indicio contingente.

El indicio necesario alude a aquellos casos que no sufren excepción, en los cuales de manera infalible e inevitable se demuestra la existencia o inexistencia del hecho investigado. Y, a *contrario sensu*, el indicio contingente conduce únicamente a probabilidades, de modo que sólo múltiples indicios de este tipo pueden constituir plena prueba, bajo la condición que reúnan las características de graves, concordantes y convergentes.

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 5000140p3008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBÁ ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Hace relación el requisito tocante con la concordancia a hechos indicadores que se compaginan armoniosamente integrando un conjunto coherente y no excluyente entre sí. Ahora, con respecto a la convergencia, este requisito hace relación a los hechos indicadores de modo que éstos conduzcan a la misma conclusión. Y, por último, en la medida que los hechos indicadores permitan eliminar probabilidades y se acerquen a la certeza, el indicio contingente cobra mayor fuerza, huelga decir, se torna inevitablemente en grave.

Para ello la Corte Suprema de Justicia ha enlistado, gracias a los vestigios que comúnmente se presentan en asuntos de esta naturaleza, una serie de hechos indicadores de la simulación que sirve en el propósito antelado, así:

*«De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, ‘el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.’, ‘el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc.» ((CSJ SC, 13 de octubre de 2011, Rad. 2002-00083-01, citada en STC1197-2015)”<sup>15</sup>.*

Dentro de este marco conceptual el Juzgado desciende al presente caso, principalmente al tema de la prueba para verificar si en verdad por inferencias se exterioriza la simulación.

Para ello 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.

Tenemos entonces, que para 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.

En cuanto a este primer requisito, tenemos que con la demanda se aportó la escritura pública No. 67 del 16 de enero de 2019, de la Notaría tercera de Villavicencio,, que da cuenta que el señor EDGAR ROMERO PARRADO, adquirió de la señora ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR, el pleno derecho de

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

dominio y posesión de un lote de terreno junto con la casa de habitación en él construida, ubicado en la calle 4D No. 19 A-11 manzana A casa 8 de la Urbanización Villa Alejandra de la ciudad de Villavicencio, departamento del Meta, por la suma de \$ 40.000.000,00 M/cte, razón por la cual está presente el primer presupuesto.

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 por la jurisprudencia nacional y la doctrina, 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, máximo organismo rector de la justicia ordinaria en Colombia, en sentencia del 19 de marzo de 1992, expreso:

*“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...”.*

Probado está que el señor EDGAR ROMERO PARRADO, tuvo una relación sentimental o unión marital de hecho, con la señora ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR, de la cual se dijo, nacieron sus hijos EDGAR ANDRES y MARIO ALEXANDER ROMERO DIAZ, q.e.p.d. Es evidente, entonces, que la aquí demandante está legitimada para pedir la simulación, como miembro de la extinta unión marital de hecho.

En cuanto al tercer presupuesto, eso es, 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, tenemos que ante tal unión marital de hecho y aquí la relación entre vendedor y compradora del citado inmueble, genera, como la experiencia lo indica, una confianza en virtud de la cual resulta fácil maquinar un plan, cuyo intrincado y sigiloso desarrollo sólo ellos conocen, precisando también como es frecuente que cuando alguien quiere fingir una venta se valga de personas de la más estrecha confianza, porque con ellas, sostiene la H. Corte, *<se evita la infidelidad de un testaferro y que se revele el secreto de los planes y propósitos, relación familiar entre los contratantes exalta la creencia que la enajenación no se ha llevado a cabo genuinamente>*.

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

A esa confianza depositada por la vendedora en cabeza de su ex compañero, se le suma también el hecho que nunca entregó la posesión del inmueble, a tal punto que el comprador nunca reclamó la casa, solo hasta septiembre de 2020, cuando presentó una querrela policiva de lanzamiento por ocupación de hecho, misma que se imploró luego de iniciada la presente acción judicial y que no existe prueba en el plenario, siquiera de haberse requerido a la demandada por parte de autoridad alguna para la entrega del bien, con lo que se confirma aún más la tesis de *"la retención de la posesión del bien por parte de la enajenante"* planteada por la doctrina de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, respecto de los indicios que se pueden presentar en un acto simulado.

