

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 21 de octubre de 2021

**Radicado No. 2012-00869-00**

### I. ASUNTO

De conformidad con lo ordenado en audiencia de fecha 07 de octubre hogaño y conforme a lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia escrita dentro del proceso de la referencia, después de observar que no existe causal alguna que invalide lo actuado.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

### II. ANTECEDENTES

Rosiris Camargo Zambrano demandó a María Teresa Zambrano Durán, Carlos Enrique Espinosa Acero, Carlos Arturo Espinosa Zambrano, Josefina Espinosa Zambrano y Elion Yesid Espinosa Zambrano, para que mediante proceso ordinario de acción de simulación se hicieran las siguientes declaraciones:

**2.1.** Que se declare la simulación absoluta del contrato de las compraventas contenidas en las escrituras públicas Nos. 0345 del 24 de agosto de 2000 y 0038 del 12 de febrero de 2002 ambas de la Notaría de Subachoque, celebrada la primera entre los cónyuges quienes transfirieron la propiedad respecto del inmueble ubicado en la Calle 5 A No. 3-30/34 de Subachoque con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20053242 de la ORIP de Bogotá, a sus

hijos Carlos Arturo, Josefina y Elion Yesid Espinoza Zambrano; la segunda en virtud de la compraventa mediante la cual Carlos Arturo Espinosa Zambrano transfiere a sus hermanos Josefina y Elion Yesid el derecho de cuota del 33.33% que posee sobre el referido inmueble.

2.2. Como consecuencia de lo anterior, se ordene la cancelación de las mencionadas escrituras públicas y dejar sin efecto las anotaciones que atañen a las escrituras 0345 de 2000 y 0038 de 2002 de la Notaria de Subachoque que figuran en certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No. 50N-20053242 registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, donde constan las compraventas simuladas.

2.3. Finalmente, que se condene a la demandada al pago de las costas del proceso, agencias en derecho y gastos procesales.

2.4. Las pretensiones se sustentan en los siguientes hechos, que merecen ser sintetizados de la siguiente forma:

Aduce la actora Rosiris Camargo Zambrano que en mayo de 1996 le entregó a la demandada María Teresa Zambrano Durán la suma de \$10.500.000 para efectos de comprar en sociedad un vehículo de servicio público, que al apropiarse del dinero la señora Zambrano Duran, la demandante formuló denuncia en su contra por el delito de estafa el 5 de mayo de 1999.

Refiere que adelantado el correspondiente juicio penal se condenó a la demandada por el punible de estafa agravada el 19 de diciembre de 2007, ordenándosele junto con la privación de su libertad el pago de \$18.500.000 debidamente indexados, suma que se modificó en pronunciamiento de segunda instancia a la suma de \$11.500.000 el 3 de marzo de 2009 por la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca.

Esgrime que la señora Zambrano Durán en aras de insolventarse junto con su esposo Carlos Enrique Espinosa Acero procedió a traspasarle a sus hijos Carlos, Josefina y Yesid Espinosa Zambrano sus derechos de propiedad sobre el inmueble ubicado en la Calle 5ª No. 3-30/34 de Subachoque con folio de matrícula No. 50N-20053242 de la ORIP de Bogotá mediante escritura pública No. 345 del 24 de agosto de 2000 de la Notaría de Subachoque, por la suma de \$6.500.000.

Relata que luego de la celebración del mencionado negocio jurídico la situación del inmueble no cambió, toda vez que en el mismo continuaron viviendo los vendedores.

Afirma que los hermanos Espinosa Zambrano para la época de celebración del pluricitado negocio jurídico no contaban con solvencia económica para adquirir el inmueble, por cuanto que Josefina era ama de casa mientras Carlos y Yesid se dedicaban al transporte de trabajadores del municipio en vehículos de propiedad de sus progenitores, agrega que ninguno de los hermanos obtuvo ganancia ocasional ni contaban con ahorros.

Asevera que nunca existió el ánimo o interés de los hermanos Espinosa Zambrano por cuanto no había convivencia familiar entre ellos, y que el precio pactado en el negocio jurídico que se ataca resulta irrisorio, pues el inmueble tenía un costo superior a \$100.000.000.

