



Juzgado Segundo Civil del Circuito
Soacha – Cundinamarca

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Demandantes Herederos determinados por activa	Carmen Corredor Puerto; Patricia Corredor Puerto y Valentín Corredor Puerto
Demandado	Héctor Valencia Suárez y Gabriela Corredor Puerto
Heredera determinada por pasiva	Gabriela Corredor Puerto
Vinculados	Herederos indeterminados del causante
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Sentencia

Sería del caso continuar con el trámite de instancia, de no ser que se avizora que se dan los supuestos del artículo 278 del Código General del Proceso, corresponde al Juez director del Proceso en cualquier estado del proceso, dictar sentencia anticipada cuando se configuren los eventos allí previstos, razón por la cual procede esta Juzgadora a efectuar lo propio.

Por otro lado, conforme al Código General del Proceso, en su artículo 278 consagra:

CLASES DE PROVIDENCIAS. *Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

Presupuestos procesales

La sentencia para proferir es de mérito, pues de un lado no se observa causal de nulidad procesal que invalide lo actuado en el proceso. Y, de otro, los presupuestos necesarios para proferir sentencia de fondo se hallan reunidos, como quiera que la demanda, por sí misma, no ofrece un obstáculo formal tal que impida el fallo y las partes tienen capacidad para ocupar el lugar, son sujetos de derecho, personas naturales quienes actuaron a través de sus apoderados judiciales.

Problema jurídico

Corresponde a esta Juzgadora, establecer si el negocio jurídico de contrato de compraventa contenido en la EPn^o.3996 del quince (15) de mayo de dos mil catorce (2014), otorgada ante la Notaría 62 de Bogotá, celebrado entre los señores

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Héctor Valencia Suárez y Gabriela Corredor Puerto como compradores y el señor Gabriel Corredor Ocasiones como vendedor, se erige como un verdadero negocio jurídico o si por el contrario es un negocio simulado

Actuación procesal

La presente demanda fue radicada en reparto de los Juzgados Civiles del Circuito de Soacha – Cundinamarca, el día tres (03) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021),  [0003DemandaMedidasCautelares.pdf](#)

Asignada por reparto a este Despacho Judicial y habiéndose subsanado la demanda dentro del término legal concedido, por auto de fecha **siete (07) de mayo del año dos mil veintiuno (2021)** se dispuso a admitirla.  [0011AdmiteVerbalSimulacion20210507.pdf](#)

Notificado en debida forma a la parte pasiva, esto es el señor Héctor Valencia Suárez y Gabriela Corredor Puerto, por auto de fecha **veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023)**  [0028AutoNotificadoConductaConcluyente20220223.pdf](#) se tuvo notificado por conducta concluyente, luego con proveído del **doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)** se tuvo por contestada la demanda y se dispuso fijar fecha para audiencia inicial del artículo 372 del Código General del Proceso,  [0036AutoSenalaFechaAudiencia20220512.pdf](#).

Llegado el día y hora señalado se evacuaron las etapas previstas en el artículo 372 citado, en la que se realizó la audiencia de conciliación, fracasada, se determinó lo propio frente a las excepciones previas, se escucharon a los señores demandantes Carmen Corredor Puerto; Patricia Corredor Puerto y Valentín Corredor Puerto y a la parte pasiva Héctor Valencia Suárez y Gabriela Corredor Puerto, en declaración de parte; se verificó la etapa de saneamiento, fijación del litigio y decreto de pruebas y se fijó fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento.

-  [0053AudienciaArt372CGP20220629.mp4](#)
-  [0054AudienciaArt372CGP20220629.mp4](#)
-  [0055AudienciaArt372CGP20220629.mp4](#)
-  [0056Acta040Proceso202100039Art372CGP20220629.pdf](#)

Cumplidos los presupuestos, se evacuó el día y hora señalado la audiencia de instrucción y juzgamiento, se practicaron las pruebas solicitadas, el día veinticuatro (24) de agosto del año 2022, siendo necesario fijar una nueva fecha.

-  [0073AudienciaArt373CGPTestigosPteActora20220824.mp4](#)
-  [0074AudienciaArt373CGPTestigosPtePasivaUno20220824.mp4](#)
-  [0075AudienciaArt373CGPTestigosPtePasivaDos20220824.mp4](#)
-  [0076Acta052Art373CGP20220824.pdf](#)

El día veintiocho (28) de septiembre del año 2022 se realizó la contradicción del dictamen pericial, se escucharon alegatos y profirió fallo.

-  [0095AudienciaArt373CGPDictamenPericial20220928.mp4](#)
-  [0096AudienciaArt373CGPSentencia20220928.mp4](#)
-  [0097Acta059Proceso202100039Art373CGP20220928.pdf](#)

Impetrado el recurso de apelación, en audiencia se remitió al Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Cundinamarca – Amazonas, Sala Civil – Familia, para que decidiera lo propio, quien con ponencia del magistrado Orlando Tello

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Hernández, declaró la nulidad de lo actuado **a partir de la sentencia proferida el día 28 de septiembre de 2022, inclusive**, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, **ordenando** a esa célula judicial que disponga la **vinculación** de los herederos determinados e indeterminados de Gabriel Corredor Ocasiones en los términos de los artículos 61 y 87 del C.G.P., para que luego de superada esa irregularidad, oportunamente se profiera decisión de instancia, advirtiendo que las pruebas recaudadas conservan validez, comoquiera que fueron legalmente tramitadas y susceptibles de contradicción entre las partes y, solo se reanudan las oportunidades **para la persona que faltó por integrar al proceso**.

Atendiendo lo ordenado por el Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Cundinamarca - Amazonas, Sala Civil - Familia, se profirió auto de obediencia y se ordenó la vinculación de los herederos determinados e indeterminados.

 [0108AutoObedezcaseVinculaHerederos20230831.pdf](#)

Con memorial de la parte actora se indicó que los herederos determinados del causante Gabriel Corredor Ocasiones+, son los señores: **Carmen Corredor Puerto; Patricia Corredor Puerto y Valentín Corredor Puerto**, quienes fungían como parte actora y la señora **Gabriela Corredor Puerto**, quien fungía como parte pasiva.  [0109AllegaInfHerederos20230911.pdf](#)

Por lo anterior, se ordenó notificar a los herederos y el respectivo emplazamiento a indeterminados. El apoderado de la señora Gabriela Corredor Puerto y Héctor Valencia Suárez, aun cuando ya estaba vinculada en el proceso como demandada radica nuevamente contestación de la demanda, la que no se tuvo en cuenta como quiera que ya estaba actuando en el proceso. Igualmente, acreditado el emplazamiento a los herederos indeterminados se designó curadora ad litem, la que, dentro del término procesal otorgado, contestó la demanda, sin oponerse y sin solicitar pruebas, por lo que a través de auto se señaló nueva fecha para evacuar el artículo 372 del CGP.

 [0133ContestacionDemandaCuradorAdLitem20241030.pdf](#)

 [0141AutoArt372FijaFechaVerbal20250127.pdf](#)

Sería del caso entonces, dar paso a adelantar la audiencia citada, sin embargo, considera esta Juzgadora que se dan los presupuestos para decretar sentencia anticipada conforme lo previsto en el numeral 2º del Artículo 278 ibidem, por cuanto las pruebas practicadas dentro del plenario tienen plena validez y los herederos indeterminados representados a través de curador, no solicitaron pruebas.

Tesis: apoderado de la parte demandante

El extremo activo conformado además por herederos determinados del causante Gabriel Corredor Ocasiones+, señores: **Carmen Corredor Puerto; Patricia Corredor Puerto y Valentín Corredor Puerto** solicitan declarar que es simulado el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública número tres mil novecientos noventa y seis (3996) de fecha quince (15) de mayo de dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaria Sesenta y dos (62) de Bogotá. Concomitante con ello se ordene cancelar la anotación n.º.8, del folio de matrícula inmobiliaria n.º.051 - 2309 y que se condene los demandados, como poseedores de mala fe, a la restitución del inmueble, así como las costas del proceso.

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Como fundamento fáctico, expusieron a folio digital 0003 interno 1 al 4 del pdf, las circunstancias que servirán de prueba para dicha declaración.

