



SENTENCIA

PROCESO: DECLARATIVO DE MAYOR CUANTÍA
RADICACIÓN: 252903113001-2023-00382-00
DEMANDANTE: ANDRES MAURICIO GARZÓN DIAZ y YEISSON GERMÁN GARZÓN DÍAZ
DEMANDADO: RAQUEL MARTINEZ MORENO

FUSAGASUGÁ, TRES (3) DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025)

PREMISAS PROCESALES

- En primera medida, el Juzgado OBEDECE Y CÚMPLE lo dispuesto por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca, quien, en auto de 19 de junio de 2025, decretó la nulidad de la sentencia complementaria de 20 de mayo de 2025.
- Como consecuencia de lo anterior, es la oportunidad para dar alcance y cumplimiento a lo decidido también por la superioridad, en auto de 3 de marzo de 2025, decisión que indicó lo siguiente:
 - Dejar sin valor y efecto la sentencia de 26 de julio de 2024
 - Ordenar al Juzgado desatar la instancia respetando el orden en que han de resolverse las pretensiones (principales y subsidiarias)
- Para estos efectos se ha de tener en cuenta que mediante memorial radicado el 17 de marzo de 2025, la parte demandante desistió del recurso de apelación contra el auto de pruebas de 23 de mayo de 2024 y adicional a ello también desistió de las pretensiones de simulación relativa, nulidad relativa y enriquecimiento injustificado, por ende, las pretensiones que han de desatarse son, como principal la nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 856 de 2020 de la Notaría Unica de Silvania y como pretensión subsidiaria la Simulación Absoluta del mismo negocio jurídico¹.

¹ Archivo digital 46



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

- Sobre la anterior petición el Juzgado aceptó el desistimiento parcial de las pretensiones y del recurso de apelación, en interlocutorio de 25 de marzo de 2025.²
- Bajo lo anterior y a fin de satisfacer la exigencia del Superior, procede el Despacho a emitir sentencia escrita en el asunto de marras, teniendo en cuenta que ya fueron escuchados los alegatos de conclusión y dicha actuación conserva plena validez.

I. ACTUACIÓN PROCESAL

1.- De la Demanda: Teniendo en cuenta la premisa anterior, el 7 de diciembre de 2023 los señores ANDRES MAURICIO GARZÓN DÍAZ y YEISSON GERMAN GARZÓN DÍAZ presentaron demanda declarativa para que previos trámites correspondientes y en concordancia con lo resuelto en auto de 25 de marzo de 2025, se dicten las siguientes declaraciones:

1.1. Pretensiones principales:

- PRIMERO: DECLARAR próspera la pretensión de NULIDAD ABSOLUTA, del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No.856 del año 2020 otorgada en la Notaría Única de Silvania.
- SEGUNDO: COMUNICAR esta decisión a la Notaría Única de Silvania a efectos de que se realice la anotación de cancelación y anulación de la escritura pública No.856 del año 2020”.
- TERCERO: ORDENAR REGISTRAR esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 157-39937, para efectos de que se cancele la anotación número 13°, y por consiguiente se ajuste la cadena de títulos posteriores

1.2. Pretensiones subsidiarias:

Se declare que, existió un negocio jurídico aparente de compraventa, contenido en la escritura pública con número No.856, de fecha dieciocho (18) de diciembre del año Dos Mil Veinte (2020), otorgada en la notaría única de Silvania – Cundinamarca, celebrado entre los allí intervinientes, originado en una causa ilícita, consistente, en revestir públicamente el contrato atacado y de manera aparente de legalidad, empero, en realidad, ejecutándolo a través de la comisión de varias conductas irregulares y fraudulentas por parte de la aquí Demandada, señora RAQUEL MARTÍNEZ MORENO, contrato, absolutamente simulado, dentro

² Archivo digital 47



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

del cual, ni el allá Comprador deseaba adquirir, y menos aún, los Vendedores deseaban enajenar.