Señala que los demandados tenían amplio conocimiento de la denuncia formulada contra la señora Zambrano Durán por el delito de estafa, circunstancia que a su juicio motivo la necesidad de traspasar el inmueble. Añade que los esposos Zambrano Duran y Espinosa Acero no tenían necesidad de vender su inmueble, al contar con solvencia económica para el año 2000 por los servicios de transporte que prestaban a los trabajadores del sector.

Enfatiza que no existió la entrega material del bien, ni los vendedores recibieron el valor pactado e indica que se ha visto imposibilitada para recuperar la suma de dinero a la cual fue condenada la señora Zambrano Durán al dejar su único bien en cabeza de sus hijos con la intención de sustraerse de su obligación.

### III. ACTUACION PROCESAL

Mediante auto adiado 05 de diciembre de 2012 se admitió la demanda, ordenándose entre otras cosas, la notificación de los demandados, quienes a través de sus respectivos apoderados judiciales, se opusieron a las pretensiones formuladas formulando las excepciones que denominaron "*falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva*", "*prescripción*", "*inexistencia del derecho pretendido*", "*legalidad de la compraventa*", "*inexistencia del vicio de nulidad absoluta e inexistencia del acto oculto*" (fls. 101 -104 y 197 al 200 C. 1) propuesta por ambos apoderados sustentadas en los siguientes términos:

-El apoderado de los hermanos Espinosa Zambrano señaló que no existe legitimación en la causa por pasiva toda vez que la demandante debía tener la calidad de acreedora de sus representados y a su vez sus poderdantes ser deudores de la señora Camargo Zambrano, además debía tener tal calidad antes o coetáneamente a la celebración del acto fraudulento, situación que no corresponde a los hechos que fundamentan la demanda. Lo mismo se indicó respecto al demandado Carlos Enrique Espinoza Acero.

-La segunda excepción la funda en que si el negocio jurídico que se ataca se protocolizó el 24 de agosto del año 2000 ante la Notaria de Subachoque, en su criterio considera que han transcurrido a la fecha 13 años sin que se hubiera interrumpido la prescripción de la acción; en cuanto la tercera excepción reitera que el inmueble materia de la litis fue adquirido por los hermanos Espinosa Zambrano sin ser deudores de la demandante. Finalmente, en cuanto a las demás excepciones refiere que el contrato de compraventa se celebró conforme al

artículo 1603 del Código Civil, y deberá probarse la existencia de documento o acto oculto como la contraescritura que destruye la voluntad real del contrato.

**-Alegatos de Conclusión:** Agotada la práctica de los interrogatorios de parte, así como, las demás pruebas decretadas, el 7 de octubre del presente año se recepcionaron alegatos y se dio lectura del sentido del fallo.

Los apoderados esbozaron sus argumentos y sustentaron sus posiciones, la parte demandante, sostiene que existió simulación en virtud de los múltiples indicios como el parentesco, exiguo del precio de venta, falta de entrega del inmueble así como del pago, falta de capacidad económica de los compradores y que la venta se haya efectuado con posterioridad al anuncio del inicio de la acción penal que condenó en perjuicios a la señora Zambrano Durán.

Por su parte los mandatarios de los demandados, centran su defensa en que no se probó, ni desentraño en el transcurso del proceso la existencia de un negocio oculto entre los demandados, como se requiere para que prospere la declaración de simulación absoluta, arguyen que el valor no fue pírrico al aproximarse al avalúo catastral, y que el negocio es legítimo por lo que solicitó negar las pretensiones deprecadas.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### **- PRESUPUESTOS PROCESALES**

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso*) se encuentran reunidos, lo que nos permite afirmar que la relación jurídico procesal tiene plena validez.

## **-LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

Teniendo en cuenta que el primer mecanismo de defensa procesal esgrimido por la parte demandada se sustenta en aducir como motivo de inconformidad la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, resulta conveniente analizar en primer lugar dicho aspecto; lo anterior, con el ánimo de determinar si habrá de declararse probada la excepción de mérito en comento; o si por el contrario, resulta necesario efectuar el estudio de los demás aspectos inherente al tópico de la acción de simulación.