Tesis de la parte demandada – heredera determinada

A través de la contestación de la demanda, se opuso a las pretensiones de esta, y en audiencia del 29 de junio del año 2022 se le indicó que no se tendrían las excepciones de mérito planteadas por no reunir los requisitos del el numeral 3° del artículo 96 del CGP: “3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso”.

Tesis de los herederos indeterminados – curador ad litem

No se opuso a las pretensiones de la demanda, ni planteó excepciones de mérito.

Consideraciones

La definición de simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o que es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo. En realidad, el tratamiento jurídico de la simulación es distinto según se desprende de simulación absoluta o simulación relativa, por lo tanto, exige un análisis de sus características, clase de simulación, elemento axiológicos que la estructuran, para luego con relación a la demostración de cada uno de ellos, averiguar si verdaderamente procede la llamada acción de prevalencia como también se le conoce.

En providencia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Magistrado Ponente Jaime Londoño Salazar, de fecha 15 de mayo de 2012, Referencia. 25899-31-03-001-1997-01163-03, rememoraron:

“Así que, sabido es que la simulación de antiguo es conocida por su carácter bifronte, en tanto que quienes la realizan pueden darle a una manifestación de voluntad un ropaje jurídico que no corresponde al que quieren realmente -como cuando declaran venta y en realidad pretenden una donación-, caso en el cual se predica relativa, o, por otro lado, en verdad no quieren efectuar ningún acto jurídico y a pesar de ello formalmente hacen una declaración de voluntad, caso en el cual se predica absoluta; y en punto a los elementos para declarar cualquiera de sus especies, se ha establecido que son, amén de la legitimación, la demostración del contrato que se pretende fingido y la prueba de la simulación, presupuestos cuya acreditación, como es apenas obvio, es del resorte de la parte actora, quien de ese modo debe dejar ver el concierto oculto entre los extremos que intervinieron en el negocio atacado, más aún, cuando se trata de una compraventa, es inevitable demostrar que a pesar de haber ella honrado las formalidad de la escritura y las manifestaciones propias del acto, era otra cosa la que se pretendía, situación que bien puede mostrarse, directamente, a través de medios que den certera cuenta del concilio simulatorio, como sería una contraescritura, la confesión de los simulantes o la declaración de testigos, o por el contrario, dado que la simulación, las más de las veces entraña engaño, astucia, disimulo, secreto, sigilo, su comprobación puede partir de una pluralidad de indicios graves y convergentes.

Esos indicios, que por regla general concurren al negocio simulado, pueden ser, por vía de ejemplo “(...) 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. (...) Mas como acontece que la habilidad de los contratantes ha originado nuevas formas y matices de simular, esto ha dado lugar para sostener que en materia indiciaria, respecto de tal

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

fenómeno, es imposible formular un catálogo de indicios, porque a medida que se avanza en el ocultamiento de la simulación, paralelamente van tomando cuerpo otros indicios. Es por ello que hoy se suma al cortejo de tal prueba indirecta, el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confessus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. (LXX, 76)" (casación civil de 4 de julio de 1975).

Desde luego, la valoración de esos indicios supone ciertos requisitos, como "a) la conducencia de la prueba indiciaria respecto del hecho investigado; b) que esté descartada razonablemente la posibilidad de que la conexión entre el hecho indicador y el investigado sea aparente; c) que se haya descartado razonablemente la posibilidad de la falsificación del hecho indicador por obra de terceros o de las partes; d) que aparezca clara y cierta la relación de causalidad entre el hecho indicador o el indicado; e) que se trate de una pluralidad de indicios, si son contingentes; f) que varios de los indicios contingentes sean graves, concurrentes o concordantes y convergentes; g) que no existan contraindicios que no puedan descartarse razonablemente; h) que se hayan eliminado razonablemente las otras posibles hipótesis y los argumentos o motivos infirmantes de la conclusión adoptada, pues es frecuente que un hecho indiciario se preste a diferentes inferencias que conduzcan a distintos resultados; i) que no existan pruebas de otra clase que infirmen los hechos indiciarios o que demuestren un hecho opuesto al indicado por aquéllos, y j) que se pueda llegar a una conclusión final precisa y segura, basada en el pleno convencimiento o la certeza del juez" (casación civil de 5 de diciembre de 1975).

La jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia ha expresado en relación con la simulación que, aunque el contrato es ley para las partes, la teoría de la simulación, se encuentra dentro del régimen de la libertad de las convenciones, esto no impide la eficacia de los pactos secretos, siempre que no perjudiquen a terceros, pues en este caso la voluntad declarada está subordinada a la voluntad real o la intención que sustenta la realización de los actos jurídicos y que son causa de los mismos. Por ello se ha concluido que existe un sólo acto verdadero "resultante de una misma voluntad expresada en parte con fines de mera apariencia, y en parte con fines efectivos (concepción unitaria y monista), y no dos actos jurídicos distintos, uno ostensible y otro oculto, destinado el segundo a alterar el primero (concepción dualista)" (G.J. CLXXVI, 217).

Ahora bien, en tratándose de bienes inmuebles la escritura pública es el acto ostensible para proclamar los actos jurídicos frente a terceros, por lo que se utiliza con frecuencia para la simulación, toda vez que constituye plena prueba y conserva toda su eficacia mientras no se demuestre lo contrario.

Sin embargo, el artículo 1766 del Código Civil prescribe que "las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirá efectos contra terceros". De ahí que éstos de la misma manera que pueden acogerse al acto aparente, igualmente pueden, cuando el acto público los perjudica, atenerse a la convención privada e invocar simulación del primero para que pierda su eficacia jurídica, ya sea volviendo las cosas al estado que se hallaban antes del acto simulado o haciendo prevalecer el verdadero acuerdo.

Requisitos axiológicos de la acción de simulación.

Para la prosperidad de la acción se requiere de la presencia de los siguientes requisitos:

1. Que esté probado el contrato objeto de simulación;
2. Que quien demanda esté legitimado en la causa;
3. Que se demuestre plenamente la existencia de la simulación.

Que esté probado el contrato objeto de simulación

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Del recaudo probatorio y los presupuestos axiológicos

Contrato objetos de simulación

Conforme se puede establecer de las pretensiones de la demanda, resultan atacados a través del presente asunto el negocio jurídico, de compraventa celebrado a través de la Escritura Pública n°.3996 protocolizado en la notaría n°.62 de Bogotá, el día quince (15) del mes de mayo del año dos mil catorce (2014), celebrado entre el señor **Gabriel Corredor Ocasiones**, identificado con la cédula de ciudadanía n°.2.923.894 expedida en Bogotá (q.e.p.d.) con los señores **Héctor Valencia Suárez y Gabriela Corredor Puerto**, mayores de edad e identificados con la cédula de ciudadanía n°.s.5.526.357 expedida en Toledo y 39.667.979 expedida en Soacha, registrado en el folio de matrícula n°. 051 - 2309, es simulado.

Para el efecto el apoderado de la actora arrió el siguiente caudal probatorio:

Interno	Descripción	Concepto
17 - 21	Certificado de tradición y libertad predio folio de matrícula inmobiliaria n°.051 - 2309 Municipio de Soacha Predio: Urbano <ol style="list-style-type: none"> 1) La Esperanza 2) Calle 15 A n°.3 - 83 Este Barrio Chicó 3) Diagonal 15 A n°.3 - 83 Este 	Anotaciones n°.001 Fecha: 17/06/1970 Escritura n°.1959 del 22/05/1970 Compraventa De: Sánchez Chavarro Aureliano A: Corredor Ocasiones Gabriel n°.002 Fecha: 17/06/1970 Escritura n°. 1959 del 22/05/1970 Gravamen: 210 Hipoteca De: Corredor Ocasiones Gabriel A: Sánchez Chavarro Aureliano n°.003 Fecha: 08/09/1987 Escritura n°. 4640 del 28/08/1987 Cancelación. Cancelación Hipoteca De: Sánchez Chavarro Aureliano A: Corredor O. Gabriel n°.004 Fecha: 24/11/2011 Escritura n°. 3642 del 12/11/2011 Otro. Actualización nomenclatura. De: Corredor Ocasiones Gabriel A: Díaz Pachón Yezid Alberto n°.005 Fecha: 24/11/2011 Escritura n°. 3642 del 12/11/2011 Gravamen. Hipoteca. De: Corredor Ocasiones Gabriel A: Díaz Pachón Yezid Alberto n°.006 Fecha: 01/04/2013 Escritura n°. 00840 del 16/03/2013 Se cancela anotación n°.5 Cancelación por voluntad de las partes Hipoteca. De: Díaz Pachón Yezid Alberto A: Corredor Ocasiones Gabriel n°.007 Fecha: 16/01/2014 Escritura n°. 5225 del 20/12/2013 Modo de adquisición: Compraventa. De: Corredor Ocasiones Gabriel A: Valencia Suárez Héctor n°.008 Fecha: 21/05/2014 Escritura n°. 3996 del 15/04/2014 Modo de adquisición: Compraventa De: Corredor Ocasiones Gabriel A: Valencia Suárez Héctor n°.009 Fecha: 21/05/2014 Escritura n°. 3996 del 15/04/2014 Gravamen. Hipoteca abierta sin límite de cuantía crédito aprobado \$67.000.000,00 De: Corredor Puerto Gabriela De: Valencia Suárez Héctor A: Banco Caja Social S.A. n°.010 Fecha: 21/05/2014 Escritura n°. 3996 del 15/04/2014