Se declare entonces que, el señor JOSÈ AMADO APONTE AMAYA, actuando en calidad de apoderado especial de los aquí Demandantes, señores; ANDRÈS MAURICIO GARZÒN DÌAZ y YEISSON GERMÀN GARZÒN DÌAZ, actuó de manera irregular e imprudente en la celebración de la escritura pública número No.856, de fecha dieciocho (18) de diciembre del año Dos Mil Veinte (2020), otorgada en la notaría única de Silvania – Cundinamarca, yendo en abierta contravía a la intención real y manifiesta de los aquí Demandantes, simulándola absolutamente.

Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se declare que, es absolutamente simulado el negocio jurídico aparente de compraventa, contenido en la escritura pública con numero No.856, de fecha dieciocho (18) de diciembre del año Dos Mil Veinte (2020), otorgada en la notaría única de Silvania – Cundinamarca.

Respecto a los hechos, se pueden sintetizar de la siguiente forma:

Los demandantes adquirieron el dominio del inmueble mediante la Escritura Pública 2822 DE 2011 DE NOTARIA 62 DE BOGOTÁ un predio denominado LA PRIMAVERA, ejerciendo la posesión desde el 13 de julio de 2011 hasta la fecha de presentación de la demanda.

El 31 de octubre de 2019 los demandantes con el señor José Emiliano Díaz Cortes como vendedor celebraron un negocio denominado compraventa pero en realidad era una permuta.

Dentro de las condiciones pactadas, se estableció que los demandantes debían otorgar un poder a JOSE AMADO APONTE AMAYA para que suscribiera la escritura de transferencia del dominio del inmueble denominado la primavera y se otorgó el poder el 31 de octubre de 2019 en la Notaria 14 de Bogotá.

Se indica que NUNCA SOSTUVIERON CONVERSACION CON JOSE AMADO APONTE AMAYA

*Con posterioridad a ello, dado que por parte de Jose Emiliano Díaz Cortés no se tenía la intención de cumplir con el negocio, se suscribió un documento el **17 de enero de 2020** revocando y anulando el poder conferido, siendo este documento notificado personalmente a Jose Emiliano Díaz y a Jose Amado Aponte Amaya; se resalta que el poder fue otorgado y revocado en la notaria 14 de Bogotá.*

Después, el señor JOSE AMADO APONTE AMAYA y JORGE HERNAN RODAS SANCHEZ hacen uso del poder especial amplio y suficiente y le venden el inmueble mediante la escritura pública Escritura Pública 856 de 18 DE DICIEMBRE DE 2020 en la Notaría única de Silvania, compraventa en favor de RAQUEL MARTINEZ MORENO, quienes aún sabiendo que el poder estaba revocado y en coadyuvancia con el Notario, otorgaron este instrumento público.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402
j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co
FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

2.- De la admisión de la demanda: A los pedimentos del extremo actor se accedió previa subsanación y mediante auto de fecha 22 de enero de 2024, corregido en interlocutorio de 26 de febrero de 2024 se admitió la demanda y se le dio el trámite de proceso declarativo de mayor cuantía

3.- De la notificación del auto admisorio de la demanda y de las excepciones: En Cumplimiento del trámite de rigor y luego de intentadas las diligencias de notificación el 18 de marzo de 2024, se procede a la notificación electrónica a la parte demandada, a través de su apoderado judicial.³

Se contestó la demanda dentro del término legal, sin embargo, a fin de garantizar el ejercicio del derecho a la defensa, el Juzgado en auto de 26 de abril de 2024 dispuso que se debía corregir la contestación.⁴ Ya en escrito radicado el 7 de mayo de 2024, la parte pasiva se pronunció frente a los hechos, aceptando lo concerniente a la adquisición del bien por parte de los demandantes, desconociendo el ejercicio de la posesión, así como del contrato preparatorio resuelto con JOSE EMILIANO DIAZ CORTES, tampoco la extensión del poder a favor de JOSE AMADO APONTE AMAYA pero si asume como cierto el contenido de la Escritura Pública de 31 de octubre de 2019, pero desconoce sobre la intención de cumplimiento de JOSE EMILIANO DIAZ CORTES. Tampoco conoce sobre la revocatoria y anulación del poder especial, siendo ella ajena a las relaciones comerciales de los señores DIAZ CORTES, APONTE AMAYA y RODAS SÁNCHEZ y asume que el poder especial **nunca fue revocado**.

