

REPUBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
Sala de Decisión Civil**

Magistrada Ponente: Dra. ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

ACTA N° 29

Santiago de Cali, Nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juez Sexto Civil del Circuito de Cali, en este proceso verbal instaurado por **AIDA EMILIA PAPARO MILLAN** contra **APRO S.A.S**

II. ANTECEDENTES

1 .- Con la demanda se pide declarar la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública número 3707 del 31 de diciembre de 2012, Notaria 13 de Cali, por la cual la señora Aida Emilia Paparo Millán vende a la sociedad Apro SAS los locales 50A y 50B del centro comercial Plaza Norte – Sector B, con los números de matrícula inmobiliaria 370-191027 y 370-191043, respectivamente, y como consecuencia la restitución jurídica y física de los inmuebles, la cancelación de los registros en los folios de matrícula, la anotación en la matriz de la escritura, y la condena a la sociedad accionada como poseedora de mala fe al pago de frutos desde el 31 de diciembre de 2012 hasta la restitución de los bienes y a las costas del proceso.-

1.1.- Un resumen de los hechos sustento de lo pedido es como sigue:

La actora y el señor Guillermo Paparo Millán son hijos del matrimonio Antonio Paparo Romano y la señora Victoria Eugenia Millán.

Para el año 2007 el señor Paparo Romano adquirió un crédito con Bancolombia garantizado con hipoteca sobre 10 locales comerciales del Centro Comercial Plaza Norte - Sector B de propiedad de él, su esposa y de su hija Ayda -locales 50 A y 50 B-, según consta en la Escritura número 1354 de 4 de mayo de 2007, Notaria 14 de Cali, el cual dio

lugar a un proceso ejecutivo mixto - rad 2009-0490 7 civil del circuito de Cali- que terminó por pago total de la obligación según transacción realizada con la cesionaria del crédito Reintegra SAS.-

Por temor a un embargo, para evadir sus obligaciones y mantener el patrimonio indemne, el señor Paparo Romano creo la sociedad San Luis Village SAS -18 de agosto de 2009- con su hijo Luis Guillermo Paparo como único accionista quien no hizo aporte de capital, fungiendo el señor Paparo Romano como administrador de la sociedad, a la que fueron transferidos simuladamente en forma directa o indirectamente bienes de propiedad de la señora Victoria Millán.

El 2 de marzo de 2012 ante la existencia de un proceso laboral con sentencia en su contra y de su esposa, para mantener a salvo sus patrimonios y el de su hija Ayda, centralizar todas las propiedades ubicadas en Cali y acceder a créditos, el señor Paparo Romano constituyó Apro SAS también con su hijo Luis Guillermo Paparo como único accionista y sin aporte de capital, sociedad administrada por el señor Paparo Romano, quien dispuso vender sus locales y los de su esposa e hija en Plaza Norte a dicha sociedad según consta en las Escrituras números 3706 y 3707 de 31 de diciembre de 2012 de la Notaria 13 de Cali.

La venta de los locales 50 A y 50 B por parte de Ayda Paparo a Apro contenida en la citada Escritura 3707 es simulada absolutamente según estos indicios: *Autoridad del señor Antonio Paparo* sobre su familia y a través de la administración de sus sociedades hasta su muerte; *creación de la sociedad Apro* para obtener créditos a los que no podía acceder por estar el señor Paparo Romano reportado a centrales de riesgo; *causa simulandi* el pánico de Paparo Romano al perder el proceso laboral; *Creación de sociedades de papel para trasladar bienes* pues tanto San Luis Village SAS como Apro SAS son sociedades de papel; *Venta simulada de todo el patrimonio o de la mayor parte de él* porque los bienes de Antonio Paparo, su esposa e hija Ayda fueron vendidos a las sociedades San Luis Village y Apro; *relaciones filiales* entre los actores de los actos simulados, padre, madre, hijos. *Conocimiento de los actos simulados* por los vendedores y el señor Guillermo Paparo; *Simulación en cadena* porque las ventas se hicieron en tal forma por orden del señor Páparo Romano. *Persistencia en la posesión de los bienes* porque ni Paparo Romano ni su esposa se separaron de la posesión de los bienes; *Tiempo sospechoso de los negocios* porque las ventas simuladas coinciden en el tiempo con la iniciación y trámite del proceso ejecutivo mixto de Bancolombia y el laboral de la señora Zambrano; *Abandono de los bienes por parte del comprador* que para la fecha de reforma de la demanda -16 de octubre de 2018- llevaban más de tres años desocupados; *Ausencia de pago del precio de la ventas*

Aida Paparo no recibió el precio de los locales; *Precio vil.*- porque el precio fijado es el valor catastral muy inferior al real.

En el juramento estimatorio se estiman los frutos percibidos o que se hubieren podido percibir de los locales 50 A y 50 B con fundamento en el canon de arrendamiento celebrado en el año 2017 por 10 años de esos y otros locales, aplicado con reducción del IPC para los años anteriores.

1.2.- Al contestar la demanda y su reforma la sociedad accionada se opone a las pretensiones por ausencia de los elementos constitutivos de la simulación y de acuerdo simulatorio, por cuanto Aida Paparo no tenía en riesgo sus bienes, la venta es real y obedeció al pago de obligaciones de ella con Bancolombia y la copropiedad centro comercial Plaza Norte que fueron atendidas con recursos propios del señor Paparo Millán y de San Luis Village SAS del que es único accionista. Que aquél creó APRO SAS para independizar su patrimonio personal y administrar los inmuebles con la ayuda de su padre como representante legal.

Respondiendo los hechos del libelo indica de la mayoría que no le constan por tratarse de situaciones ajenas a la sociedad, afirma que la situación de iliquidez de su padre y la difícil situación económica de su madre y hermana que dependían económicamente de él fue lo que motivó la venta de los inmuebles pues Ayda había contraído obligaciones que superaban el valor comercial de aquellos. Dice que no son ciertos los indicios de simulación de persistencia de posesión de los bienes, abandono de los bienes por el comprador, precio vil, ausencia de pago del precio; de otros que no son indicios para este asunto, y de los demás que no se pronuncia por no referirse a este proceso. Y objeta el juramento estimatorio porque el canon incluye las cuotas de administración, que deben descontarse y solo empezó a pagarse el 5 de septiembre de 2018, además el arrendador invirtió más de \$ 200.000.000 para adecuar los locales.

Y formula las excepciones de fondo que denomina *Inexistencia de los elementos característicos de toda acción de simulación; Posesión y dominio de los bienes en cabeza del actual propietario; Existencia del pago en la negociación de los locales 50 A y 50 B; Ausencia de prueba respecto de los elementos que configuran la simulación; Ausencia de elementos que demuestren mala fe en el comprador; e Indebida cuantificación de los frutos pretendidos.*

2.- El juez declara proba da la excepción de inexistencia de los elementos característicos de la acción de simulación y niega las pretensiones, disponiendo la cancelación de la inscripción de la demanda sobre los inmuebles y la condena en costas a la parte actora.-

Esto porque advierte falta de prueba de la simulación del contrato cuestionado pues no se observa disconformidad entre la voluntad de las partes en la compraventa contenida en la escritura número 3707 y lo declarado en este documento, la sociedad mantiene la posesión y explota económicamente los locales y previamente realizó pago de las deudas que soportaban.

Añade que Ayda incurre en ambigüedad al afirmar inicialmente que con la compraventa se pretendió capitalizar a Apro para adquirir un préstamo, saldar deudas e implementar la comercialización de inmuebles y luego que lo pretendido era precaver embargos por las demandas en contra, pasando por alto que el proceso ejecutivo mixto terminó antes del otorgamiento de la escritura 3707, ambigüedad que igualmente se encontró en el proceso de simulación iniciado por la señora Zambrano contra Antonio Paparo y Victoria Millán, según consta en la sentencia de segunda instancia pues allí la señora Ayda declaró en un principio que el negocio acusado no era simulado y luego que si lo era.

Adicionalmente, no encuentra indicios graves, concordantes, convergentes que lo lleven a la convicción de la simulación del negocio porque la parte actora no probó que Apro y Paparo Millán no tuvieran capacidad financiera para cancelar el precio convenido, Apro esta en posesión de los inmuebles y los explota económicamente; el precio no fue exiguo y fijarlo por el avalúo catastral no es contrario a la ley; la escritura de venta se otorgó después de terminado el proceso ejecutivo adelantado por Bancolombia, y no hay como inferir que haya habido ocultamiento de la negociación o que se hubiere realizado en lugar sospechoso.

3.- Inconforme la parte actora con la decisión apela, formulando los reparos y su sustentación en estos términos:

3.1.- El funcionario en la sentencia tergiversa la declaración de Ayda Paparo, y es un error considerar que con esa venta se capitaliza a Apro, más aún cuando la capitalización es reforma estatutaria y Ayda no es accionista.

3.2.- Existe confusión sobre el pago del precio por cuanto unas veces se dice que lo hizo Luis Guillermo Paparo con sus recursos y otras veces que Apro y que San Luis Village,

además la actora no demostró falta de capacidad financiera de Apro ni de cancelación del precio y el juez inaplicó la carga dinámica de la prueba – artículo 172-7 CGP.