Entonces, cuestión de primer orden es resolver lo atinente a la legitimación en la causa por activa de la parte demandante, porque si se encuentra que ello no aparece acreditado, superfluo resultaría entrar a analizar los demás aspectos de la litis y forzosamente habría que dictarse fallo desestimatorio de las súplicas del libelo introductor. Al respecto la Corte Suprema de Justicia al referirse a esta figura, dijo que era una de las condiciones de la acción, o sea, requisito indispensable para obtener sentencia favorable. Se presenta legitimación en la causa cuando quien demanda es la persona a la que el derecho sustancial faculta para ello (*activa*), y debe demandar solo a quien se puede reclamar el derecho pretendido (*pasiva*).

El objeto de la acción de simulación o de prevalencia de la verdad, como su nombre lo indica, es remover la apariencia del contrato y las secuelas dañosas que el mismo engendra, por ello, esta acción puede ser empleada tanto por los partícipes en el concierto simulatorio (*contratantes*), quienes lo derivan de su derecho personal emanado del contrato objeto de simulación, así como los sucesores inter vivos o mortis causa de tales derechos, y los terceros que teniendo sus derechos con una de las partes contratantes resulten afectados por la simulación contractual fraudulenta en protección de ciertos derechos de los acreedores y además de los anteriores legitimarios para iniciar la acción, la misma se puede ejercer por los cónyuges; siempre y cuando unos y otros sean titulares de derechos subjetivos u ostenten determinadas posiciones jurídicas que merezcan la protección de sacar a la luz, el verdadero negocio (Art. 1766 del C. C.).

Precisado lo anterior, si bien la parte demandada alegó que la demandante debía ser acreedora antes o coetáneamente a la celebración del acto fraudulento apoyándose en la codificación sustancial civil y en jurisprudencia de nuestro máximo tribunal de la justicia ordinaria, resulta relevante hacer las siguientes precisiones, la primera, si bien es cierto en un principio el alto tribunal precisó que el acreedor que ejercitará la acción de simulación debía tener ese carácter al momento en que se concretó el acto simulado o en forma coetánea, también lo es, que dicha regla jurisprudencial fue reformada o modificada con el transcurso del tiempo, para concluir que no es necesario que el demandante sea acreedor de los demandados antes o en forma paralela a la celebración del acto simulado, como se ha sostenido en variada jurisprudencia, valga citar el pronunciamiento adiado 18 de diciembre de 2020 en sede casación, donde se puntualizó:

*“(...) Así las cosas, con relación a la época del negocio jurídico simulado, ningún papel juega la anterioridad, concomitancia o posterioridad del derecho del actor. A los terceros acreedores, simplemente, amén de la prueba de la simulación, les basta demostrar que el acto jurídico fingido les irrogó un perjuicio serio, cierto y actual. (...) En particular, al estimar que la gestora no tenía legitimación para pedir la declaración de simulación del contrato a través del cual el 24 de junio de 2003, la demandada, Transportes Carolina Limitada en Liquidación, aparentó vender a la codemandada Transportes Ambrosio Plata Navas S. en C. los vehículos involucrados en las súplicas, simplemente porque la providencia donde se consolidó y materializó su crédito, se profirió después del indicado convenio. La posterioridad de la acreencia, según lo visto, no es motivo, ni siquiera mínimo, para desconocer a los acreedores esa legitimación, pues dentro del ámbito de la acción de simulación no está la posibilidad de romper lazo comercial alguno, por cuanto su objeto solo busca constatar el estado real de las cosas.<sup>1</sup> (...)”*

Expuesto lo anterior, ha de precisarse, que los argumentos de la parte pasiva de la contienda están llamados al fracaso y se observa que en el presente asunto la demandante está legitimada en la causa por activa, pues no cabe duda

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia calendada 18 de diciembre de 2020. Magistrado Ponente:

que la misma deriva su derecho como tercero presuntamente perjudicada con el negocio jurídico objeto de la declaratoria de simulación, sin que sea requisito inexorable su condición de acreedora al momento del acto simulatorio como lo afirmo la parte demandada.