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

		<p>Limitación al dominio. Afectación a vivienda familiar De: Corredor Puerto Gabriela De: Valencia Suárez Héctor</p> <p>nº.011 Fecha: 21/05/2014 Escritura nº. 3996 del 15/04/2014 Actualización de nomenclatura De: Corredor Puerto Gabriela A: Valencia Suárez Héctor</p> <p>nº.012 Fecha: 09/09/2019 Medida cautelar Embargo Ejecutivo J02CMpal De: Banco Caja Social A: Corredor Puerto Gabriela A: Valencia Suárez Héctor</p> <p>nº.013 Fecha: 10/12/2020 Escritura nº. 3996 del 15/04/2014 Cancelación providencia judicial embargo 2019 – 590 De: Banco Caja Social S.A. A: Corredor Puerto Gabriela A: Valencia Suárez Héctor</p>																																								
22 - 26	Copia Escritura Pública 1959 del 22/05/1970	Entre Gabriel Corredor Ocasiones como comprador y el señor Aureliano Sánchez Chavarro.																																								
27 - 28	Copia escritura 04640 del 28/08/1987	Entre Aureliano Sánchez Chavarro y Gabriel Corredor Ocasiones																																								
29 - 34	Copia escritura 1959 del 22/05/1970	Entre Gabriel Corredor Ocasiones como comprador y el señor Aureliano Sánchez Chavarro.																																								
35 - 44	Copia escritura 03642 del 12/11/2011	Entre Gabriel Corredor Ocasiones y Yezid Alberto Díaz Pachón, Hipoteca.																																								
45 - 48	Copia escritura 05225 del 20/12/2013	Protocolización licencia de construcción																																								
49 - 52	Copia escritura 0840 del 16/03/2013	Cancelación Hipoteca de Yezid Alberto Díaz Pachón																																								
53 -	Copia escritura 3996 del 15/05/2014	<p>Actualización nomenclatura Compraventa \$100 millones Avalúo catastral año 2014 \$72.868.000,00 Hipoteca con cuantía determinada \$67.000.000 Poder especial Afectación vivienda familiar Entre Gabriel Corredor Ocasiones - vendedor y Héctor Valencia Suárez Gabriela Corredor Puerto Acreedor Banco Caja Social.</p> <p>Se destaca cláusula quinta: Precio y forma de pago. El precio de venta del (los) inmueble (s) que por este instrumento se enajena (n), es la cantidad de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000,00) moneda corriente, que el (la - los) comprador (a - es) cancela (n) de la siguiente forma:</p> <p>a) La suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000,00) con recursos propios, suma que el (la - los) vendedor (a - es) ha (n) recibido a entera satisfacción.</p> <p>b) La suma de sesenta y siete millones (\$67.000.000,00) moneda corriente, con el producto de un crédito que le ha sido aprobado a EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES), por el Banco Caja Social, y se desembolsa directamente a el (la - los) vendedor (a - es) el día que presente (n) la primera copia de la presente escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá D.C.</p> <p>Parágrafo 1. No obstante la forma de pago, EL (LA - LOS) VENDEDOR (A - ES) renuncia (n) expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorga (n) el presente título firme e irresoluble.</p> <p>Parágrafo 2. LA PARTE VENDEDORA Y COMPRADORA expresan irrevocablemente que autorizan al Banco Caja Social, para que el crédito que le ha sido otorgado a EL (LA - LOS) COMPRADOR (A - ES), sea girado a favor de Gabriel Corredor Ocasiones identificado (a ,s) con cédula (s) de ciudadanía número (s) 2.923.894 de Bogotá.</p> <p>SEXTA. Entrega. Que EL (LA - LO) VENDEDOR (A -ES) hará (n) entrega del inmueble una vez se haya realizado el desembolso del crédito aprobado a EL (LA - LOS) COMPRADOR (A - ES) a favor de EL (LA - LOS) VENDEDOR (A - ES)</p> <p>Parágrafo. No obstante la forma de entrega del inmueble pactada, las partes renuncian expresamente a la condición resolutoria que de ella pueda derivarse y la venta se otorgue firme e irresoluble.</p>																																								
85 - 112	Escritura 0770 Poder General	Banco Caja Social a Lyda Fabiola González Rueda																																								
113	Constancia del Banco Caja Social	Cuenta de ahorros del señor Héctor Valencia Suárez																																								
114	Certificación Catastral municipal para el año 2021	Avalúo \$185.838.000,00																																								
114 - 124	Estado de Cuenta de Andrés Corredor Extractos bancarios	30/06/2019 - 30/09/2019 31/12/2018 - 31/03/2019 30/09/2018 - 31/12/2018 30/06/2018 - 30/09/2018 31/03/2018 - 30/06/2018 30/06/2019 - 30/09/2019																																								
125	Desprendible pago Banco Caja Social Titular crédito Héctor Valencia Suárez	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>fecha</th> <th>Préstamo</th> <th>Valor</th> <th>fl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pago cartera efectivo</td> <td>2014/07/01</td> <td>4492</td> <td>\$890.200,00</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>Pago cartera efectivo</td> <td>2014/08/01</td> <td>4492</td> <td>\$892.000</td> <td>126</td> </tr> <tr> <td>Pago cartera</td> <td>2014/09/01</td> <td>4492</td> <td>\$892.000</td> <td>127</td> </tr> <tr> <td>Pago cartera</td> <td>2014/09/01</td> <td>4491</td> <td>\$892.000</td> <td>128</td> </tr> <tr> <td>Pago cartera</td> <td>2015/02/02</td> <td>4492</td> <td>\$871.300</td> <td>129</td> </tr> <tr> <td>Pago cartera</td> <td>Ilegible</td> <td></td> <td></td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>Pago cartera</td> <td>Ilegible</td> <td></td> <td></td> <td>131</td> </tr> </tbody> </table>	Descripción	fecha	Préstamo	Valor	fl	Pago cartera efectivo	2014/07/01	4492	\$890.200,00	125	Pago cartera efectivo	2014/08/01	4492	\$892.000	126	Pago cartera	2014/09/01	4492	\$892.000	127	Pago cartera	2014/09/01	4491	\$892.000	128	Pago cartera	2015/02/02	4492	\$871.300	129	Pago cartera	Ilegible			130	Pago cartera	Ilegible			131
Descripción	fecha	Préstamo	Valor	fl																																						
Pago cartera efectivo	2014/07/01	4492	\$890.200,00	125																																						
Pago cartera efectivo	2014/08/01	4492	\$892.000	126																																						
Pago cartera	2014/09/01	4492	\$892.000	127																																						
Pago cartera	2014/09/01	4491	\$892.000	128																																						
Pago cartera	2015/02/02	4492	\$871.300	129																																						
Pago cartera	Ilegible			130																																						
Pago cartera	Ilegible			131																																						