3.3.-En la sentencia no se analizaron los indicios de la existencia de simulación absoluta: *autoridad del señor Paparo Romano* acreditado con las declaraciones de los testigos Freyre Cardenas, Edwin Patiño y Hugo Salazar, quienes afirman que Paparo Romano era quien administraba las sociedades y los bienes, además Paparo Millán acepta que su padre hizo el acuerdo de pago con Reintegra y gestionó el préstamo con Colpatria. *Causa simulandi* acreditada porque terminado el proceso ejecutivo e iniciado el laboral Paparo Romano creo Apro para ejercer la actividad inmobiliaria y evitar que los locales del centro comercial Plaza Norte volvieran a afectarse con embargos; *Creación de sociedades fantasmas o de papel para trasladar los bienes* pues se comprobó que San Luis Village y Apro fueron creadas por Papara Romano y administradas por él hasta su muerte, además Paparo Millán no pago aporte de capital y no hay constancia de que se recibieran para tales efectos los inmuebles de que se trata. *Venta simulada de todo el patrimonio o de la mayor parte de él* actuando como compradores o Paparo Millán, Apro o San Luis Village, además la venta de todos los locales bien en plaza norte tanto de propiedad de Paparo Romano como su esposa e hija se hizo por escrituras de la misma fecha y notaría. *Relaciones filiales entre los actores de la simulación.*- Paparo Romano y Victoria Millán son los padres de Aida y Luis Guillermo Paparo. *Conocimiento de los actos simulados* por los vendedores y el “testaferro”, plenamente probado por cuanto “*si no los conocieran, no habrían hecho las ficticias ventas*” *Simulación en cadena.* - porque el motivo que tuvo Paparo Romano para hacer las transferencias simuladas de sus bienes, los de su esposa e hija fue la ejecución y el trámite laboral. *Persistencia en la posesión de los bienes.* - que siguieron manejándose por Paparo Romano según lo declaran testigos como Jorge Freyre, Luis Guillermo Paparo, entre otros. *Tiempo sospechoso de los negocios.*- porque las ventas de bienes se iniciaron cuando empezó la ejecución de Bancolombia y continuaron para cuando se consolidó el derecho de la acreedora laboral y se crea Apro. *Abandono de los bienes por parte del comprador.* - por cuanto los bienes siguieron administrados por Paparo Romano a través de las sociedades hasta su muerte y Luis Guillermo no se ocupaba de ello. *Ausencia de pago del precio de las ventas* porque la parte demandada confiesa al contestar la demanda que no pagó dinero a la señora Aida Millán por los locales, sino que asumió el pago de la obligación ejecutada por Reintegra garantizada por esos y otros locales de propiedad de Antonio y Victoria de Paparo. Y *precio vil* porque su monto es muy inferior al avalúo pericial anexado al proceso ejecutivo de Bancolombia para los dos locales -\$ 183.750.000 y \$ 151.410.000, respectivamente-.

3.4.-El juez no tuvo en cuenta el comportamiento endoprocesal de la parte demandada por falta de respuesta concreta a los hechos de la demanda – artículo 97 CGP, por respuesta evasiva de la representante legal de Apro- artículo 198 ibidem-, por falta de exhibición de libros y documentos contables – artículo 267 CGP-, ni apreció la confesión de la representante legal de no entrega del precio. -

3.5.- No hay justificación para aplicar cosa juzgada a este proceso de la decisión en firme denegatoria de la simulación de la venta de los otros locales de plaza norte de propiedad de Paparo Romano y su esposa a Apro adoptada en el proceso de simulación adelantado por la acreedora laboral Ana Zambrano contra ellos. -

4.- En segunda instancia se sustentaron oportunamente los reparos en los términos acabados de indicar, sin contradicción de la contraparte, por lo que se procede a decidir previas estas:

III. CONSIDERACIONES:

1.- Desde ahora se advierte que la competencia del Tribunal se circunscribe estrictamente a los REPAROS concretos formulados por la parte apelante contra la sentencia, por lo que debe entenderse, que los demás son puntos que escapan a la competencia de esta Corporación conforme a lo preceptuado en el artículo 328¹ del Código General del Proceso.

2.- La acción de simulación o de prevalencia como también la llaman- artículo 1766 CC-, tiene dos objetivos según se enderece a obtener la declaración de una *simulación absoluta* o a la simulación *relativa*. La primera que es la que nos interesa, implica la creación de una apariencia ficticia de un negocio desprovisto de contenido real, pues no se desea por las partes ni el acto celebrado ni sus efectos, el acuerdo va destinado entonces a descartar todo efecto negocial; la segunda, se presenta cuando el acuerdo consiste en que las partes quieren celebrar un negocio jurídico, pero lo encubren con un ropaje diferente, esto es, se crea una apariencia para encubrir otro acto que es el que realmente quieren los contratantes y cuyos efectos están destinados a producirse plenamente.

Dice al respecto la Corte Suprema de Justicia: “(...) *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*

¹ CGP. Artículo 328. Competencia del superior. El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.
Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

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, (...)” (Cas. Civ. Sent. jul. 30/2008, Exp. 41001-3103-004-1998-00363-01)”²

2.1.- Para la configuración de la simulación es necesario “i) La divulgación de un querer aparente, que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno; ii) un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular; y iii) la afectación de los intereses de los intervinientes o de terceros”³.

El primer requisito citado refiere a la presentación de la simulación según sea absoluta o relativa, el segundo a que los intervinientes en el acto simulado conozcan la divergencia entre la voluntad real y la declarada pues como indica la Corte Suprema de Justicia “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) (..) Cuando uno solo 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 (..) no convierte en irreal el contrato celebrado (..)”⁴. Y el tercer elemento refiere a las acciones promovidas por terceros en las que se debe demostrar el perjuicio que para ellos conlleva el acto simulado.

2.2.- Y en cuanto a la prueba de la simulación, en razón a la dificultad de la misma por el fingimiento, los indicios son los instrumentos mayormente utilizados para desentrañar la verdadera intención⁵.

Los indicios son pruebas indirectas, regulados en los artículos 240 a 242 del CGP – antes artículos 248 a 250 CPC-, normas que exigen para la eficacia de dicha prueba que el hecho indicador este probado y que la apreciación de los indicios se haga en conjunto, considerando

² Sentencia 2007-00100 de noviembre 3 de 2010 CSJ, SALA DE CASACIÓN CIVIL Ref.: Expediente 20001-3103-003-2007-00100-01 Magistrado Ponente Dr. William Namén Vargas

³ Cas Civil, SC2582-2020 M.P Dr Aroldo Wilson Quiroz M.

⁴ SC 5631, 8 de mayo de 2014

⁵ CSJ, SC Civil, SC-7274 del 10 de junio de 2015, Rad. Nro.1996-24325-01.: “(...), es la prueba indiciaria, (...), uno de los medios más valiosos para descubrir la irrealidad del acto simulado y la verdadera intención de los negociantes, (...) “Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento deductivo. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero.”

su gravedad, convergencia y concordancia, así como su relación con las otras pruebas que obren en el proceso. El indicio se compone entonces de un hecho indicador que debe estar probado, de una regla de experiencia utilizada para la elaboración del razonamiento; de un ejercicio intelectual deductivo contrastando el hecho indicador y el hecho desconocido que se pretende probar; y de la conclusión que es la conclusión del ejercicio mental que lleva al hecho que aparece indicado⁶.

En lo concerniente al razonamiento indiciario, la Corte en fallo de 4 de agosto de 2010 exp. 2002-00623-01, iteró, que *“(...) la apreciación de los indicios tiene que ser efectuada de manera dinámica, vale decir, confrontando los indicios con las circunstancias, con los motivos que los puedan desvanecer o infirmar, sea que tales circunstancias afloren del mismo hecho indicador o de otras pruebas que aparezcan en el proceso, lo que ha llevado a la Sala precisar que ‘dentro de las circunstancias y condiciones que determinan la eficacia probatoria del indicio, cabe destacar las que conciernen a la ausencia de ‘contraindicios’ que infirmen su poder demostrativo, amén de que, por mandato del artículo 250 del Código de Procedimiento Civil, [e]l juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso’ (...)”* (Sent. cas. civ. de 27 de junio de 2005, exp. 00333).

la jurisprudencia ha realizado un catálogo no taxativo de hechos indicadores 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 al efectuar el negocio, 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. (...) c. (LXX, 76)”*. (CSJ, Cas. Civil, Sent., jul. 14/75)⁷

3.- No encuentra la Sala reparo a los presupuestos procesales, tampoco configurada causal alguna de invalidez de lo actuado, y en cuanto a la legitimación de las partes por activa y por pasiva se cumple, toda vez que quienes actúan son las partes contratantes en el negocio que se acusa de simulado, por lo que nos ocuparemos a continuación de los reparos a la sentencia de primera instancia y su sustentación, que se centra en una indebida valoración probatoria según la cual, contrario a lo concluido por el juez a-quo, se permite inferir varios indicios de la simulación absoluta deprecada.-

4.- En el proceso se encuentran probados los siguientes hechos, relevantes para la decisión:

⁶ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia del 28 de mayo de 2011, Rad. Nro. 21489 y Corte Constitucional, Sentencia SU-035 de 2018.