Lo anterior obedece a que la actora tiene la condición de acreedora de uno de los sujetos contratantes, más exactamente de la señora María Teresa Zambrano Durán quien junto con su cónyuge actuó como vendedora en el negocio de compraventa del 50% del inmueble de su propiedad, siendo por ello procedente la acción en su contra, pues dicho vínculo crediticio fue corroborado de la documental que reposa en el paginario con ocasión de la condena patrimonial impuesta por el juez penal visible a folios 13 a 59 del cuaderno principal.

Por lo tanto, si el negocio que celebró la demandada por un bien de su propiedad, se considera simulado por un tercero que ve afectado con este, el recaudo de su acreencia previamente adquirida por la vendedora al disminuirse su patrimonio que constituye la garantía de sus acreedores, es factible que esa situación se ventile procesalmente, como en este caso, con lo que se configura la legitimación en la causa tanto por activa para la actora como por pasiva en cuanto a los prenombrados demandados.

Puestas así las cosas, la excepción no tiene vocación de prosperidad y así se declarará en la parte resolutive de esta providencia.

### **-PRESUPUESTOS PARA LA DECLARATORIA DE SIMULACIÓN**

Apoyándonos en los artículos 1602 y 1618 del Código Civil y más concretamente en el hecho que en Colombia la verdadera intención de los contratantes tiene primacía sobre las palabras que usen para expresarla, se construyó la teoría monista de la simulación consistente en que las personas que simulan un contrato, pactan una sola operación, un solo acto, un solo contrato, pero convienen en que exista un solo consentimiento que se traducen en dos

declaraciones: Una que rige la relación negocial y la otra que queda desprovista de valor entre los contratantes por expresa voluntad de los mismos. La acción de simulación apoyada en la teoría monista, va dirigida a obtener el reconocimiento de la verdad oculta respecto de la aparente.

Se pueden presentar dos clases de simulación: la absoluta y la relativa, la primera se presenta si se busca que el juzgador declare que entre las partes no se ha celebrado el negocio; la segunda, se presenta, si lo que se pretende es la declaración que el negocio celebrado por ellos es diverso del que exteriormente aparece suscrito.

La simulación tiende a comprobar la verdadera realidad oculta, bajo una falsa apariencia, de suerte, que si se trata de una simulación absoluta se perseguirá la declaración de que el negocio no existe; si se trata de una simulación relativa, la acción va encaminada a obtener la declaración del verdadero negocio, su verdadera naturaleza, sus verdaderas condiciones, las verdaderas personas vinculadas al mismo.

La Corte Suprema de Justicia al referirse al estudio de la simulación ha recomendado seguir tres pasos, a saber: i.) Analizar si el contrato cuya simulación se solicita es válido. ii.) Si el demandante tiene o no derecho para demandar la simulación y iii.) Si la simulación está probada.

**i). Existencia o validez del contrato:** Las condiciones para la existencia y validez de los actos jurídicos, según los términos del artículo 1502 del Código Civil son los siguientes: Que sea legalmente capaz; Que consienta en dicho acto o declaración y que su consentimiento no adolezca de vicio; Que recaiga sobre un objeto lícito; Que tenga una causa lícita; y para algunos contratos, que sean solemnes. Sobre la base y principios anteriores, los contratos que se pretenden destruir con la declaratoria de simulación, reúne las siguientes características: Los contratantes son legalmente capaces, consintieron en el acto, su declaración no estuvo viciada por la fuerza, el dolo o el error y de otra parte recayó sobre una causa y objeto lícito. De otra parte, por tratarse de contratos de compraventa

de inmuebles, se elevaron a escritura pública protocolizada en la respectiva notaría, la cual se registró debidamente en la oficina de registro correspondiente (fls. 2-12 C-1).