Pero hay más, a pesar de que en la escritura pública que contiene la venta se dijo que el señor EDGAR ROMERO pagó por el bien inmueble adquirido, la suma de \$ 40.000.000 en total, acaecimiento que, para el proceso no pasa a ser más que una mera concertación entre la vendedora y el comprador para tratar de ocultar la verdad; al interior del proceso se conoció que la demandante no recibió pago alguno, no se aportó prueba en tal sentido; se dijo al contestar la demanda en el acápite HECHOS PROPIOS DE LA CONTESTACIÓN que el señor ABNER ANDRES le pagaba la suma de \$ 1.400.000 de arriendo del local comercial e igualmente **que fue testigo de la entrega del dinero** a la señora ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR el día de la venta, circunstancia que según el testigo ABNER STEWEN MORALES SALAMANCA (como así se llama) en audiencia presencial, señaló que le pagaba de arriendo la suma de \$ 1.600.000 y actualmente \$ 2.100.000; en cuanto a la entrega del dinero de la compra del inmueble a pregunta del despacho si sabía precio de la compra y forma de pago, dijo: **"Si no estoy mal fueron \$ 40.000.000, no se como los pagó, se que hizo la compra"**, los testigos DIANA MARCELA MUÑOZ RODRIGUEZ, ALEXANDER MENDIETA RODRIGUEZ, JULIAN ERNESTO MENDIETA DIAZ, señalaron que no hubo entrega de dinero alguno por la venta del inmueble, luego no pasa de ser el pago de dicha suma de dinero, una vaga manifestación de la parte demandada. Resaltado nuestro.

Lo anterior nos lleva a decir que el valor inserto en la escritura pública, frente al presuntamente pagado es pírrico, a pesar de que es \$ 856.000 superior al registrado en el recibo del impuesto predial para el año 2019, año de la venta; sin embargo es incluso menos de una tercera parte del precio asignado por la perito evaluadora SANDRA MOLINA BENAVIDES, en octubre de 2020, esto es la suma de \$ 132.142.200,00 M/cte., del que una vez corrido el traslado a la parte demandada, ningún reparo le efectuó, concluyéndose que era otra más de las circunstancias acordadas por los contratantes en el negocio simulado, e incluso según el interrogatorio de parte absuelto por el demandado EDGAR ROMERO PARRADO en audiencia, eran sabedores sus hijos EDGAR ANDRES Y MARIO ALEXANDER, según la reunión familiar sostenida entre las partes y ellos en Acacías.

Y se dice esto en razón a que en estos casos, lo más importante es acreditar una aceptable capacidad económica en cabeza del comprador,

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

específicamente, mediante la aportación de los pertinentes ajustes financieros o extractos bancarios o movimientos de cuentas, recibos de pago, etc., para lograr demostrar que, en puridad se efectuaron los pagos como se afirma al contestar la demanda y en el interrogatorio de parte del demandado, y, de esta forma, desdibujar el acto *simulandi* que se le endilga, pues, si bien se asevera haber hecho el pago, no existe en el plenario una sola prueba que irradie un mínimo indicio de pago del precio acordado.

Aunado a ello al contestarse la demanda se dijo que el pago se efectuó con el producto de la venta al señor ABNER STIWEN MORALES del establecimiento de comercio denominado DIGITAL CENTER AMD, por la suma de \$ 50.000.000, de los cuales una parte fue para pagar el inmueble comprado y otra con ahorros; sin embargo, no existe en el plenario una sola prueba que demuestre que EDGAR ROMERO PARRADO recibió de ABNER STIWEN el valor de la venta del objeto del negocio, en la forma pactada el 5 de diciembre de 2018, según el contrato aportado como prueba.

Se probó que el señor ROMERO PARDO, no tenía más bienes o negocios que el de la venta al señor ABNER STEVEN MORALES y los materiales que dijo tenía en bodega, que le fue pagando poco a poco. A pesar de decirse que es un curtido y avezado comerciante, no se demostró siquiera que tuviese una cuenta bancaria o corriente, que reflejara el flujo de dinero circulante en su patrimonio.

También aparece como indicio relevante el que la escritura de venta del inmueble, esto es, la No. 67 del 16 de enero de 2019, de la Notaría Tercera de Villavicencio, fuera reclamada por el señor JULIAN ERNESTO MENDIETA DIAZ, hijo de ALBA ROCIO DIAZ, llevada a la ORIP correspondiente y pagos los gastos con dineros de ella, a pesar que en la cláusula séptima de la misma se dijera "... los gastos de registro, serán a cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES)...", luego se pregunta el despacho, no es del interés de cualquier comprador de un inmueble registrar el bien a su nombre?, que sucedió en este caso?.