⁷ Reiterada por la CSJ, Sala Civil, entre otras en la sentencia de 24 de noviembre de 2003, expediente 7458

a.- Que por Escritura pública número 3707 de diciembre 31 de 2012 de la Notaria 13 del Círculo de Cali la señora Aida Emilia Paparo actuando por medio de *apoderado especial – José Dario Patiño Aguirre-* vendió los locales 50A y 50B del centro comercial Plaza Norte a la sociedad Apro SAS – que actúo por medio de *apoderado especial Eadwing Patiño Manrique-* por un precio de \$106.012.000 “*que la sociedad compradora paga de contado y que el compareciente en nombre de su poderdante declara recibidos a entera satisfacción*”, escritura con la que se protocolizaron los certificados de impuestos prediales que refieren a avalúos para el año 2012 de \$ 63.689.000 y \$42.323.000 y fue registrada en los folios inmobiliarios números 370-191027 y 370-191043-

b.- Que en la misma fecha y Notaria por Escritura pública número 3706 Antonio Paparo y Victoria Eugenia Millán de Paparo, actuando como su *apoderado José Dario Patiño Aguirre-* vendieron a Apro SAS –*apoderado Eadwig Patiño Manrique-* los locales números 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 y 48 del centro comercial Plaza Norte, compraventa que fue tildada de simulada absolutamente por la acreedora laboral Ana Zambrano, pretensión denegada por decisión en firme de segunda instancia.-

c.- La existencia y representación de la sociedad Apro consta en el certificado la Cámara de Comercio de Cali y su constitución en el documento privado de fecha 2 de marzo de 2012 donde aparece como objeto social la “*compra, venta, administración, arrendamiento y comercialización de bienes muebles e inmuebles ya sean de propiedad de la sociedad como de terceros*”, único accionista Luis Guillermo Paparo Millán, y como primer suplente del gerente Antonio Paparo. Igualmente aparece la prueba de la existencia y representación de San Luis Village SAS creada por documento privado de 18 de agosto de 2009 en la que figura como primer suplente del gerente Antonio Paparo.

d.-. Que los locales 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 A y 50 B de Plaza Norte, vendidos a Apro SAS tanto por Antonio Paparo, Victoria Eugenia Millán de Paparo y Aida Emilia Paparo Millán según consta en las escrituras números 3706 y 3707 ya citadas, habían sido afectados con hipoteca abierta de primer grado a favor de Bancolombia -luego Reintegra SAS- según consta en la Escritura pública número 1354 del 23 de agosto de 2007 de la Notaria 14 del Círculo de Cali actuando en esta oportunidad Ayda Paparo por medio de su apoderada general *Victoria Eugenia Millán de Paparo-*.

e.- Que los capitales de las obligaciones garantizadas con tal hipoteca son aproximados a \$25.000.000 para las otorgadas por Antonio y **Ayda de Paparo**, a \$164.855.966 las otorgadas por Antonio Paparo; a \$850.000.000 las contraídas por Antonio y Victoria de Paparo, a \$12.000.000 dos pagares otorgados por Victoria Millán y a \$ 51.000.000 los 4

pagares otorgados por Ayda Paparo, y fueron cobradas en ejecutivo mixto iniciado en septiembre de 2009 que terminó por pago total de la obligación, al igual que los dos procesos ejecutivos que tenían embargados sus remanentes en los que se cobraban las cuotas de administración de los locales de Plaza Norte, obligaciones que fueron canceladas por la sociedad San Andres Village SAS con un crédito adquirido de Colpatría por \$1.500.000.000, así: 1.- Las obligaciones cobradas por Bancolombia cesionaria Reintegra SAS en el ejecutivo con \$322.352.000 según propuesta de pago presentada el 8 de octubre de 2012 por el señor Antonio Paparo -folio 686 C-1C-; y las cuotas de administración de los 10 locales con \$142.389.000 pagados el 20 de diciembre de 2012, más los honorarios de abogados por esa cobranza que ascendían a \$17.611.000.00. El desembargo de los locales se inscribió en los folios de matrícula respectivos el 19 de febrero de 2013.

f.- Que el señor Antonio Paparo estuvo casado con la señora Victoria Eugenia Millán, falleció el 10 de febrero de 2014 y en el matrimonio nacieron los hijos Ayda y Luis Guillermo Paparo Millán.

5.-Auscultada esta prueba y otras aportadas y practicadas en el proceso respecto al acto cuestionado y a diferencia de lo que concluyo el señor juez de instancia, quedan en evidencia indicios convergentes y concordantes de que la venta de los locales 50A y 50B por parte de Ayda Paparo a Apro SAS fue absolutamente simulada.

5.1.- En efecto, está acreditado el *no pago del precio* pues aunque en la escritura de venta de los locales que nos ocupan se indica que el precio fue pagado de contado por la sociedad, quien actuó como apoderado de la sociedad Apro, Eadwing Patiño, en su testimonio al ser interrogado al respecto responde: ***“no señor en ningún momento los entregue”***, existiendo la afirmación de la señora Ayda de que efectivamente no recibió de la sociedad la suma pactada como precio, sin que haya arrimado al proceso ninguna prueba que permita dar credibilidad a la manifestación contractual de que fue recibido de contado.

Por otro lado, si se admitiera lo que dice el accionista único de Apro Luis Guillermo Paparo en su declaración, que el precio de los locales de plaza Norte corresponde al valor de las acreencias canceladas por San Andres Village, esto es, \$355.000.000, que fue el valor por el que Antonio Paparo negoció las obligaciones con Reintegra porque *“(.) la persona que realiza toda la negociación es mi papá, en ese entonces hay un abogado que conocía la gente que estaba en Reintegra ese abogado el Patiño es el que realiza todo el proceso (..) como se diría administrativo, de que yo pago la obligación y usted me traspasa los bienes y él es el que crea el documento (..)”*, más los \$142.000.000 cancelados a Plaza Norte por concepto de cuotas de administración de los locales y

\$17.600.000 pagados a los abogados por el trámite y que fue en contraprestación de esos pagos que se escrituraron los locales toda vez que “*el que estoy pagando soy yo (..)*”, lo cierto es que no está acreditado que se hubiere pactado entre vendedora y compradora que esos pagos correspondieren al precio de los locales, como tampoco que esos dineros los hubiere cancelado el señor Paparo Millán ni Apro. Es más, en ese tema aquel incurre en contradicciones como lo afirma el apelante pues dice en ocasiones que canceló con sus propios recursos, en otras que lo hizo la sociedad Apro, en otras San Andres Village entendiendo que por figurar como único accionista en ellas no son entes jurídicos diferentes a él como persona natural.

Y cabe añadir, el señor Paparo Millán responde al juez *negativamente* a la pregunta de si hubo pago directo de Apro a la señora Ayda al momento del otorgamiento de la escritura, e interrogado respecto a si *¿Hubo alguna consignación posterior a ese negocio con el fin de entender pagado el bien?* Responde: *Que yo sepa no*. Y como la negociación de la adquisición de los locales dice aquél que la hizo con su padre y no con la señora Ayda, a la pregunta de si el señor Antonio Paparo realizó alguna compensación con el tema de dinero o algo, con el fin de entender que se le estaba pagando este bien inmueble, responde “*lo desconozco directamente que haya sido (..) pero yo desconozco de que el haya hecho algún pago a mi hermana*”, de manera que no existe prueba del pago directo del precio de los locales realizado por la sociedad compradora a la vendedora, como tampoco la hay de que esa sociedad fuera la que cancelara las obligaciones ejecutadas porque quien lo hizo fue San Andres Village con el crédito de \$1.500.000 que había contraído con Colpatria.

5.2.- Otro indicio de la simulación es el *precio exiguo* pactado en la escritura que se funda en el valor catastral de los inmuebles. Y es que el precio que figura en el contrato corresponde prácticamente a la sumatoria de los avalúos que constan en los certificados de impuesto predial –año 2012- anexados a la escritura -\$ 63.689.000 local 50A, \$ 42.323.000 local 50B, y como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia “*Este proceder -utilizar el valor catastral y nominal como sustituto del mercado-, es usual en la simulación, pues mitiga cagas tributarias y desvirtúa el indicio de la falta de capacidad económica del adquirente (cfr,CSJ , SC 11 de junio 1991) Total que, cuando “el precio anotado en la escritura de venta es irrisorio, deja entrever la falta de seriedad de la misma “(SC, 12 diciembre 2000, exp n 5225)” (resaltado fuera de texto) .*

Es más, aceptando hipotéticamente el apalancamiento que se dice hizo San Luis Village a Apro para la adquisición de los locales como lo afirma Luis Guillermo, esto pese a la falta de constancia contable de la existencia de tal apalancamiento ante la falta de libros de contabilidad –decretos 2649 y 2650 de 1993- para los años 2012 y 2013, lo cierto es que

ese precio sería igualmente irrisorio, incluso frente a los avalúos catastrales, pues las obligaciones hipotecarias de la señora Ayda que se dicen extinguidas no superaban el 7% del total de las acreencias perseguidas en el ejecutivo mixto, lo que significa que de los \$355.000.000 cancelados por todas esas obligaciones solo le correspondería ese porcentaje -aprox \$ 25.000.000- más el valor pagado por las cuotas de administración de los locales 50 A y B –folio 338 C1B -\$19.431.500 y \$1.986.,808.000–, lo que deja en evidencia el poco valor de la acreencia que le fue cancelada a Ayda con respecto al precio de venta pactado por los locales.