Fueron presentadas las excepciones de:

- FALTA DE PRUEBA O INEXISTENCIA DE LA PRUEBA
- INEXISTENCIA DE LA SIMULACIÓN
- INEXISTENCIA DEL ENRIQUECIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA

De las excepciones propuestas se corrió el traslado mediante auto de 9 de mayo de 2024 al apoderado de la parte demandante, término dentro del cual la parte demandante se opuso a su configuración⁵.

II.- ACERVO PROBATORIO Y TRÁMITE PROCESAL

En interlocutorio de 23 de mayo de 2024, se decretaron las pruebas debidamente solicitadas auto que fue confirmado en sede de reposición el 12 de junio de 2024.

³ Archivo digital 15
⁴ Archivo digital 18
⁵ Archivo digital 22



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

De los documentos tenidos en cuenta por el demandante destacamos:

- 1.1.- Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria numero 157-39937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, respecto del inmueble rotulado como “LA PRIMAVERA”
- 1.2.- Convención denominada como “CONTRATO DE COMPRAVENTA” celebrada entre los demandantes y el señor JOSÈ EMILIANO DIAZ CORTES el día treinta y uno (31) de octubre del año Dos Mil Diecinueve (2019).
- 1.3.- Poder especial amplio y suficiente otorgado en la notaría 14° del círculo de Bogotá, por los demandantes en favor del señor JOSÈ AMADO APONTE AMAYA el día treinta y Uno (31) de octubre del año Dos Mil Diecinueve (2019).
- 1.4.- Memorial dirigido al notario 14° del círculo de Bogotá denominado “REVOCATORIA Y ANULACION DE PODER”, de fecha diecisiete (17) de enero del año Dos Mil Veinte (2020).
- 1.5.- Declaración extraprocesal allegada por el señor JOSÈ EMLIANO DÌAZ CORTES, a la fiscalía segunda (2°) seccional de Fusagasugá, de fecha diecisiete (17) de septiembre del año Dos Mil Veintiuno (2021).
- 1.6.- Escritura pública de compraventa número No.856 del dieciocho (18) de diciembre del año Dos Mil Veinte (2020) otorgada en la notaría única de Silvania Cundinamarca.
- 1.7 Declaraciones de renta de las anualidades 2020, 2021 y 2022 de la señora Raquel Martínez Moreno y extractos bancarios del año 2023

En audiencia celebrada el 23 de julio de 2024, en primer lugar, la parte demandante desistió del amparo de pobreza, luego se declaró fracasada la etapa de conciliación, se recibieron los interrogatorios de parte, fijación del litigio y se recibieron los alegatos de conclusión.

En dicha oportunidad, se dictó sentencia de primera instancia, la cual, de acuerdo a las consideraciones preliminares de esta decisión, incurrió en un yerro procesal y por ende, en esta oportunidad es menester, atender las indicaciones del superior y dictar nuevamente la decisión de instancia.

III.- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.- Presupuestos procesales: Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y cada



uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso declarativo de mayor cuantía y por lo tanto el Juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto

2.- Legitimación En La Causa: La legitimación en la causa por activa o por pasiva es un aspecto que debe analizarse de oficio o a petición de parte En la sentencia, porque atañe a la pretensión y por ende es presupuesto sustancial de ella.

En lo atinente a este acápite observamos ninguna de las partes ha puesto reparo en este aspecto y adicional a ello, si bien se pueden generar consecuencias frente a terceros, estas resultan siendo eventuales y por ende su intervención no pasaría más allá de la cuasinecesaria.