**ii). Derecho del demandante para solicitar la simulación:** La Corte Suprema de Justicia viene sosteniendo que el interés para demandar la simulación puede conformarse por: Las partes contratantes o sus herederos, los terceros cuando se vean perjudicados, como en el caso de los acreedores o de los cónyuges cuando intentan reconstruir el patrimonio de la sociedad conyugal y los herederos pidiendo para la sucesión de su causante, o iure proprio.

Respecto de éste requisito, el juzgado encuentra, que quien pretende la simulación, tiene interés en las resultas del proceso en calidad de acreedor de uno de los demandados, en especial, respecto de la demandada María Teresa Zambrano Duran al transferir el único bien que tenía con el propósito de sustraerse del pago de la condena impuesta en su contra en el proceso penal que inició la aquí demandante en el año 1999, motivo por el cual le asiste interés para interponer la acción de simulación. De igual manera, al momento de analizar la excepción de falta de legitimación en la causa se logró establecer dicha circunstancia.

**iii)** El tercer requisito es examinar si la simulación está probada. Para la prosperidad de la acción de simulación, debe existir prueba positiva que demuestre la discordancia entre el acto externo o formal dado a conocer a la generalidad y el consentimiento expresado a nivel interno por los contratantes, que constituye a todas luces el verdadero reflejo de la intención exacta develada en la negociación formalmente disfrazada.

En el presente asunto el despacho observa que del material probatorio recaudado, así como de la prueba indiciaria o de inferencia analizada desde el postulado de la sana crítica como principio rector de la valoración probatoria, emergen indicios graves, precisos, convergentes y conexos para establecer la estructuración de una simulación absoluta de los contratos de compraventas

materia de impugnación, en virtud de la cual se gestó una voluntad o intención distinta a la plasmada en el instrumento público previamente anotado en lo referente a los sujetos que intervienen en calidad de partes dentro del negocio jurídico en comento.

En efecto, los indicios deducidos individualmente considerados tienen la capacidad de opacar la negociación atacada, al punto en que, cuentan con mayor credibilidad si se les aprecia en su conjunto, pues, se reitera, su gravedad, concordancia y convergencia permiten determinar la existencia de la simulación, tal como se indicara a continuación:

Entre los indicios referidos, se puede destacar, en *primer lugar*, la existencia del indicio de tiempo sospechoso del negocio (*tempus*), por cuanto la compraventa del derecho de cuota equivalente al cincuenta por ciento (50%) del inmueble se realizó en el mes de agosto del año 2000 (fls. 4-8), es decir, con posterioridad a la formulación de la denuncia penal por el punible de estafa por parte de la señora Rosiris Camargo en el mes de mayo de 1999, lo cual permite inferir que la demandada preveía la inminencia de procesos judiciales o embargos en su contra con ocasión a la aludida acción penal.

De igual manera, se encuentra estructurado el *segundo indicio* para considerar la simulación del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 0345 del 24 de agosto de 2000, en el descuido (*incuria*) de las partes del negocio jurídico materia de la acción. En el presente caso, se aprecia el descuido con el cual obraron los demandados al punto de no celebrar ni firmar documento previo alguno en relación con el bien inmueble cuyo dominio iba a ser objeto de transferencia, como quiera que no existe promesa de compraventa o documento anterior a la escritura pública que recogiera los términos y condiciones del negocio establecido, máxime cuando se trataba de un contrato que recae sobre un bien inmueble.

Esta circunstancia constituye motivo de peso para colegir la simulación del contrato de marras, pues, desde la perspectiva del sentido común y la experiencia cotidiana, no es normal que en desarrollo de una negociación

respecto a inmuebles, las partes del contrato expresen una total ausencia de interés o preocupación por plasmar en un documento previo, las condiciones de la enajenación, dada la enorme trascendencia o magnitud que en nuestro medio tienen los aspectos concernientes a la propiedad inmobiliaria.