5.3.- *La falta de capacidad económica del adquirente* está demostrada igualmente porque se reitera, quien canceló las obligaciones en los que se dice sustentar el pago del precio fue la sociedad San Andres Village. Es que Apro no tenía ingresos tal como lo afirma por ejemplo Leana Diaz, esposa de Luis Guillermo en estos términos “(..) APRO en los primeros años fue apalancado por SAN LUIS porque los locales no estaban arrendados, entonces APRO no está teniendo ingreso entonces de SAN LUIS, de hecho, de SAN LUIS era de donde se pagaba cuotas de administración y prediales y para ese entonces APRO no tenía en funcionamiento sus locales, entonces la mayoría de sus recursos fueron retirados de Antonio de SAN LUIS (..)” Es más, esa falta de capacidad de pago de Apro queda igualmente en evidencia con lo declarado por el señor Paparo Millán, quien expresa que San Andres Village fue la que debió adquirir el préstamo de \$1.500.000.000 para cancelar las acreencias de la señora Ayda y de los otros deudores, dineros con los que dice pagado el precio de los locales, aunque con la contradicción a que ya hicimos referencia.

5.4.- *Falta de necesidad de vender por parte de la señora Ayda* este indicio se establece en razón a que aunque los locales 50A y 50B estaban embargados y para remate en el proceso ejecutivo mixto, las obligaciones ejecutadas de la que era deudora y codeudora Ayda garantizadas con aquellos y otros locales no eran cuantiosas pues solo correspondían aproximadamente al 7% del total de las cobradas, además el acuerdo de pago realizado por Paparo Romano con Reintegra fue por un valor muy inferior al del monto total de las acreencias y el valor de las cuotas de administración de los locales no era cuantioso según se indicó.- Y de fundarse la necesidad de vender en que los locales de su propiedad iban a ser subastados, para la actora resultaba más beneficioso el remate, en razón a que aquellos habían sido valuados en el ejecutivo por \$183.750.000 el lote 50A y el lote 50B por \$151.410.000 – folios 426 y s.s C 6 B-, así, aun considerando el 70% de esos valores -art 523 CPC-, le habría quedado un saldo a favor. Adicionalmente no se probó que la venta le significara expectativas de obtener resultados económicos a Ayda por cuanto no tenía ninguna participación en la sociedad adquirente.

5.5.- NO exhibición de libros de contabilidad de Apro de los años 2012 y 2013 es otro indicio porque en la diligencia de exhibición no fueron aportados, según afirma la representante legal de Apro María del Pilar Heredia en su declaración -audiencia 29 de abril de 2019- justificándose en que el antiguo contador Jose Dario Patiño que era la persona encargada por el señor Antonio Paparo para llevar toda la información contable, desapareció.

Llama la atención que pese a conocerse de la pérdida, extravío o desaparición de los libros de contabilidad de la sociedad Apro no se haya denunciado el hecho a las autoridades competentes -artículo 135 decreto 2649 de 1993- ni realizado gestiones para reemplazar lo extraviado, con lo que se muestra por parte de la sociedad desidia en el manejo contable, injustificable si se considera la actividad de compras y pagos efectuada por la sociedad en esa época, lo que arroja serias dudas sobre ellas pues el manejo contable de esas operaciones resulta aquí indispensable para determinar quién y cómo realizó los pagos por la compra de los locales que nos ocupan, para lo que nada aportan los libros exhibidos correspondientes a fechas posteriores a tal negociación.

5.6.- Otro indicio de la simulación es el *Carácter impositivo dominante y machista del señor Antonio Paparo, dependencia económica de la accionante de su padre y sometimiento, que imponen la aplicación de perspectiva de género.-*

Es que los declarantes son acordes en señalar tales características en el carácter del señor Paparo Romano, coinciden sobre el sometimiento que tenía la actora hacia la voluntad de su padre, a su dependencia económica de él, al tratamiento diferencial de que era objeto, así como al manejo administrativo de las sociedades que realizaba el citado Paparo Romano.

Leana Dahian Diaz Garces- audiencia de 26 de julio de 2019, esposa de Luis Guillermo Paparo dice en su declaración que su suegro mantenía a la esposa y a la hija porque *“era la persona que realmente tenía las finanzas”*, pero que su esposo no ha dependido económicamente de él. *“(.) siempre fue evidente que Antonio mantenía a su hija y a las hijas de su hija, y su marido (..) Y pues la dependencia era de ella, de su familia y pues obviamente era lógico que, de la esposa de Antonio, Vicky, pero nosotros no nunca.” (..)la verdad, Antonio era un hombre si de carácter, pero pues yo sé que sí es esta autoridad sobre Aida Emilia y Victoria la esposa pues porque tenían una dependencia económica, (..)”*

Y preguntada respecto a relaciones de negocios entre el señor Antonio Paparo y su hija Ayda, responde: *¿negocios entre Antonio y Aída Emilia? No la verdad no pues negocios, no, repito lo que yo sabía es que ella dependía de él, de hecho, ella manifestaba varias veces tenía que*

hacer lo que él dijera, Pues porque **ya dependía de él, pero negocios como tal, no**". Como tampoco tuvo negocios con ella su esposo "No con Aída Emilia mi esposo jamás ha tenido negocios no nunca, todos los negocios eran con mi suegro con Antonio páparo" Y concretada a la negociación de los locales 50 A y 50 B responde: *Bueno concreto como ya lo mencioné los negocios los hizo mi esposo con el señor Antonio, pero mi esposo no tiene ni ha tenido ni tendrá negocios con la señora Aída Emilia.*

También expresa que su esposo es el inversionista, pero le pidió al padre que estuviera con él porque *tú eres el que tiene la visión el conocimiento, el que sabía que quería hacer era él, (..)* "(..) si mal no recuerdo, mientras mi suegro estuvo vivo él estaba en APRO SAS Y EN SAN LUIS, él era administrador, y creo que en algún momento figuro como representante legal y mi esposo también, obviamente"

Sobre la relación padre hijo, dice que era de confianza, tanto así, que en el testamento del 2005 dejó sentado que "(..) el que va hacer la administración, el 100% de los bienes Será su hijo Luis Guillermo, Luigi a quién cariñosamente le dice así, y lo digo así porque así está escrito en el testamento, entonces para mi suegro su hijo era la luz de sus ojos" (..)

A su turno **Luis Guillermo Paparo**- audiencia de 26 de julio de 2019- se pronuncia en similares términos a los de su esposa, pues interrogado respecto al carácter de su padre responde "Antonio Paparo, pues tenía una parte humana, sí que era muy machista, que fuera criado como machista no quiere decir que no quisiera a su hija, de hecho todo lo que hizo durante su vida fue tratar de ayudarla, pero pues entendía que tenía cierto límite de limitaciones, para manejar si el decidía dejarle algo a su familia, si quiere le puedo aportar el testamento y está pues fechado, 19 de septiembre del 2005 notaria 13 del círculo de Cali"

Sobre la relación de su padre con su hermana Ayda expresa que "(..) pues fue tormentosa en el sentido que, hizo muchas cosas, que iban en contra de sus pensamientos, del señor ANTONIO PAPARO, pues, no se graduó del colegio, no se graduó de la universidad, se casa con una persona que era totalmente contraria a las expectativas que tenía mi padre, (..). Y en otro aparte de su declaración expone: pero siempre fue una relación de conflicto entre él y ella, era una persona que le obedecía muchas ordenes, en el aspecto de vaya pague esto, vaya y sáqueme la fotocopia de esta cosa, vaya y hágame esta vuelta a notaria, mire que va a pasar aquí pues con esto(..)"