3.- CONSIDERACIONES SOBRE EL PROBLEMA JURÍDICO:

Como se estableció en la fijación del litigio, el conflicto jurídico que nos atañe es determinar si realmente se reúnen los presupuestos de existencia, validez, eficacia, a efecto de determinar si la escritura pública 857, el año 2020, otorgada en la Notaría única de Silvania Cundinamarca, está llamada a continuar produciendo efectos jurídicos o si por el contrario, de ser expulsada del ordenamiento jurídico, en virtud de los argumentos que han sido presentados por la parte demandante, como son la posible comisión de una nulidad absoluta o una simulación absoluta

En primera de medida es menester determinar si realmente se puede establecer, la existencia real de ese negocio jurídico o si por el contrario se trató de un instrumento que está llamado a ser declarado ineficaz.

De acuerdo a la normatividad Civil, los negocios jurídicos que se celebren tienen que reunir 3 estadios que son perfectamente diferenciables dentro también de la doctrina jurídica se conocen como los requisitos de existencia validez y eficacia en estricto sentido.

Es necesario establecer si realmente se recorrió la prescripción del contrato de compraventa, como negocio jurídico al cual las partes, hicieron uso dentro de su autonomía dispositiva de los intereses.

No niega el despacho, ni desconoce, que la pretensión principal es la declaratoria de nulidad del negocio jurídico de compraventa; sin embargo, el orden que debe primar en las categorías, es el que deviene del DERECHO SUSTANCIAL y su supremacía sobre las formas.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

Pero a fin de cumplir con lo dispuesto por el Superior, en este punto debemos indicar que la nulidad es una sanción que impone el ordenamiento jurídico a aquellos negocios que se encuentran amenazados por violación de los límites que la normatividad sustancial establece y que por surtir en también en situaciones de carácter defectuoso y por unas causales que están como tal, determinadas en la legislación civil.

Así, es del caso REITERAR el argumento doctrinal expuesto por el doctor Fernando Hinestrosa en su TRATADO DE LAS OBLIGACIONES, quien indicó lo siguiente

“Distinguiendo la nulidad de la inexistencia he de advertir, que el juicio de valor sobre el ejercicio de autonomía particular no puede emitirse sino en presencia de un acto completo de comportamiento que corresponda a la definición de los tipos negociables reconocidos, de donde resulta improcedente afirmar que una mera tentativa a disposición puede ser válida o nula, pues ese calificativo puede aplicarse únicamente a los verdaderos negocios. El negocio, por nulo que sea, existe, vincula a las partes inclusive, comienza a actuar con la sola perspectiva de que comprobando su oposición con ordenamiento, las cosas se retrotraigan y desaparezcan sus resultados y su propio ser. Si la irregularidad o tal no es tan protuberante, si su invocación se deja al juicio del sujeto protegido con ese medio, de no existir contabilidad de las normas, cogentes o error grave en los supuestos de validez, la situación varía. El negocio no es nulo, apenas anulable distancia del interesado. Estos dos casos los denomina nuestro código nulidad absoluta y nulidad relativa en su orden y aun cuando los efectos son los mismos en su razón de ser y motivación, interfieran apreciablemente. Mientras sé que el negocio del todo irregular es nulo y produce efectos finales indebidos, que en rigor, no debían acarrear, tan solo en espera de edición judicial declarativa, el negocio anulable presenta deficiencias que atañen solo a una de las partes, única habilitada para demandar y puede sanearse en corto tiempo o ser convalidado, aspectos estos que conservan desde la orientación antigua, cuando para la anulación se exigiera la licencia del pretor en Derecho romano y patente decisión en el consuetudinario”.

“Distínguese así entre existencia y validez del negocio y, desde el punto de vista de la acción, entre efectos negociales y finales. A partir del momento en que el concepto del negocio se encuentre completo, el acto existe y su consecuencia elemental está allí: vinculación, atadura de quien lo celebra⁶”.

Entonces, fundamentado en esta doctrina del Derecho civil fue que este despacho judicial, inició el análisis del dossier que fue, pues el conocimiento respecto del análisis,

⁶ Fernando Hinestrosa. Tratado de las Obligaciones. U. Externado de Colombia 1968 pág. 433



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

si efectivamente concurrían esos elementos de existencia para determinar después si el mismo era válido o y estaban llamados a producir los efectos negociales.