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

		<table border="1"> <tr><td>Pago cartera</td><td>Ilegible</td><td></td><td></td><td>132</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>2015</td><td>4492</td><td></td><td>133</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>2016/11/10</td><td>4492</td><td>\$880.000</td><td>134</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>2016</td><td>4492</td><td>\$900.000</td><td>135</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>Ilegible</td><td></td><td></td><td>136</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>Ilegible</td><td></td><td></td><td>137</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>2016/12/01</td><td>4492</td><td>\$1.116.200</td><td>138</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>Ilegible</td><td>4492</td><td>\$1.115.000</td><td>139</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>Ilegible</td><td></td><td></td><td>140</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>2018/05/07</td><td>4492</td><td>\$746.650</td><td>141</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>2010/05/07</td><td>4492</td><td>\$120.000</td><td>142</td></tr> </table>	Pago cartera	Ilegible			132	Pago cartera	2015	4492		133	Pago cartera	2016/11/10	4492	\$880.000	134	Pago cartera	2016	4492	\$900.000	135	Pago cartera	Ilegible			136	Pago cartera	Ilegible			137	Pago cartera	2016/12/01	4492	\$1.116.200	138	Pago cartera	Ilegible	4492	\$1.115.000	139	Pago cartera	Ilegible			140	Pago cartera	2018/05/07	4492	\$746.650	141	Pago cartera	2010/05/07	4492	\$120.000	142										
Pago cartera	Ilegible			132																																																															
Pago cartera	2015	4492		133																																																															
Pago cartera	2016/11/10	4492	\$880.000	134																																																															
Pago cartera	2016	4492	\$900.000	135																																																															
Pago cartera	Ilegible			136																																																															
Pago cartera	Ilegible			137																																																															
Pago cartera	2016/12/01	4492	\$1.116.200	138																																																															
Pago cartera	Ilegible	4492	\$1.115.000	139																																																															
Pago cartera	Ilegible			140																																																															
Pago cartera	2018/05/07	4492	\$746.650	141																																																															
Pago cartera	2010/05/07	4492	\$120.000	142																																																															
143	Cuadro relación de pagos desde cuenta Bancolombia a Banco Caja Social para detener el embargo del predio.	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>fecha</th><th>Préstamo</th><th>Valor</th><th>fl</th></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>Ilegible</td><td>4492</td><td>\$2.302.973</td><td>144</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>2019/03/29</td><td>5548</td><td>\$137.027,00</td><td>144</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>13/09/2019</td><td>4492</td><td>\$7.775.366,00</td><td>145</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>13/09/2019</td><td>5579</td><td>\$224.634,00</td><td>145</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>Ilegible</td><td>4492</td><td>Ilegible</td><td>146</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>Ilegible</td><td>5654</td><td>\$63.546,00</td><td>147</td></tr> <tr><td>Ilegible</td><td>2019/11/02</td><td>5655</td><td>\$71.400,00</td><td>148</td></tr> <tr><td>Ilegible</td><td>Ilegible</td><td>Ilegible</td><td>Ilegible</td><td>149</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>05/12/2019</td><td>4492</td><td>\$1.132.610</td><td>150</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>05/12/2019</td><td>569x</td><td>\$67.x90</td><td>151</td></tr> <tr><td>Ingreso egreso</td><td>08/01/2020</td><td>5751</td><td>\$67.390</td><td>152</td></tr> <tr><td>Pago cartera</td><td>05/03/2020</td><td>4492</td><td>\$1.200.000</td><td>153</td></tr> </table>	Descripción	fecha	Préstamo	Valor	fl	Pago cartera	Ilegible	4492	\$2.302.973	144	Pago cartera	2019/03/29	5548	\$137.027,00	144	Pago cartera	13/09/2019	4492	\$7.775.366,00	145	Pago cartera	13/09/2019	5579	\$224.634,00	145	Pago cartera	Ilegible	4492	Ilegible	146	Pago cartera	Ilegible	5654	\$63.546,00	147	Ilegible	2019/11/02	5655	\$71.400,00	148	Ilegible	Ilegible	Ilegible	Ilegible	149	Pago cartera	05/12/2019	4492	\$1.132.610	150	Pago cartera	05/12/2019	569x	\$67.x90	151	Ingreso egreso	08/01/2020	5751	\$67.390	152	Pago cartera	05/03/2020	4492	\$1.200.000	153
Descripción	fecha	Préstamo	Valor	fl																																																															
Pago cartera	Ilegible	4492	\$2.302.973	144																																																															
Pago cartera	2019/03/29	5548	\$137.027,00	144																																																															
Pago cartera	13/09/2019	4492	\$7.775.366,00	145																																																															
Pago cartera	13/09/2019	5579	\$224.634,00	145																																																															
Pago cartera	Ilegible	4492	Ilegible	146																																																															
Pago cartera	Ilegible	5654	\$63.546,00	147																																																															
Ilegible	2019/11/02	5655	\$71.400,00	148																																																															
Ilegible	Ilegible	Ilegible	Ilegible	149																																																															
Pago cartera	05/12/2019	4492	\$1.132.610	150																																																															
Pago cartera	05/12/2019	569x	\$67.x90	151																																																															
Ingreso egreso	08/01/2020	5751	\$67.390	152																																																															
Pago cartera	05/03/2020	4492	\$1.200.000	153																																																															
153	Facturas de compra Torre Fuerte Ferretería con nit.nº.52.363.230 - 7 ubicada en la Carrear 3 este nº.17 - 70 Barrio San Antonio Soacha	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>Fecha</th><th>nº.</th><th>Valor</th><th>fl</th></tr> <tr><td>Factura material</td><td>03/09/2014</td><td>12749</td><td>\$230.000</td><td>153</td></tr> <tr><td>Factura material</td><td>25/08/2014</td><td>12846</td><td>355.000</td><td>154</td></tr> </table>	Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl	Factura material	03/09/2014	12749	\$230.000	153	Factura material	25/08/2014	12846	355.000	154																																																		
Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl																																																															
Factura material	03/09/2014	12749	\$230.000	153																																																															
Factura material	25/08/2014	12846	355.000	154																																																															
156	Datos de entrega material de AlfaGres S.A.	A nombre del señor Gabriel Corredor con fella 27/08/2014 Dirección: Calle 15 nº.3 - 83 Este Barrio Chicó - Soacha																																																																	
158	Factura Alfagres SA. 5494472	Nombre: Gabriel Corredor Fecha: 27/08/2014 Calle 15 A nº.3 - 83 Este Barrio Chicó So \$4.763.2... (no se ve el resto)																																																																	
159	Recibo de caja pedido residencial Alfagres S.A.	Pago en efectivo (no dice valor)																																																																	
160	Pedido 54884255 de fecha agosto de 2014	Nombre : Gabriel Corredor Calle 15 A nº.3 - 83 Este Barrio Chicó So Valor \$182																																																																	
161	Pedido 54869984 de fecha agosto de 2014	Nombre : Gabriel Corredor Calle 15 A nº.3 - 83 Este Barrio Chicó So Valor \$4.784.072																																																																	
162	Baucher de pago Alfagres Sala Soacha Visa compra neta	\$1.236.269,00																																																																	
163	Recibo de Caja Alfagres SA	\$1.434.072,00																																																																	
164	Pedido 54869771 de fecha agosto 19 de 2014	Nombre : Gabriel Corredor Calle 15 A nº.3 - 83 Este Barrio Chicó So Valor \$4.784.072																																																																	
165	Recibo de caja manual	\$1.434.072,00																																																																	
166	Baucher de pago Alfagres	\$1.724.138,00																																																																	
167	Recibo De caja manual	\$2.784.072,00																																																																	
168	Pedido 54869984 de fecha agosto de 2014	Nombre : Gabriel Corredor Calle 15 A nº.3 - 83 Este Barrio Chicó So Valor \$4.784.072																																																																	
169	Facturas de compra Torre Fuerte Ferretería con nit.nº.52.363.230 - 7 ubicada en la Carrear 3 este nº.17 - 70 Barrio San Antonio Soacha	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>Fecha</th><th>nº.</th><th>Valor</th><th>fl</th></tr> <tr><td>Factura material</td><td>24/08/2014</td><td>12845</td><td>\$380.400,00</td><td>169</td></tr> </table>	Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl	Factura material	24/08/2014	12845	\$380.400,00	169																																																							
Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl																																																															
Factura material	24/08/2014	12845	\$380.400,00	169																																																															
170	Factura Home Tools fecha sello 14/8/2014	\$3500																																																																	
171	Facturas no legibles (borradas)																																																																		
172	Facturas de compra Torre Fuerte Ferretería con nit.nº.52.363.230 - 7 ubicada en la Carrear 3 este nº.17 - 70 Barrio San Antonio Soacha	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>Fecha</th><th>nº.</th><th>Valor</th><th>fl</th></tr> <tr><td>Factura material</td><td>13/08/2014</td><td>12797</td><td>\$109.600,00</td><td>172</td></tr> <tr><td>Factura material</td><td>12/08/2014</td><td>12792</td><td>\$64.500,00</td><td>173</td></tr> <tr><td>No legible</td><td></td><td></td><td></td><td>174</td></tr> <tr><td>Factura material</td><td>09/08/2014</td><td>12782</td><td>\$34.xxx</td><td>175</td></tr> </table>	Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl	Factura material	13/08/2014	12797	\$109.600,00	172	Factura material	12/08/2014	12792	\$64.500,00	173	No legible				174	Factura material	09/08/2014	12782	\$34.xxx	175																																								
Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl																																																															
Factura material	13/08/2014	12797	\$109.600,00	172																																																															
Factura material	12/08/2014	12792	\$64.500,00	173																																																															
No legible				174																																																															
Factura material	09/08/2014	12782	\$34.xxx	175																																																															
176 - 177	Recibo caja menor 08/11/2014 Pago a Oscar Giraldo por Instalación del gas	\$174.000																																																																	
178 - 179	Recibo caja menor pagado a Luis Gabriel Corredor pago mano de obra	Octubre de 2014																																																																	
180	Factura Homecenter no es legible parte superior	\$318.800,00																																																																	
181	Comprobante de venta sin numero fecha 16/09/2014	\$10.900																																																																	
182	Facturas de compra Torre Fuerte Ferretería con nit.nº.52.363.230 - 7 ubicada en la Carrear 3 este nº.17 - 70 Barrio San Antonio Soacha	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>Fecha</th><th>nº.</th><th>Valor</th><th>fl</th></tr> <tr><td>Factura material</td><td>11/09/2014</td><td>12682</td><td>\$355.000</td><td>182</td></tr> <tr><td>Factura material</td><td>09/09/2014</td><td>12675</td><td>\$125.000</td><td>183</td></tr> <tr><td>Factura material</td><td>085/09/2014</td><td>12668</td><td>\$7.000,00</td><td>184</td></tr> </table>	Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl	Factura material	11/09/2014	12682	\$355.000	182	Factura material	09/09/2014	12675	\$125.000	183	Factura material	085/09/2014	12668	\$7.000,00	184																																													
Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl																																																															
Factura material	11/09/2014	12682	\$355.000	182																																																															
Factura material	09/09/2014	12675	\$125.000	183																																																															
Factura material	085/09/2014	12668	\$7.000,00	184																																																															
185	Facturas de obra Ferre Fleje	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>Fecha</th><th>nº.</th><th>Valor</th><th>fl</th></tr> <tr><td>Factura material</td><td>06/02/2017</td><td>2667</td><td>\$37.500</td><td>185</td></tr> </table>	Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl	Factura material	06/02/2017	2667	\$37.500	185																																																							
Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl																																																															
Factura material	06/02/2017	2667	\$37.500	185																																																															
186	Factura Ferrelectricos CMG sin nombre	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>Fecha</th><th>nº.</th><th>Valor</th><th>fl</th></tr> <tr><td>Factura material</td><td>06/02/2017</td><td></td><td>\$13.900</td><td>186</td></tr> </table>	Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl	Factura material	06/02/2017		\$13.900	186																																																							
Descripción	Fecha	nº.	Valor	fl																																																															
Factura material	06/02/2017		\$13.900	186																																																															
187	CH Perfiles Martina Puerto (en esfero)	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>Fecha</th><th>nº.</th><th>Valor</th></tr> <tr><td>Factura material</td><td>01/02/2017</td><td></td><td>\$1.040.000</td></tr> </table>	Descripción	Fecha	nº.	Valor	Factura material	01/02/2017		\$1.040.000																																																									
Descripción	Fecha	nº.	Valor																																																																
Factura material	01/02/2017		\$1.040.000																																																																
188	Smith Perfilería	<table border="1"> <tr><th>Descripción</th><th>Fecha</th><th>nº.</th><th>Valor</th></tr> <tr><td>Factura material</td><td>01/02/2017</td><td>1314</td><td>\$480.000</td></tr> </table>	Descripción	Fecha	nº.	Valor	Factura material	01/02/2017	1314	\$480.000																																																									
Descripción	Fecha	nº.	Valor																																																																
Factura material	01/02/2017	1314	\$480.000																																																																
189	Factura Expogress SAS Martina puerto	24/01/2017 \$1.760.000																																																																	
190	Flejes Varillas Lavaderos Martina Puerto	\$108.940																																																																	
191	Factura	\$105.000																																																																	