Y coincide con su esposa en cuanto que el señor Antonio Paparo su padre, administraba las empresas Apro y San Andres Village para la época de la compra de los locales pues a esa pregunta responde afirmativamente y añade "Si, de hecho, el estaba nombrado como gerente", y en que era con su padre con quien él negociaba "yo con la persona que negociaba era mi padre, (..), tan es así que el aquí, puedo aportar si quiere los poderes que le habían entregado, mi señora madre y mi hermana para que el tuviera el poder absoluto de realizar,

cualquier tipo de movimiento, (..) siempre cuando hablábamos de hacer algún negocio, éramos pues, mi papa y yo, (..), en el año 2012, (..), lo que hago es entenderme con mi papa y ya, sale la idea de hacer eso, compra esos locales, y vale, si están a buen precio, los compro y los tengo que arreglar, y busco la forma de poderlos alquilar. Interrogado sobre la compraventa reitera “(..) todos negocios que yo hice los hice con Antonio páparo, ¿Cómo habrá hecho Antonio páparo para hacerlo? Me imagino que con un poder porque mi hermana para ese entonces estaba viviendo en San Andrés, y al preguntarle el señor Juez si el señor Antonio Paparo hizo alguna compensación con el tema de dinero con el fin de entender que se le estaba pagando este bien inmueble, contesta “lo desconozco directamente que haya sido, lo que pasa es que durante muchos años lo que hizo fue darle y darle compensación económica, no sé si él dentro de su manera autoritaria, le puede decir, que, de esa manera, pero yo desconozco de que el haya hecho algún pago a mi hermana”.

La representante legal de Apro, **María del Pilar Heredia Lazo** -audiencia de 29 de abril de 2019- interrogada en relación con la administración de la sociedad Apro desde su creación hasta febrero de 2014- fallecimiento del señor Antonio Paparo-, contesta que operativamente era don Antonio “(..), don Antonio era el representante legal suplente y era la persona en que el doctor LUIS GUILLERMO confiaba y quien tenía prácticamente todo el manejo de la sociedad, eso si no era inversionista, pero si era la persona que hacia la mayor parte de las actividades”

Por su parte el abogado y contador **Jorge Alirio Freire Cardenas** — audiencia 25 de junio de 2019- asesor y consultor de Apro para el 2012 manifiesta que “(..) las instrucciones, la dirección financiera, la dirección administrativa, todas las decisiones eran de parte de don Antonio Paparo” y que con él hacía la gestión y la estructuración del crédito. “Me consta que el único que contrataba, el único que disponía de proveedores era don Antonio, me consta que él daba las instrucciones para cualquier situación administrativa o de orden operativo era el único que daba instrucciones, “(..) me consta el carácter que él tenía autoritario no dejarse imponer de nadie cosas, (..), me consta que él tenía mucha energía a pesar de su limitación de inmovilidad para hacer las cosas, me consta que era una persona que planeaba, que dirigía (..). Y en otra respuesta manifestó sobre el mismo tema: “vuelvo y le repito yo a don Antonio lo asesore completamente, don Antonio era el que disponía y el que hacía, entonces don Antonio no aceptaba incluso muchas veces por encima de las propias asesorías y de la ley o el derecho en algún momento decía que le quería hacerlo y se hacía como él decía”

Dice también este declarante que Ayda “Ella entrega esos bienes para solucionar temas financieros de la operación de don ANTONIO, operación financiera de don ANTONIO, para que el tuviera libertad y pudiera tener capacidad comercial frente a los créditos que él tenía y frente al mismo centro comercial.” (..) yo tengo entendido que ella pone a disposición de don Antonio esa titularidad de esos bienes, para que él sea quien acomode su situación financiera y el determine como hacerlo en un momento dado, (..)”

Edwuin Patiño Manrique - audiencia 25 de junio de 2019-, abogado que trabajaba con Apro y Antonio para el año 2012 interrogado por el juez sobre su afirmación de que los locales eran de Ayda pero que de ellos disponía el señor Antonio, responde “*primero porque don ANTONIO era el que definía y decidida, por eso me refiero que eran de ella, pero don ANTONIO fue el que en ultimas hizo todo el trámite que de aquí se habla, don ANTONIO fue quien decidió absolutamente todo, él era el amo y señor de la casa entonces, lo que yo quiero decir en este momento es yo sé que eran de ella porque así aparecían, pero don Antonio era quien decidía que se hacía con estos bienes*”. Y preguntado sobre la venta expresa “*respecto de la venta, solamente sé que ella acepto lo que don ANTONIO PAPARO quiso, es lo único que sé, pero recibir como tal, yo tenía mucho contacto con Emilia, pero las instrucciones siempre el recibí de DON ANTONIO PAPARO*”

El testigo **Fernando Enrique Millán Rosales** tío de los señores Ayda y Luis Guillermo Paparo, tachado de sospechoso⁸ expresa sobre el carácter de Antonio Paparo, al unísono con los otros declarantes que “*era un hombre muy Severo, muy complejo en la personalidad como buen italiano era cabeza de familia 100% y todo mundo obedecía lo que él decía, y le incluyó el hijo*” para en otra respuesta añadir “*(..) pero como su papá tenía esa sangre italiana donde realmente hacen, verdad que se lo digo, una manera bien fuerte, él mandaba el no preguntaba, y las mujeres para los italianos no son las mujeres de nosotros, ellas son de segunda categoría y lo que digan los hombres son los herederos absolutos de su estirpe*”. Y respecto a Ayda dice “*Aída Emilia llegó el punto donde el papá le dijo yo necesito que usted me preste sus locales para hipotecar al Banco de Colombia, aún más, présteme su casa, que Afortunadamente no lo hizo, présteme su casa, que la voy a ir proyectar al Banco de Colombia por el puesto de 800 millones de pesos*”

Y Ayda Paparo en su declaración expresa que su padre le dijo “*(..) necesito pasar tus locales y necesito pasar a la sociedad APRO SAS porque también voy a pasar al apartamento (..) porque necesito capitalizar la sociedad para que otro banco me preste más plata y seguir pagando los apartamentos,(..)*” “*Entonces pasamos los locales al nombre APRO pensando en que él iba a tener un soporte económico para poder recibir dinero pero los bancos le dijeron que no daban el préstamo porque no tenía ningún movimiento. (...)*”

Luego vuelva a afirmar “*(..) simplemente mi papá era un autoritario y se hacía lo que él dijera entonces me dijo simplemente hice una sociedad Necesito capitalizar necesito tus locales (..) como necesito tu casa (..) simplemente mandé mi poder para el doctor Edwin Patiño para que hiciera la transferencia y yo obedecí la orden de él*”

⁸ C E, Sección Primera, Sentencia septiembre 2 de 2010, expe 2007-00191. C. P Marco Antonio Velilla “(..) no existe descalificación legal de un testigo que se pueda calificar de “sospechosos”, ya que ello sería incompatible con el principio de la sana crítica (..) pero (..) el juez debe hacer uso del análisis e la prueba en su conjunto, a fin de llegar a una convicción aplicando las reglas de la sana crítica de la prueba “

Preguntada si al aportar sus dos locales tenía alguna promesa de que se los iban a reintegrar o que le iban a dar alguna participación en la sociedad, contesta *“no, nada de eso porque lo que te dije yo siempre hacía lo que mi papá me decía yo confiaba en él no pensé que mi papá se iba a morir (..)”*

5.5.1.- - El funcionario judicial tiene la obligación de aplicar el enfoque diferencial con perspectiva de género cuando sospeche de una posible situación de violencia de género, lo que significa que tiene que analizar los hechos y las pruebas interpretando la realidad, de manera que se reconozca que las mujeres han sido un grupo tradicionalmente discriminado, y que se justifique un trato diferencial.

La Corte ha identificado los siguientes deberes concretos para los operadores jurídicos *“a) desplegar toda actividad investigativa en aras de garantizar los derechos en disputa y la dignidad de las mujeres; b) analizar los hechos, las pruebas y las normas con base en interpretaciones sistemáticas de la realidad, de manera que en ese ejercicio hermenéutico se reconozca que las mujeres han sido un grupo tradicionalmente discriminado y como tal, se justifica un trato diferencial; c) no tomar decisiones con base en estereotipos de género; d) evitar la revictimización de la mujer a la hora de cumplir con sus funciones; reconocer las diferencias entre hombres y mujeres; e) flexibilizar la carga probatoria en casos de violencia o discriminación, privilegiando los indicios sobre las pruebas directas, cuando estas últimas resulten insuficientes; f) considerar el rol transformador o perpetuador de las decisiones judiciales; g) efectuar un análisis rígido sobre las actuaciones de quien presuntamente comete la violencia; h) evaluar las posibilidades y recursos reales de acceso a trámites judiciales y; i) analizar las relaciones de poder que afectan la dignidad y autonomía de las mujeres.”*⁹

Y precisamente por la poca visibilización de escenarios de violencia en contra de la mujer, la Corte Constitucional ha identificado diferentes formas de violencia, entre ellas la violencia doméstica indicando que es *“(...) aquella que se propicia por el daño físico, emocional, sexual, psicológico o económico que se causa entre los miembros de la familia y al interior de la unidad doméstica. Esta se puede dar por acción u omisión de cualquier miembro de la familia.”*¹⁰. Y respecto a la violencia económica en la T 012 de 2016 tal Corporación indicó *“(..) Esta clase de agresiones son muy difíciles de percibir, pues se enmarcan dentro de escenarios sociales en donde, tradicionalmente, los hombres han tenido un mayor control sobre la mujer. A grandes rasgos, en la violencia patrimonial el hombre utiliza su poder económico para controlar las decisiones y proyecto de vida de su pareja. Es una forma de violencia donde el abusador controla todo lo que ingresa al patrimonio común, sin importarle quién lo haya ganado. Manipula el dinero, dirige y normalmente en él radica la titularidad de todos los bienes. (..)”*.¹¹

⁹ C. Const., sentencia de tutela T- 012 de 2016.