Así, bajo el correcto análisis e interpretación del derecho sustancial, para poder analizar y determinar si realmente el negocio jurídico es válido, primeramente, debe determinarse si el mismo EXISTE, así, nótese como para que el negocio jurídico de compraventa, se requiere que se encuentren debidamente acreditados todos los elementos jurídicos que la definición legal de ese negocio jurídico, que es típico, establezca la norma.

Si se tienen claras las categorías sustanciales de INEXISTENCIA, INVALIDEZ e INEFICACIA, se puede llegar a comprender, porque previo a analizar alguna causal de nulidad, se debe determinar si el negocio realmente EXISTE.

Dentro de la definición de la compraventa establecida en nuestro Código Civil y nuestro Código de Comercio, dos partes como tal se ponen de acuerdo respecto de la transferencia del dominio de una cosa por el intercambio de un precio determinado; para el vendedor surge la obligación de entregar el inmueble y para el comprador pagar el precio pactado; es un contrato de carácter sinalagmático en virtud de la cual las prestaciones como tal tienen que ser correlativas y aparte de eso, en cuanto estamos hablando de bienes se requiere como tal, cumplir con la formalidad de la escritura pública y de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, tanto para los efectos como tal de una solemnidad *ad substantiam actus* y para los efectos de la tradición y efectos a terceros, el registro en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria para perfeccionar la tradición además de ello, de la entrega.

Siendo así las cosas entonces, SE PROCEDE A ANALIZAR LA EXISTENCIA como primer estadio de análisis sustancial del negocio jurídico, esto es, si realmente existió ese negocio jurídico que está, pues aquí, siendo demandado.

Formalmente se pudo determinar que se celebró una escritura pública en virtud de la cual José Amado Aponte Amaya, adujo tener un poder por parte de aquí demandantes a fin de enajenar un inmueble a la señora, demandada Martinez Moreno y en su contenido se estipuló, el objeto como tal del mismo que es la FINCA LA PRIMAVERA, por un pago de un precio que de acuerdo a lo que fue inserto en ese instrumento público, se pactó en \$235'000.000.

De acuerdo a las pruebas que han sido practicadas y recaudadas, en especial de los documentos que fueron presentados con la demanda, se pueden deducir también incluso una serie de indicios a destacar.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

Efectivamente, cuando está hablando de negocios simulados, se tiene que verificar cuál fue la conducta real de las partes, a fin de desarrollar ese negocio jurídico y efecto también de precisar ello ante las respuestas a los interrogatorios de parte.

Cuando se analizan negocios jurídicos, se debe precisar que de acuerdo a los principios generales del derecho, se debe tener como estándar de conducta la buena fe, no una buena fe subjetiva como es la creencia que la persona está actuando bien, sino que lo que se requiere analizar es la buena fe objetiva, que es además de la creencia, analizar las conductas y actos que han ejecutado esas partes a fin de determinar si realmente o se actuó de manera leal y correcta para su efecto entonces del mismo instrumento público, se pueden extraer esos indicios.

Con la demanda fue presentado el poder a que se hace alusión en virtud de la cual entonces, los aquí demandantes otorgan un poder, “amplio y suficiente” a un señor llamado JOSE AMADO APONTE AMAYA.

Sin embargo, nótese como tal la deficiencia de este mismo instrumento privado, en la medida que primero no se hace la transcripción de los linderos del predio a enajenar, es decir no está determinado plenamente su objeto. Segundo, tampoco se le da la facultad al apoderado para determinar el precio del inmueble y peor aún, incluso ni siquiera se determina a cuál autoridad va dirigido ese poder, nunca se mencionó y es una cuestión se insistió en los interrogatorios de parte, para que se pudiera establecer a qué notario se estaba otorgando esa autorización para que recibiera la declaración del apoderado y esta misma surtiera efectos, pero, en ningún momento como tal de mencionó ello en ese escrito.