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

	Martina Puerto	
192	Martina Puerto Diagonal 15 A n°.3 - 83 Este	\$1.277.000
193 - 194	Enel Codensa Gabriel Corredor	
195	Recibo Vanti Carmen Corredor Puerto	
196	Acueducto Gabriel Corredor	

Conforme a lo anterior no existe duda que se celebró un contrato de compraventa, a través de escritura pública y que es objeto de litis.

Legitimación en la causa de quien presenta la acción

Ninguna duda asiste acerca de la legitimación que a las partes asiste respecto de la acción impetrada.

El segundo requisito, tiene relación con la legitimación en la causa, la cual la doctrina ha expuesto:

"... Ahora bien, el interés que se requiere para el ejercicio de la acción reside en que el actor sea titular de un derecho cierto y actual, cuya eficacia resulte perjudicada, también de modo cierto, por la situación anómala creada por la simulación." (OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Teoría General del contrato y del negocio jurídico. Editorial Temis, Bogotá, 1998, 115 y s.s.).

A la luz del mencionado precepto, en los casos de simulación donde se busca revelar la verdadera esencia de un instrumento público por un tercero que no intervino en su otorgamiento, la acción debe estar dirigida contra quienes lo suscribieron, por las repercusiones que el debate conlleva para todos ellos, puesto que la prescindencia de alguno impediría discutir sobre su participación y se truncaría así el objetivo pretendido de revisar el quehacer contractual. SC2496-2022. MP Octavio Augusto Tejeiro Duque.

En ese orden, cobra especial relevancia que este requisito se cumpla a cabalidad, pues de no hacerse podría incurrirse en un defecto insubsanable. Es por ello que el profesional del derecho debe acreditar dicha legitimación, en efecto se ha establecido que los herederos tienen personería para atacar los negocios jurídicos simulados que efectuó su causante, para ello se requiere el fallecimiento de quien celebró la simulación; es importante destacar que en **vida de este sus herederos no pueden atacar los contratos simulados del futuro causante**. Así los hijos son legitimarios en relación con los bienes que su padre tenga al morir y por lo tanto han de recibir una legítima, o sea una asignación forzosa que no se les puede desconocer. Es por esta razón que tienen la personería para ejercer la acción de simulación.

Pues bien, el abogado de la actora cumpliendo con su carga probatoria, arrió al plenario:

Folio digital	Interno	Nombre documento	Descripción	
0007 0008	10	Registro civil de defunción	Nombre	Fecha
			Gabriel Corredor Ocasiones	23/03/2016
			María Martina Puerto Ramírez	12/11/2017
	11	Registro Civil de matrimonio	Nombre	Fecha
			Gabriel Corredor Ocasiones	20/07/1963
			María Martina Puerto Ramírez	
	12 - 16	Registros civiles de nacimiento	Nombre	Fecha
			Patricia Corredor Puerto	13/-/1965
			Nombre ilegible Puerto	30/09/1969
			Gabriela Corredor Puerto	13/11/1971
			Valentín Corredor Puerto	07/07/1975

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Conforme a lo anterior están legitimados para actuar en el presente proceso los señores **Carmen, Patricia y Valentín Corredor Puerto**, quienes acreditaron para el presente proceso ser hijos del anterior propietario del bien y **además fungen como herederos determinados**, señor **Gabriel Corredor Ocasiones+** quien en vida lo enajenó a su hija **Gabriela Corredor Puerto (heredera determinada)** y a su yerno **Héctor Valencia Suárez, predio que** justificando un interés serio y legítimo, pues se ven afectados con el negocio jurídico celebrado que según su dicho fue simulado y en su condición de hijos del señor Corredor Ocasiones, los perjudican, más cuando todos conocían de esa circunstancia.

Resulta entonces, que la parte pasiva se concreta en los demandados quienes suscribieron el negocio jurídico objeto de estudio, el de compraventa del predio objeto de litis.