¹⁰ T- 967 de 2014

¹¹ T 012 de 2016

Las transcripciones de las declaraciones relacionadas en punto anterior ponen de presente que este caso se extraen elementos de violencia psicológica y patrimonial contra Ayda Paparo pues comprueban su sometimiento a la voluntad del padre no solo por su dependencia económica sino también por la imponente de la cultura machista que permeaba su relación con él y en general la relación familiar.

En efecto, las situaciones relatadas por los declarantes ponen de presente la relación asimétrica de poder que existía entre la actora y su padre que le imponía cumplir sus órdenes y aceptar que dispusiera de sus bienes a voluntad. Sobre ella queda claro, se ejerció tanto violencia psicológica como económica y eso significó su sometimiento al designio del padre, por manera que aunque se acredita que confirió poder para realizar la venta de sus locales, ese acto no se revela como una toma de decisión autónoma sino como resultado de un acto de control de su padre, quien era además el administrador de la sociedad que figuraría como compradora, venta que era necesaria para cumplir con la causa simulandi como pasamos a ver.

5.6.-. *Causa simulandi*.- El interés que llevó a la simulación de la venta de los locales fue el querer de Antonio Paparo de darle peso patrimonial a la sociedad –APRO- para que tuviera acceso a préstamos y a través de ella realizar inversiones y ejercer administraciones inmobiliarias, y blindar los inmuebles – locales de Plaza Norte - después de liberados del embargo.

La representante legal de Apro, **María del Pilar Heredia** refiere que la sociedad Apro nació porque conversando Luis Guillermo y su padre visualizaron *“la inversión en negocios inmobiliarios donde ya se tiene presente la posibilidad de adquirir los locales de Plaza Norte, (...)”*

El contador y abogado **Jorge Alirio Freire** dice que el tema de consulta de don Antonio *“era que miráramos como estábamos en los temas de punto de equilibrio del tema financiero y los recursos que se aportaban para hacer la nueva sociedad y fortalecerla en el tema inmobiliario (...)”* pues el objeto social estaba encaminado *“(.) hacia el área inmobiliaria, en donde la sociedad invierte en propiedad raíz, puede ser gestora de proyectos, puede tener propiedades, hacer ventas, compras, gestionar en el tema inmobiliario”,* y en ese sentido fue su asesoría.-

Específicamente sobre los locales dice que *“los locales cuando se liberan, se recogen a través de la sociedad Apro SAS, que era la sociedad encargada de manejar(.) el otro negocio de don Antonio, digamos que uno era el proyecto hotelero y otro era el inmobiliario, entonces si esto eran bienes raíces y se iban a orientar hacia el sistema de alquiler de locales, entonces era con ese fin y para ese fin se habían destinado”* Y a otra pregunta sobre los locales responde que fueron

incluidos en la sociedad Apro porque se quería “blindarlos” pues “en ese momento esa fue su intención –Don Antonio- por eso se hizo no se de ahí para arriba, de puertas para adentro como habrá sido, pero lo único que sé es que él era el que disponía y hacía absolutamente todo”

Leana Dahian Diaz alude a que Apro se constituyó y que su objeto era (..) el tema inmobiliario, para todo el tema de los locales, como le dijo, Antonio quería tener apartamentos, no lo hicimos así, para el alquiler, para la venta, de hecho, Apro tramitó una licencia inmobiliaria, ese era el objeto (..) pero los detalles pues no los tengo”

Y Luis Guillermo Paparo reitera lo que consta en los estatutos sociales de Apro, que el objeto social era (..) una razón social inmobiliaria, le sacamos la matrícula, para poder ejercer arrendamiento movimientos inmobiliarios (..) “

5.6.1.- Según lo expuesto, dichos declarantes ponen al descubierto las razones que tuvo Antonio Paparo para simular el traslado de los locales de la actora, pues lo que pretendía era centralizar todos los locales de Plaza Norte en la sociedad Apro. Así, le traspasó los de su propiedad y de propiedad de su esposa según consta en la Escritura pública 3706 de diciembre 31 de 2012 de la Notaria 13 de Cali, por lo que solo quedaban por traspasar a Apro los locales de Ayda, pues su cometido era blindarlos en una sociedad que no tuviere problemas crediticios, realizar a través de Apro de la que fungía como administrador el manejo conjuntamente de todos los locales, y fortalecer la sociedad patrimonialmente para que estuviere en capacidad de contraer préstamos y adquirir otros inmuebles para el ejercicio de la actividad inmobiliaria que era el objeto social, tal como dice Ayda “(..) pasamos los locales a nombre de Apro pensando en que él (Antonio) iba a tener un soporte económico para poder recibir dinero, pero los bancos le dijeron que no harían el préstamo porque no tenía ningún movimiento (..)”.

Y no solo lo anterior, el señor Paparo Romano con la venta de los locales de Ayda a Apro, cuando ya le había vendido los suyos e igual hizo su esposa, también pretendía alcanzar su sueño pues según expresa su nuera Leana su suegro “(..) tenía la visión de negocio de arreglarlos porque anteriormente habían sido establecimientos nocturnos (..) eso había entrado en decadencia y daba mal aspecto a todo el centro comercial, el quería hacer un solo local más grande, remodelado más lindo y poderlo alquilar, poderlo vender (..) a otro tipo de negocios (..)”

6.- Ahora, en cuanto a los contraindicios, no ofrecen mayor poder persuasivo como para destruir los indicios acreditados.

En efecto, aunque está demostrado que Ayda no era quien administraba los locales con posterioridad a su venta a la sociedad Apro lo que podría significar que esa venta fue real, lo cierto es que es explicable que no tuviera tal administración pues era su padre quien cumplía esa función como administrador de Apro, y está demostrado que ella acataba sus órdenes y designios, como lo hizo para hacer el traspaso de los mismos a la sociedad.

Y tampoco tiene entidad el contraindicio consistente en que la venta de los otros locales de Plaza Centro de propiedad de Paparo Romano y su esposa Victoria Millán realizada a la sociedad Apro que consta en la escritura 3706 de la misma fecha y Notaria de la escritura de la escritura 3707 referida no se declarara simulada absolutamente según sentencia ya en firme pues se trata de negociaciones distintas y la coincidencia de fechas y de notaria no conlleva per se la de voluntades entre los partícipes en las dos operaciones.- Por lo demás, el contraindicio consistente en que a la fecha de la venta de los locales se había terminado el proceso ejecutivo mixto y estaba en firme la sentencia laboral que no involucraba a la actora tampoco tiene entidad suficiente, si consideramos que la escritura de venta es de fecha anterior al desembargo de los locales vendidos y que en la misma fecha en que se inscribió el levantamiento de la medida cautelar se registró la escritura de venta, tal como consta en los folios de matrícula, sin margen alguno a que los bienes no quedaran a nombre de la sociedad Apro.

Igual sucede con los otros contraindicios a que refiere el juzgado de primera instancia - *falta de ocultación de la negociación y no realización en lugar sospechoso*, no ofrecen mayor poder persuasivo por cuanto son confutados con los indicios y con la causa simulandi, que dejan en claro la dominación que ejercía el padre de Ayda sobre ella, circunstancia que hacía innecesaria la ocultación de la negociación o la realización de la misma en lugar distinto al de domicilio de las partes contratantes.-

7.- Realizada entonces la revisión individual de la negociación cuestionada porque ha de decirse, no resulta viable en este asunto una revisión de las otras operaciones realizadas entre las partes y otros que podrían tener conexión con esta, toda vez que esas otras operaciones han sido o están siendo objeto de estudio en otros procesos de simulación en trámite según consta a los autos, se encuentra configurada la simulación absoluta deprecada.

Lo anterior por cuanto el divulgado en el contrato fue un querer aparente que oculta la realidad de lo pretendido por ambas partes, es lo que revelan los múltiples indicios relacionados, que dan cuenta que la real intención de la señora Paparo y de la sociedad, no fue de vender y comprar los locales sino pasarlos a la sociedad para que aquél como

administrador Apro continuara administrándolos junto con los demás locales del centro comercial que habían sido traspasados por él y por su esposa, y los utilizara para obtener préstamos y ejercer la actividad inmobiliaria.

Así, la falta de pago de precio, precio exiguo, falta de capacidad económica del adquirente, no necesidad de vender de la actora, falta de exhibición de libros contables de la sociedad para la época de la compraventa, el carácter impositivo y dominante del padre machista y la dependencia económica de su hija estudiado bajo el prisma del enfoque diferencial por violencia de género, son todos indicios que indican de forma grave, concordante y convergente que la demandante no enajenó sus locales a cambio de un precio sino para cumplir los deseos y órdenes de su padre.