Llama la atención que la aquí la demanda haya manifestado que consultó a varios juristas que le indicaran como tal la validez de ese poder y que ninguno vaya a notado semejantes errores protuberantes.

También resulta menester mencionar que del decreto ley 019 de 2012 estableció en nuestro país un repositorio especial creado por la Superintendencia de Notariado y Registro, a efectos de que los poderes especiales sean depositados en el mismo y se haga un reconocimiento, una trazabilidad de la vigencia de los mismos, a efectos de, precisamente evitar este tipo de situaciones como la que aquí acaeció. Esta disposición de 2012, ha sido objeto de diferentes instrucciones administrativas expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro en las cuales de ha establecido como tiene que hacerse ese ese poder y cómo se tiene que verificar la validez del mismo.

Para ello se cita la Instrucción Administrativa 01 del 2011, que la misma Superintendencia de Notariado y Registro aludiendo al Decreto 2148 de 1983, estableció cuáles son los requisitos que tienen que cumplir esos poderes especiales para que puedan surtir efectos.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

También nótese como la instrucción administrativa No. 10 de 2013, se establece que los notarios están en la obligación de verificar que esos poderes tanto se encuentren en el repositorio y que los mismos se encuentren con nota de validez.

Otro indicio extraído está en el hecho que no fue discutido dentro del presente proceso, referente a esa radicación de esa revocatoria del poder que, acudiendo como tal las reglas de la sana crítica y estando en la posición de las partes, determinado que el demandante ya no tiene en su poder ese documento, que tampoco saben cuál es su paradero, el único remedio que les queda es acudir ante el mismo funcionario público ante el cual firmaron y otorgaron el mismo, para que ante esta misma autoridad, encargada de dar fe pública, se determine que el mismo instrumento no va a seguir produciendo efectos y que pues de acuerdo a la normatividad que se acaba de mencionar, es quien tiene la obligación de reportar eso al repositorio respectivo, a fin de que ese poder no pueda ser utilizado, situación que anómalamente el señor Notario de Silvania no cumplió, pues tampoco se encuentra la acreditación de esa consulta en la ventanilla única de registro que establecida por la Superintendencia.

Pero nótese como también y adicional a ello, que no hacen hincapié en la situación que formalmente esta escritura pública incluso adolece de un vicio grave como es no reunir los requisitos formales de la misma de acuerdo al Decreto 960 de 1970, pues no se hace la verificación concreta de quiénes son las personas que están compareciendo a otorgar el instrumento público, más aún cuando, es un requisito formal hacer esa verificación de la vigencia del poder al cual entonces una persona está aduciendo que está ejerciendo las facultades allí establecidas.

Además de lo ya explicado, volviendo al recorrido de la definición legal de la compraventa, el mismo nunca ha sido entregado, pues la posesión nunca ha sido desprovista a los aquí demandantes y la acreditación del pago del precio no resultó nada clara, pues no fueron brindadas las explicaciones concretas y tampoco se pudo determinar una diferenciación en los respectivos patrimonios de las partes negociales, pues los datos reportados en la declaración de renta, no fueron acompañados de documentos antecedentes y anexos que elaboran los contadores públicos, personas ante quien, si la demandada ejerce la profesión de comerciante, se debe apoyar, para determinar cuáles son los datos necesarios para ello, además de la trazabilidad de los recursos que corresponden a pago del precio, que brillan por su ausencia.

No es acostumbrado en nuestro país a hacer para la cantidad del precio, esos negocios jurídicos en efectivo, pero puede que se puedan hacer en efectivo, pero no hacer ese pago como se manifestó, además de tampoco existir promesas de venta como soporte entre los sujetos del negocio jurídico.