Aunado a lo anterior, se opone a las pretensiones de la demandante, el hecho de que es el señor ROMERO PARRADO, quien paga las obligaciones del inmueble y además haberlo entregado en administración a la señora ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR, hechos estos que no despuntan prueba alguna, si bien en su interrogatorio de parte el señor EDGAR PARRADO dijo haber hecho mejoras en el inmueble en el año 2018, como arreglo del techo por su cuenta, del cual entregó el dinero a ella, refiriéndose a ALBA ROCIO y que ella pagó, no existe prueba alguna en tal sentido; al igual que la obligación de pago del impuesto predial, del cual se allegó como prueba, el paz y salvo a nombre del demandado, así como el certificado catastral, los mismos fueron expedidos con posterioridad a la venta que se solicita se declare simulada, pero no se probó pago alguno por parte del señor ROMERO PARRADO.

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Como si fuere poco, tampoco afloró prueba alguna que demostrase la entrega del inmueble objeto de discordia en administración a la demandante, solo se quedó en un anuncio al contestar la demanda; contrario a ello, se allegó el contrato de arrendamiento del inmueble suscrito entre doña ALBA ROCÍO como arrendadora y la MARIA ELENA BETANCOURT RINCON, como arrendataria; se aportó con la demanda el recibo del impuesto predial unificado del año 2019 a su nombre, debidamente cancelado y se escuchó en declaración en audiencia a la arrendataria MARIA ELENA BETANCOURT RINCON, quien confirmó haberle pagado un arriendo de \$ 600.000, a la aquí demandante antes de la venta, pero desconoce si compartían el arriendo con el señor EDGAR, porque él nunca fue a la casa. Así entonces dichos actos comportan ejercicio de la posesión, misma que no ejerció el comprador de dicho inmueble, no trajo prueba de haberlo entregado en administración a la vendedora y menos que el 4 de septiembre de 2020, le hubiese comunicado la revocatoria de dicho mandato.

Son todos estos hechos indicadores los que nos permiten inferir que la venta contenida en la escritura 67 del 19 de enero de 2019, celebrada entre ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR como vendedora y EDGAR ROMERO PARRADO, como comprador, no fue genuina, sino que, muy seguramente al haber existido una unión marital de hecho y existir para ese momento unos hijos que confiaban en su padre, bajo el ropaje de la confianza entre padre-hijos-padre, se prestó para que dichos bien saliera del haber patrimonial de la vendedora, pues si bien en la demanda en el hecho cuarto se dijo: *"... mi prohijada es una mujer sola, cabeza de familia, extremadamente humilde y carece de todo recurso económico propio, su único patrimonio físico, siempre ha sido su casita, que se la regalo uno de sus hija; desaparecida; en el país de Chile, fruto de su esfuerzo y trabajo, pero que ella en la desesperación jurídico que no fuera a ser embargada por un Banco y un su ex compañero permanente y la pudiera perder, realiza un negocio de confianza y se la traspasa a nombre del demandado señor EDGAR ROMERO PARRADO, sin saber las consecuencias jurídicas que esto implicaba..."* y el interrogatorio dijo tener deudas con el BANCO AGRARIO, FUNDACIÓN DE LA MUJER Y CREDIUNO, no aparece prueba alguna en el expediente que hubiese sido requerida para el pago de dichas deudas, sin embargo al verse en las condiciones advertidas se vio avocada a tomar la decisión que hoy la tiene inmersa en esta actuación; en caso contrario y de haber sido un negocio genuino, muy seguramente, cuando menos hubiese puesto al día dichas obligaciones con el dinero recibido, por ello se considera que ésta no tenía la inminente necesidad de enajenar dicho bien.

Los testimonios vertidos al proceso en la audiencia, excepto el de MARIA ELENA BETANCOURT, no convencen al despacho de su dicho, pues no son contestes, son inexactos, sesgados en virtud de la cercanía de los mismos con las partes, no conocen de los pormenores de la transacción realizada entre ALBA ROCIO Y EDGAR que hoy nos ocupa, por tanto, el Despacho no da plena credibilidad a los mismos.

Es así que mirando el conjunto de indicios arrojan la cabal demostración de la *causa simulandi* por el grado de familiaridad, la retención de la posesión del

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

inmueble, la orfandad probatoria para desvirtuar los hechos que configuraban las excepciones propuestas, son indicios más que suficientes para inferirse la presencia de un negocio jurídico simulado, lo que desde luego da al traste con las excepciones de mérito propuestas por el demandado y contrario a ello son claras luces que nos demuestran la ausencia de la intención de contratar.