Por todo lo expresado no se comparte la decisión de primera instancia pues los argumentos que la sustentan soslayan los indicios indicadores de simulación a que hemos hecho referencia soportados en la prueba, dándole relevancia sin tenerla a unos contraindicios que no tienen mayor poder persuasivo y a unas ambigüedades en que dice incurrió la demandante, que no se presentan como refulge de los indicios y de la causa simulandi, ambigüedades que no pueden además sustentarse en las inconsistencias que encontró el juez en lo declarado por Ayda en el proceso simulatorio iniciado por la acreedora laboral contra Antonio Paparo y Victoria Paparo pues allí se refería a una negociación distinta a la que nos ocupa.

8.- Y le asiste razón al impugnante en sus objeciones a la decisión de primera instancia fundadas en falencias en la valoración de la prueba porque de la revisión integral de los medios probatorios -entre otros a los que refiere aquél- *las declaraciones de Ayda Paparo, Luis Guillermo Paparo, de la representante legal de Apro, el expediente del proceso de simulación adelantado por Ana Zambrano contra Paparo Romano y su esposa-* y de la ponderación de los contraindicios y los hechos indicadores de la simulación, se concluye la simulación alegada toda vez que los contraindicios no destruyen los indicios referidos y lo ocurrido es que, como esgrime el apelante, los indicios fueron soslayados por el juzgador como se verifico en esta instancia.

En lo que no tiene razón el apelante es echar de menos la consideración por el juez del comportamiento endoprocesal de la parte demandada para la aplicación de sanciones a que refieren los artículos 96 ,97, 198, 205 del CGP, toda vez que la respuesta a los hechos de la demanda manifestando que no le constan explicada con razones atendibles no constituye una falta de respuesta ni una contestación deficiente de tal libelo, y por cuanto la representante legal de Apro no incurrió en renuencia ni fue evasiva al responder según

consta en la declaración pues no implica tal conducta afirmar desconocer un asunto contable y pedir que al respecto se interroge al contador que está citado a declarar.

9.- La prosperidad de la acción simulatoria impone resolver sobre las pretensiones mutuas en los términos ordenados para las acciones de nulidad, reivindicatorias y rescisorias, como dice la Corte Suprema de Justicia, “(..) *no sólo porque subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8º, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones recíprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde*” (G.J. LXIII, pág. 65) ¹²

Así, se precisa calificar la buena o mala fe del demandado, lo mismo que determinar lo concerniente a frutos civiles de los que se presentó juramento estimatorio, expensas, mejoras y su clase.

9.1.- La buena fe como lo dispone el artículo 768 del CC es “*la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio*” y se presume— artículo 769 *ibidem*- de forma que corresponde al juzgador auscultar la prueba y los indicios para establecer si está desvirtuada y demostrada la mala fe.¹³

Las circunstancias del caso en que la sociedad demandada conocía que recibía los locales como consecuencia de un acuerdo oculto realizado con quien participó en cumplimiento de los designios y órdenes de un padre al que estaba sometida lo que llevó a aplicar un enfoque de género, conducen a desvirtuar la presunción de buena fe del accionado, que imponen calificarlo como poseedor de mala fe pues no podía creerse dueño.

9.2.- La calificación de poseedor de mala fe implica que el demandado deberá restituir los frutos civiles de los locales, no solo los percibidos sino los que el dueño hubiere podido percibir —artículo 964 CC- y en cuanto a mejoras, le serán reembolsadas las mejoras necesarias —artículo 965 *ibidem*-, las mejoras útiles no tendrá derecho a su abono, pero podrá llevarse los materiales siempre que pueda hacerlo sin detrimento del bien y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados - artículo 966 *ibidem*-, y respecto a las mejoras voluptuarias tendrá los mismos derechos indicados para las mejoras útiles – artículo 967 CC.

¹² CSJ Cas Civil, sentencia 12 de diciembre de 2000, expediente 5225, M.P Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles

¹³ CSJ, Cas Civil, sentencia julio 4 de 1968 citada en el Código Civil Comentado, Legis SA, artículo 768.

Dice la Corte Suprema de Justicia sobre las expensas necesarias y no necesarias lo siguiente: sobre las mejoras o expensas necesarias que son “(..) aquellas sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales estipendios (..) para lo cual, a más de demostrar que dichas expensas realmente tomaron cuerpo en obras duraderas visibles en la cosa (..) el poseedor debe probar que se requerían, no para el simple mantenimiento del bien o la producción de frutos, sino para evitar la pérdida o menoscabo ya señalados (..) Tratándose de expensas necesarias pero que no tienen expresión material permanente y resulta en consecuencia de actividades inmateriales, como la defensa en procesos judiciales, estas serán abonadas al poseedor en cuanto se traduzcan en provecho para el reivindicador y se haya ejecutado con mediante inteligencia y económica.

Y por contraposición a las anteriores, se regulan las expensas o mejoras no necesarias (..) que la ley las ha dividido en útiles y suntuarias. Las primeras, a diferencia de estas últimas, aumentan sustancialmente el valor venal del bien mejorado, su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes (..)”¹⁴

Y el artículo 976 del CC respecto a las mejoras voluptuarias dispone: “Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa (..)”

10.- Para los frutos la parte actora hizo juramento estimatorio –artículo 206 CGP- calculándolos para el local 50 A- 125 mts²- para los años 2013 a 2018 en **\$246.139.665** y para el local 50B- 103 mts²- por los mismos períodos de **\$202.819.084.44**, estimados los frutos partiendo del valor del metro cuadrado, establecido sobre el canon pactado en el contrato de arrendamiento de esos y otros locales –locales 41 a 48 inclusive- de \$19.500.000 para el año 2017 – 2018 el cual arroja \$36.483.69 por m². Y el valor de los cánones de los años anteriores hasta el año 2013 se calcula deduciendo de aquel canon el IPC del año anterior.

El juramento fue objetado por la contraparte por lo siguiente: 1.- Por cuanto dicho canon incluye la cuota de administración de los locales que es de \$2.955.000 luego el monto de aquél es de \$16.544.500 canon que se empezó a cancelar en marzo de 2018; y 2.- porque para cumplir las exigencias de la arrendataria se remodelaron los locales con una inversión que asciende a \$200.000.000, según contratos de obra civil de agosto y septiembre de 2017, luego para los años anteriores la infraestructura y acabados de los locales eran otros y no es razonable calcular los cánones para esos años con base en el contrato de arrendamiento aportado.

¹⁴ Cas Civil, sentencia agosto 28 de 1996, exp 4410, M.P Carlos Esteban Jaramillo S.

11.- La prueba aportada da cuenta de que:

Los locales 50 A y 50 B fueron entregados a Apro por la secuestre Carabalí el **14 de marzo de 2013**, y según los informes y rendición de cuentas de aquella, allí funcionaba la discoteca Origen -Rodrigo Chaves-, y el canon de arrendamiento era de **\$ 600.000** para el año 2010 -folios 166 a 168 y 173 a 175 C 6D; y folios 161 a 164 C 6E.-

En los locales 50 A y 50 B así como en los locales 41 a 48 del centro comercial Plaza Norte se hicieron obras de remodelación y adecuación: vgr.- instalación puntos eléctricos, carpintería, reparaciones en cubierta, instalación de aire acondicionado, enchapes pisos, instalación de ventanería, estuco y pintura, cerramientos, etc.- según contratos de obra civil celebrados por Apro y Harold Peña, este como contratista, en agosto y septiembre de 2017, con fecha de terminación de obras en septiembre y octubre de 2017 -folios 348 a 368 C1 B-

El 16 de agosto de 2017 Apro celebró contrato de arrendamiento con Fitness 24 Seven SAS sobre los locales 50 A, 50 B y 41 a 48 inclusive de Plaza Norte, canon mensual \$19.500.000.00 a actualizar con el IPC del año inmediatamente anterior con ajuste anual a partir del mes de enero. -folios 369 a 390 C 1 B-. La sede Fitness abrió el 10 de marzo de 2018- folio 605 C1C.

Y según facturas de venta expedidas por Apro a la arrendataria de fechas septiembre de 2018, el canon mensual de los locales asciende a **\$ 16.544.500** y la cuota de administración a **\$2.955.000** Folios 603, 604 C1C.

12.-Revisada la estimación de perjuicios se tiene que la primera objeción procede, pero es explicable que la parte actora incurriera en la inexactitud sobre el valor del canon pues no existía prueba en el proceso de que el canon pactado incluía la administración de los locales. Por ende, la estimación de los frutos debe ajustarse al valor real del canon que para el año 2017 era de **\$ 16.544.500** valor base para determinar el monto del metro cuadrado de arrendamiento, considerando que el área total de los locales es de **534.5 mts²**, que es de **\$30. 953.00.**¹⁵y no el indicado en la estimación, con el cual se determinará el monto que le corresponde por arrendamiento a cada uno de los locales según su extensión- **125 y 103 mts²**.