La demandada indicó que sostiene relaciones comerciales con el señor José Amado, pero tampoco existe prueba de ello y ni siquiera solicitó su declaración testimonial,

Tampoco la demandada dijo la verdad en su declaración del interrogatorio, pues nunca aclaró las circunstancias que rodearon la celebración de esa compraventa.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

En el estadio de la simulación, se entra a verificar si el negocio jurídico existió o no, o si existió una declaración oculta, bien para no desarrollar nada, (simulación absoluta o relativa)

Para nuestro caso, además de los errores formales, puntualizados atrás, el negocio jurídico de compraventa tampoco se materializó en la vida real, pues nótese como a la aquí demandada le ha generado inquietud del porque no se le ha entregado el bien, ni siquiera de invocar las acciones correspondientes a fin de surtir la entrega el inmueble, sino que además de eso, ya directamente fue enajenándolo a otra persona jurídica, de la cual entonces, pues tampoco tenemos la comprobación de que el negocio jurídico que haya surtido con esa persona jurídica se había surtido en la vida real, o sea que también la institución hablando de un negocio simulado y nótese, como también por último, otro indicio que hemos de sacar es que resultó siendo confusa la manifestación respecto de cómo ha sido el pago por parte de la persona jurídica en la medida que nos manifestó antes de que ese negocio ha sido como con una persona natural, pero que los aportes los ha dado en efectivo, esto no tampoco resulta como tal.

Mas sin embargo y con el fin de dar cumplimiento a la decisión del superior, sin importar el orden estructural de las categorías sustanciales, acoplando la argumentación anterior al contenido del artículo 1741 del Código Civil, al omitirse la formalidad respecto de la suficiencia y validez del poder especial para el otorgamiento de la compraventa, se declarará su nulidad absoluta,⁷ accediendo a la pretensión principal y descartando las demás presentadas en el libelo.

Al determinarse que el bien no ha sido desprovisto su posesión a los demandantes, a título de restituciones mutuas, no habrá lugar a reconocimiento de frutos.

4.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

Fueron presentadas dentro de la contestación de la demanda las excepciones denominadas, FALTA DE PRUEBA O INEXISTENCIA DE LA PRUEBA, INEXISTENCIA DE LA SIMULACIÓN e INEXISTENCIA DEL ENRIQUECIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA.

Respecto de las dos últimas, de plano es menester no hacer ningún estudio al respecto, pues el Despacho se decantó por acceder a las pretensiones principales. En cuanto a la denominada FALTA DE PRUEBA o INEXISTENCIA DE LA PRUEBA se fundamenta en indicar que la revocatoria del poder presentado a la Notaria 14 del Circulo de Bogotá, con fecha del 17 enero de 2020, *“no contiene la información que coincida con el mandato otorgado, no contiene los elementos y las características de lo que se pretende revocar,*

⁷ Artículo 1741. Nulidad absoluta y relativa

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

como es la identificación del inmueble que se estipulo en el poder, identificación del mandatario con numero de cedula de ciudadanía, que es lo que se va a revocar si es total o parcial. 2) Que el Escrito de solicitud de Revocatoria (folio N° 32 del expediente) presentado a la Notaria 14 del Circulo de Bogotá, no surtió ninguna manifestación por parte de la Notaria, solamente se autentico mas no se realizaron labores de notificación, principio de publicidad, ni solitud al mandatario de devolución del poder. 3) En este evento al apoderado señor JOSE AMADO APONTE AMAYA, no se le notifico, no se le comunico, la situación del tramite de la Revocatoria. 4) La Revocación del Poder, en caso de Pluralidad de mandantes, se hizo una solicitud no materializada a la Notaria 14 del Circulo de Bogotá, solamente por uno de los mandantes ANDRES MAURICIO GARZON DIAZ, autenticada en la misma Notaria el día 16 enero de 2020. 5)documento de solicitud de revocatoria presentado en la Notaria 14 del Circulo de Bogotá (folio N° 32 del expediente), se encuentra sobreimpreso y en letra manuscrita “YEISSON GERMAN GARZON DIAZ C.C. 80.217.740 BOGOTÁ”, no se encuentra autenticado y por tanto se tacha de falso este reconocimiento, 5) En cuanto a los EFECTOS DE LA REVOCACIÓN, contenido en el Artículo 1282 del Código del Comercio. La revocación producirá efectos a partir del momento en que el mandatario tenga conocimiento de ella, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2199 del Código Civil; en este evento no hay prueba alguna de notificación al apoderado JOSE AMADO APONTE AMAYA, por cuanto la responsabilidad de notificación personal es de los señores Mandantes, no pueden delegar a un tercero esta divulgación deben ceñirse a los requisitos de Notificación”