La simulación es tan latente, que la seguridad, sinceridad y seriedad del negocio que decidieron darle al papel, no se reflejó en los hechos, los cuales, según los dichos de las partes y los testigos, solo muestran contradicciones, predicable solo de quienes buscan esconder la verdad a través de velos contractuales.

Fortalece el análisis probatorio recaudado, además de los indicios de (i) ausencia de movimientos en las cuentas bancarias en lo que atañe al dinero en efectivo, pues de los elementos de convicción obrantes en el expediente no se puede verificar la trazabilidad del pago; y (ii) del comportamiento del apoderado de la pasiva, en tanto no contribuyó en parte con la recepción de los testimonios por lo que se debió apelar a la práctica de audiencia virtual, donde se notó la ausencia del testigo que se escuchaba en audiencia virtual y en general la verdad de los hechos discutidos, considerando las contradicciones que han sido destacadas, transgrediendo de esa manera el principio de lealtad procesal de tanpreciado valor para el proceso civil.

Conforme a lo historiado, a partir de una evaluación conjunta de la prueba indiciaria es válido concluir, que el norte en el que converge causalmente el mérito demostrativo de esos elementos de convicción, no es otro sino el carácter fingido de la venta celebrada entre ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR y EDGAR ROMERO PARRADO.

Puestas de esta forma las cosas, habrá de declararse no probadas las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada, pues ha quedado claro que los hechos en que se fundan las mismas solo constituyen acuerdos entre las partes para configurar el acto simulado, por lo que se dará paso a las suplicas de la demanda, en cuanto a la simulación se refiere y, secuela de ello, se declarará absolutamente simulado ese negocio jurídico y en consecuencia se dispondrá la cancelación del acto notarial y registral a través de los cuales se logró el perfeccionamiento de la tradición; se ordenará el levantamiento de la medida cautelar y la condena en costas a la parte pasiva.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio, Meta, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar no probadas las excepciones de mérito propuesta por el demandado EDGAR ROMERO PARRADO.

PROCESO: VERBAL  
NUMERO: 500014003008-2020-00153  
DEMANDANTE: ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR  
DEMANDADO: EDGAR ROMERO PARRADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**SEGUNDO:** Declarar absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 67, otorgado el 16 de enero de 2019 en la Notaría Tercero del Círculo de Villavicencio, entre la señora ALBA ROCIO DIAZ AGUILAR como vendedora y EDGAR ROMERO PARRADO como comprador, del siguiente inmueble un lote de terreno junto con la casa de habitación en el construida, ubicado en la calle 4D No. 19 A-11, Manzana A, Casa 8 Urbanización VILLA ALEJANDRA de la ciudad de Villavicencio departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de 75.75 M2 y se encuentran comprendidos por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: por el Suroeste: en seis metros (6.00 mts), linda con la cerrera (19), por el Noroeste, en seis metros (6.00 mts), linda con la casa número cinco (5) de la manzana G, por el sureste, en doce punto seiscientos veinticinco metros (12.625mts), linda con la casa número once (n) de la manzana G y por el noreste, en doce punto seiscientos veinticinco metros (12.625Dts), linda con la casa número trece (13) de la manzana G y encierra, matriculado bajo el folio inmobiliario 230-66204.

**TERCERO:** Ordenar la cancelación de la escritura pública No. 67 del 16 de enero de 2019 de la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio y la anotación de transferencia de propiedad en ese sentido inscrita que corresponde al número 23 en el folio de matrícula inmobiliaria 230-66204 de la ORIP de Villavicencio. Oficiése como corresponda.

**CUARTO:** Levantar la inscripción de la demanda en el folio real, si a ello hubiere lugar. Oficiése.

**QUINTO:** Condenar en costas del proceso a la parte demandada. Inclúyase en la liquidación, la suma de \$ 3.200.000, como agencias y trabajo en derecho. Tásense.

**NOTIFIQUESE.**

Firmado Por:  
Ignacio Pinto Pedraza  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 008  
Villavicencio - Meta

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: **c63abd7113947c772b60e39c0e26afd78d9e6a10f172efa25ac2cf584c5bb4f5**

Documento generado en 26/06/2023 09:55:55 AM

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