Y en cuanto a la segunda objeción resulta atendible en razón a que solo después de la remodelación de los locales realizada en el año 2017 podría exigirse aquél canon, luego para los años anteriores otro debe ser el parámetro para fijarlo, que a falta de avalúo

¹⁵ $16'544.500 / 534.5 = 30.953.$

comercial de los locales 50A y 50B porque el aportado, que forma parte del proceso ejecutivo mixto, no reúne los requisitos para considerarlo como prueba trasladada- artículo174 CGP- será el canon de arrendamiento que se pagaba por los locales para el año 2010 cuando funcionaba en ellos la discoteca Origen, que era de **\$600.000.00** el cual se actualizara con el IPC por cada año hasta el año 2017, porque a partir de noviembre de este año los cánones se calcularán con base en el canon de arrendamiento cancelado por Fitness según se indicó anteriormente, actualizándolo igualmente con el IPC cada año a partir de enero y hasta la fecha de esta decisión.-

Así las cosas, actualizado el canon de \$600.000 del año 2010 con el IPC hasta el año 2017 se calcularan los frutos de los locales 50 A y 50 B a partir de marzo de 2013, cuando los recibió Apro de la secuestre hasta octubre de 2017 cuando se terminaron las obras de remodelación según consta en los contratos, y a partir de noviembre de 2017 se aplicará el canon de arrendamiento pactado con Fitness como quedó dicho, sin considerar el plazo de gracia acordado, porque según la norma deben contemplarse no solo los frutos percibidos sino los que se hubieren podido percibir, y terminada la remodelación de los locales – octubre de 2017- podían percibirse desde ese momento.

Significa lo anterior que, a partir de noviembre de 2017, para el **local 50 A**, cuya área es de **125 m2**, el canon era de **\$3’869.125**; y para el **local 50 B**, cuya área es de **103 m2**, el canon era de **\$3’188.159**, que se actualizarán a la fecha de esta providencia, mes a mes, con base en el IPC, como se pactó en el contrato de arrendamiento.

Cánones producidos por los LOCALES 50A y 50B Desde marzo de 2013 hasta octubre de 2017				
AÑO	CANON AÑO ANTERIOR	+ IPC AÑO ANTERIOR	VALOR CANON MENSUAL	VALOR CANON MESES
2010			\$600.000	
2011	\$600.000	3.17%	\$619.020	
2012	\$619.020	3.73%	\$642.109	
2013	\$642.109	2.44%	\$657.776	\$6’577.760 (10 meses marzo a diciembre)
2014	\$657.776	1.94%	\$670.536	\$8’046.442
2015	\$670.536	3.66%	\$695.077	\$8’340.924
2016	\$695.077	6.77%	\$742.133	\$8’905.604
2017	\$742.133	5.75%	\$784.805	\$7’848.050 (10 meses enero a octubre)
			TOTAL	\$39’718.780

Cánones producidos por el LOCAL 50 A Noviembre de 2017 hasta marzo 2020				
AÑO	CANON AÑO ANTERIOR	+ IPC AÑO ANTERIOR	VALOR CANON MENSUAL	VALOR CANON MESES
2017			\$3'869.125	\$7'738.250 (2 meses noviembre y diciembre)
2018	\$3'869.125	4.09%	\$4'027.372	\$48'328.466
2019	\$4'027.372	3.18%	\$4'155.442	\$49'865.309
2020	\$4'155.442	3.80%	\$4'313.348	\$51'760.185
2021	\$4'313.348	1.61%	\$4'382.792	\$17'531.168 (4 meses enero a abril)
			TOTAL	\$175'223.378

Cánones producidos por el LOCAL 50 B Noviembre de 2017 hasta marzo 2020				
AÑO	CANON AÑO ANTERIOR	+ IPC AÑO ANTERIOR	VALOR CANON MENSUAL	VALOR CANON MESES
2017			\$3'188.159	\$6'376.318 (2 meses noviembre y diciembre)
2018	\$3'188.159	4.09%	\$3'318.554	\$39'822.656
2019	\$3'318.554	3.18%	\$3'424.084	\$41'089.008
2020	\$3'424.084	3.80%	\$3'554.199	\$42'650.390
2021	\$3'554.199	1.61%	\$3'611.421	\$14'445.686 (4 meses enero a abril)
			TOTAL	\$144'384.058

Gran total producto de cánones de los **locales 50A y 50B** hasta la fecha: TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS M/cte. (\$359'326.216).

13.- Prescribe el artículo 206 citado modificado por el artículo 13 de la ley 1743 de 2014 que, si la cantidad estimada excediere en un 50% a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

La estimación de perjuicios realizada por la parte actora por concepto de frutos de ambos locales entre el año 2103 y agosto de 2018 arroja un total de **\$448.958.709**, y los frutos probados entre las mismas fechas según liquidación anterior ascienden para los dos locales a un total de **\$112.600.756**, quedando en evidencia el exceso del 50% estimado por la ley y generador de la sanción, y siendo la diferencia entre dichos montos de **\$336.357.953** la sanción del 10% a imponer en este caso a la parte actora por el exceso en su juramento estimatorio es de **\$33.635.795**, exceso que se observa obedeció a la decisión de tomar como punto de referencia para calcular los cánones anteriores a 2017 el monto del arrendamiento de los locales a ese año con la reducción del IPC, sin considerar que

aquellos se encontraban en condiciones distintas a las que presentaban en ese año después de las remodelaciones.

14.- Por mejoras nada hay que reconocer al demandado como poseedor de mala fe, toda vez que las realizadas según los contratos de obra civil no son mejoras necesarias sin las cuales los locales hubieran desaparecido o deteriorado sustancialmente su valor. Las realizadas corresponden a mejoras útiles según se deduce de lo relacionado en los contratos pues obedecieron a una remodelación y reacondicionamiento de los locales.-

15.- Conclusión, están acreditados los requisitos para acceder a la declaratoria de simulación absoluta de la compra venta objeto de este proceso de manera que el dominio de los locales 50 A y 50 B del centro comercial Plaza Norte a que hemos hecho referencia debe regresar a la vendedora y ser restituidos a ella por la sociedad, además se deberán librar las comunicaciones requeridas a la Notaria y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se ordenará el pago de los frutos, no así de las mejoras, y se condenará a la demandada en costas de ambas instancias.

Corolario de lo expuesto hasta aquí, esta Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

IV- RESUELVE. -

REVOCAR la sentencia apelada proferida en este proceso verbal de simulación adelantado por **AYDA PAPARO MILLAN** contra **APRO SAS**. - En su lugar se dispone:

PRIMERO. -DECLARAR que el contrato de compraventa celebrado por AYDA PAPARO MILLAN como vendedora con APRO SAS como comprador contenido en la Escritura pública número 3707 de diciembre 31 de 2012, Notaria 13 del Círculo de Cali, es **ABSOLUTAMENTE SIMULADA**.- Subsecuentemente, tómese nota de esta decisión al margen de dicha escritura por la Notaria y proceda la Oficina de Registro correspondiente al registro de la misma en los folios de matrícula de los inmuebles -370191027 y 370191043-. Librar las comunicaciones respectivas a la Notaria y a la Oficina de Registro.-

SEGUNDO. - PROCEDA la sociedad demandada a restituir a la demandante los inmuebles a que hace referencia la escritura citada en el punto anterior- locales 50A y 50B del centro comercial Plaza Norte de esta ciudad de Cali, dentro de los diez (10) días

siguientes a la ejecutoria de esta providencia, restitución que debe realizarse conforme al artículo 962 del CC.

TERCERO. - CONDENAR a la sociedad demandada APRO SAS como poseedora de mala fe al pago de los frutos percibidos o que pudieran percibirse por los locales 50A y 50B desde marzo de 2013 hasta la fecha en que fueren restituidos aquellos, los que ascienden a la fecha de esta sentencia a un total de **\$359'326.216.00**.

CUARTO- CONDENAR a la actora AYDA PAPARO MILLAN a pagar por concepto de sanción por juramento estimatorio en exceso la suma de **\$33.635.795** a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de esta providencia y radicar en este mismo término el recibo de consignación que acredite el pago de la sanción ante el despacho que la impuso - **DUR** 1069-15-. Conforme a la Circular DEAJ20-58 de la Dirección Administrativa Judicial la consignación deberá realizarse en la cuenta corriente Banco Agrario número 3-0820-00637-4 – código convenio 13471, o la que se establezca.-

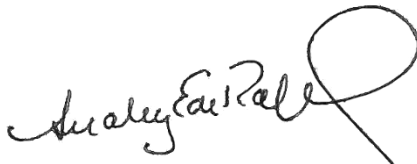
QUINTO. -No hay lugar al reconocimiento de mejoras, por lo indicado en la parte motiva.-

SEXTO. -Condenar en costas de AMBAS INSTANCIAS a la parte demandada. LIQUIDENSE por la secretaria del juzgado. FIJAR como agencias en derecho para la segunda instancia la suma de \$2.000.000.

SEPTIMO. - Devolver el expediente físico al juzgado de origen para lo de su cargo, cumpliendo los protocolos del caso.-

NOTIFIQUESE.

Los Magistrados,


ANA LUZ ESCOBAR LOZANO


JORGE JARAMILLO VILLAREAL


CESAR EVARISTO LEON VERGARA