Frente a lo anterior, el Despacho líneas atrás desarrolló el argumento respecto de la suficiencia en sí del poder para el otorgamiento de la escritura pública, la falta de cumplimiento del requisito de depósito en el repositorio, de la deficiencia del contenido y nótese como, resulta imposible la exigencia de la notificación de la revocatoria a quien ni siquiera dio alguna dirección de notificaciones y mucho menos, cuando no se indicó a que Notaría iba dirigido el “poder”, por lo tanto, la conducta que ejercieron los accidentes resultó siendo, pues ajustada a las circunstancias del caso, que esto es solicitar la inscripción de la revocatoria en la ventanilla única de registro.

En consecuencia, se accederá a las pretensiones principales y se condenará en costas a la pasiva.

5.- DETERMINACIONES FINALES:

Como autoridad judicial, resulta obligatorio compulsar copias a la Fiscalía General de la nación, a efectos de que se investigue una posible conducta de falso testimonio de la que demandante, así como de fraude procesal en la medida de que se pudo determinar que el momento en el cual había sido reconvenida ante la autoridad, como es el fiscal del caso, pues no indicó la verdad en la medida de que manifestó bajo juramento, que



ya habían enajenado el inmueble, cuando el señor Fiscal ya le había solicitado que no lo hiciera.

Adicional a ello, pues también resulta serio y grave la situación en la cual se autorizó un instrumento público por parte de un notario sin que se verificara como tal la validez de ese poder. Por lo tanto, entonces también se compulsarán copias a la Superintendencia de Notariado y registro, A efectos de la correspondiente acción disciplinaria en contra del notario único de Silvania.

IV.- DECISIÓN

Por lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: DECLARAR no probadas ni acreditadas las excepciones denominadas falta de prueba o inexistencia de prueba e inexistencia de simulación.

Segundo: DECLARAR la nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 856 de 18 de diciembre de 2020 de Notaría Única de Silvania.

Tercero: NEGAR las restantes pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto con anterioridad.

Cuarto: COMUNICAR esta decisión a la Notaría Única de Silvania a efectos de la anotación en el protocolo respectivo.

Quinto: INSCRIBIR esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 157-39937 para efectos de cancelar la anotación No. 13 y se ajuste la cadena de títulos posteriores a falsa tradición.

COMUNICAR esta decisión a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para los efectos de la OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL NO. 202250000078231, inscrita en la anotación No. 16 de la matrícula inmobiliaria 157-39937.

Sexto: NEGAR las demás pretensiones de la demanda.

Séptimo: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor del demandante, se señalan como agencias en derecho la suma de \$18'000.000.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402
j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co
FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

Octavo: EXPEDIR copias de la presente actuación a la parte demandante, para que radique copia ante la Fiscalía General de la Nación dentro de la denuncia penal radicada. Así mismo se investigue la comisión de la conducta punible de fraude procesal y falso testimonio en contra de la demandada.

Noveno: REMITIR copia de este proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, Superintendencia delegada para el notariado, a fin de que investigue una posible conducta disciplinaria del Notario Único de Silvania, señor Mario Alberto Ramírez Giraldo.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
EL SEÑOR JUEZ,

JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE FUSGASUGÁ
Fusagasugá, Cundinamarca

La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO hoy 4 JUL 2025 08:00 a.m.

RICARDO CAMPOS BELTRAN
Secretario

Firmado Por:
Jorge Luis Baracaldo Chiquiza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Fusagasugá - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **078a0c2129331b8d0b9c4b53e596d3e9c611972159c5a1267c51f4e9d35c0474**
Documento generado en 02/07/2025 08:49:40 PM

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