Respecto a la Demostración Plena de La Existencia De La Simulación

En cuanto al tercer requisito, se debe enfilear el análisis probatorio a fin de tener elementos de juicio contundentes para que permitan deducir la simulación pretendida. Le incumbe entonces, desvirtuar el contrato escrito a la parte demandante a efecto de que remueva toda apariencia que de él se engendre, por lo que hay que estudiar la prueba que se allegó al plenario, no sin antes mencionar lo que ha sentado la jurisprudencia nacional a través de la Corte Suprema en lo que se refiere a la prueba de la simulación.

“Atendida la circunstancia de ser la prueba indirecta de indicios la que se ofrece con mayor facilidad en el establecimiento de la simulación, la doctrina, con apoyo en los antecedentes o prácticas de que se valen los simulantes, tradicionalmente ha afirmado como indicios reveladores de tal fenómeno 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.

“Más como acontece que la habilidad de los contratantes ha originado nuevas formas y matices de simular, esto ha dado lugar para sostener que, en materia indiciaria, respecto de tal fenómeno, es imposible formular un catálogo de indicios, porque en la medida que se avanza en el ocultamiento de la simulación, paralelamente van tomando cuerpo otros indicios. Es por ello que hoy se suma al cotejo de tal prueba indirecta, el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confessus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. (LXX, 76” (Cas. Civil. Sent. Julio 14 de 1975. Código Civil y Legislación Complementaria. Editorial Legis. & 7960 a continuación del artículo 1766, pág. 759).

En consecuencia, le corresponde la carga de la prueba a la parte que afirma que el contrato de venta fue simulado. (art.167 del CGP. y 1757 del C.C.).

Desde ya debe decirse que de las diferentes pruebas practicadas en el proceso esta juzgadora acogerá la declaración de simulación, pues los múltiples indicios detectados en el expediente, analizados de modo particular y atribuyéndoles un lógico sentido en su conjunto, conducen a esa manifestación. Empecemos por las diferentes declaraciones de parte recaudadas en el proceso analizado en conjunto con las demás pruebas obrantes en el proceso:

Declaraciones de parte pasiva	
Gabriela Corredor	Héctor Valencia Suárez
Carrera 4ª N°.38 – 66 Piso 4 Palacio de Justicia Soacha Cundinamarca	
www.juzgado2civilcircuitosoacha.com ✉J02ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co	
 6013532666 extensión 51391	
Pág. 10	

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

<p>Refieren que el predio objeto de litis no fue adquirido por su padre para sus hijos. Arguyen que en el año 2014 hacía el señor Corredor Ocasiones+ realizaba reuniones familiares. Que ella tenía un apartamento, y dos piezas toda la vida, en esa casa. Que si era un predio familiar. Toda la vida hemos vivido en la casa soy la única que tengo un núcleo familiar establecido. Y ayudábamos a todos. El papá se quedó sin trabajo y nosotros le ayudábamos. Incluso le daba mi sueldo. Él de donde más no tenía apoyo solo yo. Manifiesta que el contrato de compraventa no era para sanear la deuda que su papá tenía con el señor Omar. Cuando se hizo el crédito ya <u>habían golpeado demasiadas puertas y con ese prestamista y nada. Y de hecho en ocasiones les dije la deuda es mínima y la podríamos cubrir y lo podíamos hacer. Finalmente, la casa es de todos.</u> Y explica que sus hermanos no colaboraron y como ella vivía ahí ella solucionó. Buscamos créditos y le dijimos que la única opción era comprar la casa. La ayuda era pagarle al prestamista no lo logramos. Nadie nos prestó. Y por eso ellos compraron la casa. Ante la pregunta de cuál era la ayuda que le dieron al señor Gabriel, cuando se observa que el crédito suscrito fue por 67 millones, y según la EP la venta fue por \$100 millones, de dónde salieron los 33 millones restantes, nuevamente mencionan otros créditos anteriores y dice que salió el crédito hipotecario no fue inmediato y lo hipotecó al prestamista, se pagó con un crédito no \$900 algo, mi esposo ganaba el mínimo y sobre sueldo. La plata salía de su trabajo Dice que vivió toda la vida en el predio, incluso después de casarse Manifiesta que de su sueldo pagaban la cuota Insiste que ellos pagaban la cuota, que desconoce lo de los recibos. Dice que no le ayudaron al papá, que la medida fue que su papá les vendiera a ellos. No recuerda cuánto ganaba en la época Le consignaban su nómina en GNB Sudameris La plata salía de sus sueldos Aun cuando son propietarios según la escritura desde el 2014, manifiestan que reclaman pago de arriendo a su hermana, porque ellos no colaboran en sus apartamentos y no nos dejan arrendar. El trato de mi padre era que no los iba a sacar en vida. Mi padre muere en el año 2016, falleció mi madre 2017. En el momento comprar la casa era yo, mi hermana se vino. Ella se vino a cuidar a mi padre y no podía cuidarlo. 2014 primero piso y se estaba adecuando la segunda planta Desconoce si la intención del papá era que fuera un predio familiar. En vida del señor Corredor Ocasiones no pagaban nada. Se le pregunta por una suma de \$20 millones que dicen ellos gastaron y dijo que el padre dispuso de esa suma</p>	<p>Refiere que su suegro no tenía dinero para construir el predio para sus hijos Manifiesta que su suegro los reunía para cubrir los créditos gota a gota, pero ninguno colaboraba. El señor Héctor manifestó que, si era cierto que el contrato de compraventa suscrito con el señor Gabriel Corredor Ocasiones, se hizo para sanear el predio de la deuda que adquirió con el jefe del señor Valencia, Omar. Se sacaron de don Omar Bravo me prestó el dinero para completar. Don Omar, nos prestó un cheque por \$21.800.000 del Banco Caja social el hizo un retiro de 5 millones, banco Caja Social el resto de producidos. La cuota a don Omar como yo le trabajaba una cuota de \$1.500.000 El salario era el mínimo más \$2.000.000, yo era conductor de buses municipales. Cooperativa de transporte Tequendama, desde el año 1998 hasta hace 5 años. Yo recibo el mínimo Dice haber llegado después de casarse, que el señor Corredor Ocasiones le permitió vivir con su hija (ya esposa) La cuota era de \$1.200.000, y que su esposa ganaba buen sueldo es enfermera. Manifiesta que los recibo en poder de la actora es porque estuvo enfermo y ellos le hacían el favor de pagarla, pero que el dinero lo daban ellos. Refiere que en el predio vivían con los suegros y su familia y nadie más. Informa que el suegro estaba desesperado y no había como pagarla, le prestamos la plata para que saliera de problemas. Eso era lo que nosotros queríamos, eso era lo que pensábamos hacer entre todos. Le pagamos a Yesid, la colaboración, él me dijo que me vendía la casa. Lo que pasa era colaborar con la alimentación y los recibos y él podía solucionar. Esa era la ayuda Dice que sus ingresos eran de \$1.800.000, la esposa ganaba \$1.200.000 para un total de \$2.700.000, sus hijos ya son grandes. Dice que pagaban de lo de su porcentaje y de los turnos que ella hacía. Aun cuando son propietarios según la escritura desde el 2014, manifiestan que reclaman pago de arriendo, porque no le está entrando y yo pago cuotas y para salir las deudas. Dice que pagan como \$1.000.000 en servicios En el predio viven en el fondo Carmen, Andrés y un muchacho (5) Este predio tiene tres apartamentos. Cuatro. En vida del suegro no pagaban arriendo El dinero se le entregó a él y dijo que ha estado enfermo desde hace 5 años</p>
---	---

Declaraciones de parte actora		
Carmen Corredor Puerto	Patricia Corredor Puerto	Valentín Corredor Puerto
Refiere que el predio era para todos sus hijos, cuando compró el lote 52 años atrás.	El papá cuando se casa busca un hogar y luego quiso que fuera para los cuatro	El predio era para todos los hijos.
Es cierto que su padre en vida hacía reuniones. En parte si, mientras estuviera vivo. No señora, yo vivía en Paipa y me fue un tiempo y pues me fui a conseguirme la vida. Luego regresé a cuidar a mi papá en su enfermedad No tenía una situación precaria y a pesar de ellos tuve trabajos informales. En febrero de 2014. En el 2014 ya estaba pensionado	Si señora mi padre nos reunía en una ocasión un primo	Dice que vivía en Paipa, a veces no estaba por esa razón.
Explica por qué razón realizaron la venta del predio al señor Héctor y su hermana. Además, que no la quisieron llevar a la firma. Que la primera vez ella los acompañó surgió el tema de	Si tuvimos conocimiento que él necesitaba para pagar otro préstamo para arreglar el segundo piso que siempre estaba en nombre del banco que a él por la edad no se la daban y	Refiere no saber sobre la venta.