Aunado a lo anterior, de los hechos que sustentan la demanda y las pruebas recaudadas subyace como *tercer indicio*, el aprovechamiento de vínculos sentimentales (*affectio*) en el contexto de la negociación<sup>2</sup>, por cuanto, la transferencia del derecho de dominio de los señores María Zambrano y Carlos Espinoza se efectuó a favor de sus hijos Josefina, Yesid y Carlos Arturo Espinosa Zambrano (fls. 2 y 3).

De igual forma, el *cuarto indicio* que lleva al juzgado a inferir la simulación absoluta radica en que no se refleja en qué fue invertido el precio presuntamente recibido por parte de los cónyuges demandados Carlos Espinosa y María Zambrano, pues no se aprecia cual fue el destino que tuvieron los dineros recibidos con ocasión del negocio jurídico de compraventa que se ataca. En el caso de autos, ninguno de los elementos probatorios acopiados revela la inversión o destinación que pudo haberse dado al precio recibido a partir de la compraventa contenida (*ininversio*) del precio estipulado en el citado contrato, pues si bien se indicó que los vendedores invirtieron dicha suma en asuntos relacionados con su salud no se aportó prueba alguna que permitiera corroborar dichas afirmaciones.

Así mismo del análisis acucioso del acervo probatorio, el *quinto indicio*, se desprende que los hermanos Josefina y Elion Yesid Espinosa no lograron demostrar su capacidad de pago, toda vez que no resulta factible que el precio pactado se haya cancelado efectivamente, por cuanto existen elementos de juicio que llevan a este juzgador a la convicción de que dicho pago no tuvo lugar, toda vez que para dicha data no se logró establecer la solvencia económica de éstos, puesto que según la manifestación de los demandados al absolver su interrogatorio de parte la venta se efectuó por la suma de

\$6.600.000, cifra que atendiendo una sana lógica en la celebración de negocios de dicha índole, debía tener un mínimo principio de registro comercial o siquiera un movimiento de cuentas bancarias de los demandados, y si bien el demandado Elion Yesid Espinosa Zambrano contaba con recursos económicos en su cuenta de ahorros conforme lo certificó la entidad financiera a folio 262 del paginario, resulta suspicaz que la misma se haya aperturado para el mes de junio de 1999 y fuera cancelada en septiembre del año 2000, sin que se evidencie movimiento alguno para la data del negocio jurídico -24 de agosto de 2000-.

Sobre dicho tópico, es preciso señalar, que las declaraciones recaudadas a instancia de la parte demandada, no brindan elementos de juicio que logren establecer con claridad que los demandados María Zambrano Durán y Carlos Espinoza Acero en cuestión recibieron dicho dinero (*pretium confesus*), puesto que son bastantes imprecisos respecto a los elementos esenciales por los cuales tienen conocimiento de las circunstancias materia de sus declaraciones, las declaraciones de Olga Carolina Quintero y Luis Alfonso Gonzales Cortes carecen de explicaciones sobre las circunstancias concretas de modo, tiempo y lugar en que han ocurrido los sucesos fácticos que giran alrededor sobre tal aspecto y la declaración de Jorge Emilio Forero Moreno puede ser considerada como testigo de oídas, pues tiene conocimiento de los acontecimientos, no por contacto directo, sino por comentarios de terceras personas; lo cual incide naturalmente en el margen de credibilidad de su declaración aunado al hecho de ser esposo de la demandada Josefina Espinoza ( fls. 232 y 234).

Por otro lado, se estructura el *sexto indicio*, en la desproporción entre el presunto precio presuntamente cancelado y el valor real del inmueble para la época del contrato frente al avalúo comercial (*precio exiguo*), por cuanto se evidencia un notorio desequilibrio entre el precio pactado y el valor real del bien. Téngase en cuenta que la prueba pericial allegada al expediente por la auxiliar de justicia designada se extrae que el avalúo comercial del inmueble

para el año 2000 ascendía a la suma de \$84.490.636 (fls. 292-298), precio que dista al estipulado por los demandados \$6.600.000 quienes manifestaron que el valor del inmueble se pactó en consideración del avalúo catastral.

Cabe anotar, que el dictamen que se encuentra debidamente soportado y resulta idóneo para acreditar el valor del inmueble según las leyes de la oferta y la demanda, amén de que fue sometido a contradicción y cuenta con eficacia probatoria. Valga memorar que el proceder de utilizar el valor catastral como sustituto del de mercado es usual en la simulación, pues mitiga cargas tributarias y desvirtúa el indicio de falta de capacidad económica del adquirente, por lo cual *“cuando el precio anotado en la escritura de venta es irrisorio deja entrever la falta de seriedad de la misma”*<sup>3</sup>

Y finalmente como *séptimo indicio* la retención de la posesión por parte de los enajenantes, pues el inmueble objeto del negocio jurídico que se ataca continuó siendo habitado por los cónyuges Teresa Zambrano Durán y Carlos Espitia Acero quienes continuaron ejerciendo actos de posesión sobre el predio transferido a sus familiares, situación que quedó debidamente acreditada en el proceso con la confesión de los demandados Teresa Zambrano, Josefina Espinoza y Yesid Espinosa (fls. 212 -213 y 216) y que fuera respaldada por las declaraciones de Omar López Camargo, Sandra Camargo Zambrano, Luis Alfonso Cortes y Olga Carolina Quintero quienes al unísono indicaron que entre los años 2000 al 2011 los mencionados demandados continuaron viviendo en el citado inmueble (fls. 229-232 y 233), lo cual denota la ausencia de intención de los vendedores de tornar eficaz la transferencia del derecho de dominio y por lo tanto no hubo disposición material ni jurídica del inmueble respecto de los hermanos Espinoza Zambrano.

Concluye entonces este despacho que la suma de los precitados indicios graves, concordantes y convergentes, constituyen medios de inferencia del carácter apócrifo de los actos cuestionados y permiten a este juzgador encontrar

---

<sup>3</sup>CSJ SC 12 de diciembre de 2000, Exp. 5225.

la *causa simulandi* o interés para simular, móvil determinante de la simulación que fluye como deducción lógica de los citados indicios, siendo claro entonces que el propósito del acto jurídico contenido en los instrumentos notariales multicitados, consistió en propiciar la distracción del bien que existía en el patrimonio de la demandada Zambrano Duran previendo una posible condena patrimonial al interior del proceso penal y que quedo frustrada, toda vez que le impidió a la actora contar con alguna clase de activo patrimonial que garantizara el pago de sus obligaciones a favor de la actora.

De ahí que, y a causa de la enajenación cuestionada, la deudora Teresa Zambrano Duran aquí demandada disminuyó intencionalmente su patrimonio al sustraer de dicha universalidad jurídica uno de los elementos inmobiliarios pecuniarios con capacidad suficiente para responder en debida forma y como prenda general, respecto de los compromisos dinerarios adquiridos con su acreedora suscitados en virtud del mencionado juicio penal, y aunque los demás demandados no eran deudores de la aquí demandante, si se confabularon para encubrir la supuesta venta en aras de que el patrimonio de la demandada no fuera afectado por un posible embargo con ocasión de la previsible y futura condena en contra, pues atendiendo las reglas de la experiencia es comprensible que los descendientes apoyen a sus progenitores en este tipo de actos, en aras de proteger el patrimonio que posteriormente van a heredar.

Los razonamientos que preceden, emergen de la libertad que tiene todo juzgador para indagar la verdadera intención de los contratantes y libre valoración de la prueba en casos similares al que ocupa la atención del despacho, tal como lo ha entendido la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en providencia del trece de agosto de 2002, dentro del expediente 7060: “lo mejor es que el juez se abandone a su propia conciencia, haciendo acopio del sentido común, las máximas de la experiencia y el conocimiento que tenga de la astucia del hombre, aplicando todo a los hechos que rodearon el negocio, así los que lo antecedieron, como los concomitantes y sobrevivientes. La única regla que de cara a tan complejo análisis probatorio saldría indemne de toda crítica, es la de que los indicios y las conjeturas tengan

el suficiente mérito para fundar en el Juez la firme convicción de que el negocio es ficticio; lo cual solo ocurrirá cuando las inferencias o deducciones sean graves, precisas y convergentes. Vale decir, la prueba debe ser completa, segura, plena y convincente". (subrayado ajeno al texto original, CCVIII, pág. 437).

De éste modo, ante la acreditación de todos los presupuestos de la acción de prevalencia de la verdad o simulación, las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, siendo procedente en éste momento abordar el estudio de los demás mecanismos de defensa impetrados por quienes componen el extremo pasivo de la litis.

Frente a la excepción de prescripción de la acción propuesta por los demandados habrá que decirse que en virtud de lo señalado en el artículo 1766 y 2536 del Código Civil, la acción de simulación prescribe en 10 años, contados desde la fecha que nace el interés jurídico para el demandante, esto es, desde que se pone en riesgo su derecho al verse afectado por el negocio que se demanda.

Luego si el 19 de diciembre de 2007 el Juzgado Penal del Circuito emitió sentencia en el numeral 4º de la parte resolutive condenó a María Teresa Zambrano Duran a pagar \$18.500.000 a favor de Rosiris Camargo Zambrano, suma que se modificó a la suma de \$11.500.000 el 3 de marzo de 2009 por la Sala penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca y la presente acción se inició en el mes de diciembre de 2012, no se había consumado la prescripción de la acción en donde se solicita la declaratoria de simulación absoluta, razón suficiente para negar la excepción.

Corolario de lo anterior, se colige que los planteamientos consignados hasta el momento sirven de pilar esencial y fundamento para declarar no probadas las demás excepciones de mérito incoadas por los demandados denominadas *inexistencia del derecho pretendido*", "*legalidad de la compraventa*", "*inexistencia del vicio de nulidad absoluta e inexistencia del acto oculto*", en la medida en que se encuentran demostrados los elementos

esenciales de la acción de simulación incoada por la parte demandante dentro del presente proceso. Por lo tanto, para el despacho es claro que se encuentra demostrado el acuerdo confabulatorio entre los demandados con el fin de defraudar la acreencia que tenía la prenombrada demandada con la demandante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **V. RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

**SEGUNDO:** DECLARAR que son simulados absolutamente los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas Nos. 0345 del 24 de agosto de 2000 y 0038 del 12 de febrero de 2002 otorgadas en la Notaría de Subachoque, celebrada la primera por María Teresa Zambrano Durán y Carlos Enrique Espinosa Acero en calidad de vendedores respecto del inmueble ubicado en la Calle 5 A No. 3-30/34 de Subachoque con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20053242 de la ORIP de Bogotá, y la segunda en virtud de la compraventa mediante la cual Carlos Arturo Espinosa Zambrano transfiere a sus hermanos Josefina y Elion Yesid Espinosa Zambrano el derecho de cuota del 33.33% que posee sobre el referido inmueble.

**TERCERO:** DECLARAR que el inmueble de que tratan las Escrituras Públicas Nos. 0345 del 24 de agosto de 2000 y 0038 del 12 de febrero de 2002 otorgadas la Notaría de Subachoque, pertenece a la señora María Teresa Zambrano Durán como al señor Carlos Enrique Espinosa Acero por cuanto no ha salido legalmente de su patrimonio, siendo sus legítimos dueños.

**CUARTO:** ORDENAR al señor Notario Único del Círculo de Subachoque realizar la cancelación de las Escrituras Públicas Nos. 0345 del 24 de agosto de 2000 y 0038 del 12 de febrero de 2002 y tomar nota de esta determinación al margen del acto escriturario en mención.

**QUINTO:** ORDENAR la cancelación de los registros de las Escrituras Públicas Nos. 0345 del 24 de agosto de 2000 y 0038 del 12 de febrero de 2002 otorgadas en la Notaria Única del Círculo de Subachoque. Líbrese el oficio correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**SEXTO:** ORDENAR la inscripción de esta sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20053242, junto con la cancelación de la inscripción de la demanda. Oficiese como corresponda.

**SÉPTIMO:** CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del presente proceso. Por secretaría liquídense las mismas, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de \$ 6 S.M.M.L.V.

Notifíquese y cúmplase,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**