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

verificar que estaba en buen estado de salud y al otro día se fueron sin ella. Nunca vieron la escritura, además se sorprendieron cuando estaba su hermana incluida.	por eso fue el contrato	
Informa que su padre no recibió \$100 millones Explica la hermana se gastó un dinero de ese préstamo que era para mejorar la casa, el padre en vida se molestó porque se dio cuenta que le cogieron su tarjeta débito y de ese dinero pagaron una deuda de tarjetas de crédito. Refiere que muerto su papá incluso fue su mamá María Martina quien hizo otros arreglos y adecuaciones.	No recibió \$100 millones, el préstamo era por \$67 millones Ayudó con las cuotas cuando pudo. No siempre tuvo el dinero	No sabe.
Afirma que su hermana siempre vivió en el predio porque su padre siempre les ayudó. Ellos no tenían dinero. No pagaban arriendo	Ella vivía ahí pero sin pagar viven Mis hijos viven en el predio no pagan arriendo solo servicios. Luis Gabriel corredor, Andrea Paola solo vive Luis Gabriel	Su hermana Gabriela siempre ha vivido con sus papás, incluso desde que eran novios.
Acordaron ayudar con la cuota del crédito. El predio lo embargaron, pero no era solo por el hipotecario, sino por unas deudas de ellos en tarjetas. Ellos reunieron y pagaron.	Refiere lo mismo	No sabe, insiste que al vivir en Paipa no podía asistir a las reuniones.
Económicamente no ha estado bien, sin embargo, con su hijo han logrado reunir	De todos los hijos y ella han reunido incluso con la hermana.	No sabe y no daba dinero.
El cuñado contó que iban a embargar la casa, y la vamos a perder Que no iba a firmar nada y que todos tenían a pagar y era otro crédito que debían, esto era dos créditos pero que no iban a pagar otros créditos. La hermana dijo que dejen así, por eso pagamos ese dinero. Los abonos fueron en septiembre de 2019		No sabe
Viven en el predio el sobrino Luis Gabriel y 3 más. En el 2° piso vive con su hijo Andrés y la esposa. Y en el apto vive la hermana. No pagaban arriendo al papá		Las hermanas
		Del dinero de la hipoteca pagó a un gota a gota y chichiguas no superaba \$20 millones
De las preguntas de las partes. Refiere que su hermana no tenía una condición económica como ella dice. La plancha las hizo el papá con dinero de Yezid. Vuelve a vivir con los padres en el 2014 febrero. Nunca se dijo que involucraron a Gabriela Valentín vivía en Paipa, Gabriela, Andrea, Mayra, Diego en Argentina, el novio de la hija Carolina Eduar, el papá y la mamá En qué apartamento vivía Gabriela al frente y mi padre en la parte de atrás yo compartía con mis padres. William volvió a la casa, echó la plancha y estuvo y se fue desde ese día nunca más volvió. Fue un acuerdo que hicieron ellos, para prestarle el nombre para pagarle a Don Omar		

Declaraciones de terceros (testigos)

Parte actora			
Pablo Emilio Bermúdez	Simón Yamith Corredor Parra	Andrés Fabián Corredor	María Clara Corredor
Manifiesta que hizo trabajos para don Gabriel	Que es testigo por un proceso de apropiación indebida de un inmueble que era para lo hijos de Gabriel+	Por la simulación	
Eran compañeros de trabajo con Gabriel Corredor Ocasiones+.	Dice que su padrino compró el lote, y lo construyó con el sudor de su frente.	Explica en forma detallada la historia de los créditos, exhibe por Google maps el predio. Los sitios donde presuntamente sacaban el dinero. Informa que no pudo sacar el crédito en esa época, no tenía capacidades económicas.	Testigo de una venta o pleito de la casa. Vive en San Cristobal Sur.
Sabe que Gabriela ya vivía ahí. En el primer piso instalé una cerámica. En el segundo	Si, yo era muy allegado a mis padrinos y ellos querían que del trabajo de peculio para que precisamente tuvieran un lugar		

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

piso terminé un apartamento. En el tercer piso. Es decir eso lo arreglé, le conocí viviendo siempre la familia Probablemente sí era para sus hijos.	donde alojarse.		
Solo participó en una reunión. Con Patricia.	Si participó en reuniones con el padrino incluso estuvo en la del 2014 y explica.	Si y explica.	
No sabía que el predio lo habían vendido a Héctor y Gabriela.	Ellos nunca querían vender el predio, era para sus hijos. No sabía de la venta, en las reuniones se dijo que mi padrino Supe de ese crédito si hizo con la finalidad de poder rescatar nuevamente la economía.	Explica que se dio porque a él no le prestaron la plata, no tenía cómo.	
Las modificaciones del predio, las pagó en el 2017 la señora Martina.	De la señora Martina, quería mejorar la vivienda para sus hijos, y lo podía hacer	Una parte del crédito lo usó para eso y luego la abuela Martina.	
Informa quiénes viven	Sabía que mi padrino los dejaba vivir ahí Ellos no tienen suficiente dinero y lo que hablamos ellos tenían una situación económica. A ella varias veces le ayudaban con servicios públicos. No tienen vehículo Con la confianza que tengo no tienen más entradas Gabriela cogió 30 millones para pagar sus tarjetas En 2015 hicieron un almuerzo de 100 personas me hice con Héctor y nos dijo, que no estaba de acuerdo con ese almuerzo porque era dinero que hicieran farsas porque se gastaban el dinero era para las tarjetas.	Explica quienes viven.	
Sobre quién pagaba las modificaciones informa que Gabriel+ le dijo que hizo préstamos, por intermedio de su yerno Héctor y le daba el dinero para que pagara.	Gabriel pagaba pero pidió ayudas.	Explica el tema de los créditos y de las ayudas que pidió a sus hijos, e incluso que él no pudo ayudar. Luego refirió sobre el contrato de venta, pero que ellos no vieron la minuta y saben q parte del crédito lo usaron ellos para pagar tarjetas y el abuelo se enojó	
No sabe cuándo llegaron Sabe que Gabriela trabaja en un hospital y Héctor es conductor.			

Parte pasiva	
Diego Johan Valencia Corredor	Mayra Alejandra Valencia Corredor
Refieren que han colaborado a sus padres con el mantenimiento de la casa Que si tienen condición económica para comprar la casa Que le ayudaron al abuelito con el crédito. Que estuvo en Argentina. Que ayuda ahora con su trabajo. Que si han tenido capacidad económica En una pregunta que le hizo el despacho, manifestó: El acuerdo era ayudarlo al señor Gabriel y luego devolverle el predio a lo que respondió que sí.	Refieren que han colaborado a sus padres con el mantenimiento de la casa Que si tienen condición económica para comprar la casa Que le ayudaron al abuelito con el crédito. Que estuvo en Argentina. Que ayuda ahora con su trabajo. Que si han tenido capacidad económica

Contrastadas estas declaraciones con las pruebas pedidas de oficio tenemos:

Gabriela Corredor Puerto		Héctor Valencia Suárez	
Folio	Concepto	Folio	Concepto

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

digital		digital																																						
0084	Certificación salario señora Gabriela Corredor Puerto	008	Certificación salario señora Gabriela Corredor Puerto																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Salario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2014</td><td>\$994.100</td></tr> <tr><td>2015</td><td>\$994.100</td></tr> <tr><td>2016</td><td>\$1.069.200</td></tr> <tr><td>2017</td><td>\$1.069.200</td></tr> <tr><td>2018</td><td>\$1.130.000</td></tr> <tr><td>2019</td><td>\$1.230.000</td></tr> <tr><td>2020</td><td>\$1230.000</td></tr> <tr><td>2021</td><td>\$1.230.000</td></tr> <tr><td>2022</td><td>\$1.300.000</td></tr> </tbody> </table>	Año	Salario	2014	\$994.100	2015	\$994.100	2016	\$1.069.200	2017	\$1.069.200	2018	\$1.130.000	2019	\$1.230.000	2020	\$1230.000	2021	\$1.230.000	2022	\$1.300.000	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Salario</th> <th>Auxilio Tte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2014</td><td>\$616.000</td><td>\$72.000</td></tr> <tr><td>2015</td><td>\$644.350</td><td>\$74.000</td></tr> <tr><td>2016</td><td>\$689.455</td><td>\$77.700</td></tr> <tr><td>2017</td><td>\$737.717</td><td>\$83.140</td></tr> <tr><td>2018</td><td>\$781.242</td><td>\$88.211</td></tr> </tbody> </table>	Año	Salario	Auxilio Tte	2014	\$616.000	\$72.000	2015	\$644.350	\$74.000	2016	\$689.455	\$77.700	2017	\$737.717	\$83.140	2018	\$781.242	\$88.211
Año	Salario																																							
2014	\$994.100																																							
2015	\$994.100																																							
2016	\$1.069.200																																							
2017	\$1.069.200																																							
2018	\$1.130.000																																							
2019	\$1.230.000																																							
2020	\$1230.000																																							
2021	\$1.230.000																																							
2022	\$1.300.000																																							
Año	Salario	Auxilio Tte																																						
2014	\$616.000	\$72.000																																						
2015	\$644.350	\$74.000																																						
2016	\$689.455	\$77.700																																						
2017	\$737.717	\$83.140																																						
2018	\$781.242	\$88.211																																						

Bastó con escuchar a las partes en audiencia incluyendo al hijo de los señores Gabriela Corredor Puerto y Héctor Valencia Suárez, para entrever que no es clara la verdadera intención de la compraventa realizada, incluso de pregunta que les efectuara el despacho, se observa que en vida el señor Gabriel Corredor Ocasiones+ no tenía intención de desprenderse del dominio del predio, tan es así que incluso después del fallecimiento de éste, la señora Martina, seguía disponiendo del predio como dueña, porque conocían la intención de la realización del contrato de compraventa, cuál era sanear el predio de la deuda hipotecaria adquirida con el señor **Omar Bravo**, esto por cuanto no concuerdan sus versiones con el certificado de tradición y libertad, por cuanto la cancelación de la hipoteca adquirida con el señor Díaz Pachón Yezid Alberto:

n°.006
Fecha: 01/04/2013
Escritura n°. 00840 del 16/03/2013
Se cancela anotación n°.5
Cancelación por voluntad de las partes Hipoteca.
De: Díaz Pachón Yezid Alberto
A: Corredor Ocasiones Gabriel

Se observa que esta fue cancelada en el año 2013, fecha diferente a la de la venta. Ahora bien, no existe una prueba siquiera sumaria de la adquirida con el señor Omar Bravo y aun cuando fue citado a audiencia, su versión no se pudo escuchar.

De ser así, resulta creíble que el hijo de la pareja afirmara que la ayuda a su abuelo era sanear el predio y poder construir, pero para luego devolverle el predio como bien lo dijo en la audiencia.

Ante la ausencia de la confesión por la pasiva de la causa *simulandi*, corresponde al Juez analizar las pruebas que obran en el proceso y ante la inexistencia de documento privado que plasme lo realmente querido por las partes le corresponde al Juez, analizar los indicios que arroje el proceso en aras de desentrañarla, que a las voces del tratadista Ferrara: *“el interés que lleva a las partes a hacer un contrato simulado, el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe, o a presentarlo en forma distinta de la que le corresponde: es el por qué del engaño”*.

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

El tratadista Arturo Valencia Zea de antaño en el libro de las Obligaciones, mencionaba incluso que entre los motivos que pueden inducir a una persona a simular un negocio, se pueden mencionar: la necesidad de evitar una ejecución inminente por parte de los acreedores; la distribución que de sus bienes hace el padre de familia entre sus hijos; la donación disfrazada de venta o constitución de renta vitalicia”.

Ahora bien, no siempre debe probarse la *causa simulandi*, puesto que esta puede aparecer después del análisis de indicios o presunciones de hombre. A veces un solo indicio puede conllevar a probar la simulación. Entre los que llaman la atención a esta juzgadora están:

- i. **Relaciones entre el patrimonio del enajenante y el del adquirente.**
- ii. Enajenación de la totalidad o gran parte de los bienes en un solo acto.
- iii. **La no ejecución del contrato**
- iv. **Parentesco o íntima amistad**
- v. **Testimonios**

Es preciso entonces analizar la escritura pública objeto de análisis folio digital 0007 - 0008 - 0009

Copia escritura 3996 del 15/05/2014
<p>Actualización nomenclatura Compraventa \$100 millones Avalúo catastral año 2014 \$72.868.000,00 Hipoteca con cuantía determinada \$67.000.000 Poder especial Afectación vivienda familiar Entre Gabriel Corredor Ocasiones - vendedor y Héctor Valencia Suárez Gabriela Corredor Puerto Acreedor Banco Caja Social.</p> <p>Se destaca cláusula quinta: Precio y forma de pago. El precio de venta del (los) inmueble (s) que por este instrumento se enajena (n), es la cantidad de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000,00) moneda corriente, que el (la - los) comprador (a - es) cancela (n) de la siguiente forma:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) La suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000,00) con recursos propios, suma que el (la - los) vendedor (a - es) ha (n) recibido a entera satisfacción. b) La suma de sesenta y siete millones (\$67.000.000,00) moneda corriente, con el producto de un crédito que le ha sido aprobado a EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES), por el Banco Caja Social, y se desembolsa directamente a el (la - los) vendedor (a - es) el día que presente (n) la primera copia de la presente escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá D.C. <p>Parágrafo 1. No obstante la forma de pago, EL (LA - LOS) VENDEDOR (A -ES) renuncia (n) expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorga (n) el presente título firme e irresoluble.</p> <p>Parágrafo 2. LA PARTE VENDEDORA Y COMPRADORA expresan irrevocablemente que autorizan al Banco Caja Social, para que el crédito que le ha sido otorgado a EL (LA - LOS) COMPRADOR (A - ES), sea girado a favor de Gabriel Corredor Ocasiones identificado (a ,s) con cédula (s) de ciudadanía número (s) 2.923.894 de Bogotá.</p> <p>SEXTA. Entrega. Que EL (LA - LO) VENDEDOR (A -ES) hará (n) entrega del inmueble una vez se haya realizado el desembolso del crédito aprobado a EL (LA - LOS) COMPRADOR (A - ES) a favor de EL (LA - LOS) VENDEDOR (A - ES)</p> <p>Parágrafo. no obstante, la forma de entrega del inmueble pactada, las partes renuncian expresamente a la condición resolutoria que de ella pueda derivarse y la venta se otorgue firme e irresoluble.</p>

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

De este documento, se tiene entonces que **el predio aparentemente fue vendido por la suma de \$100 millones de pesos**, de los cuales \$67 millones serían por concepto de hipoteca, la que en efecto se expidió a favor de Héctor Valencia Suárez y Gabriela Corredor Puerto, con garantía del pago. Valor que contrastado con los extractos pedidos de oficio por este Despacho: folios digitales 0072, 0090 y 0091 se observa que al señor Gabriel Corredor Ocasiones le consignaron a una cuenta de la que se ve le dio apertura el día 06/05/2014 y cerrada el día 31/08/2016, es decir que no era una cuenta que normalmente tuviese antigüedad, incluso de los documento de aprobación folio digital 0007 interno 79 se observa que la aprobación del crédito es del 28/04/2014, y según las declaraciones esta cuenta debió abrirse con el objeto de consignar el desembolso del dinero que requería don Gabriel para poner al día sus obligaciones con el señor Bravo.

De otro lado, contrastando las afirmaciones de las partes con los extractos bancarios y los recibos de pago adosados al plenario y tomando algunos de los que fueron remitidos como prueba tenemos:

Descripción	fecha	Préstamo	Valor	fl	Verificación extracto movimiento crédito	Verificación extracto Héctor	Verificación extracto Gabriela	
					Fl.dig e interno	coinciden		
Pago cartera	2014/07/01	4492	\$890.200,00	125	0064 - 3	Si - 002		No pago le consignan \$1.256.250,00 - no retiros ni pagos
Pago cartera	2014/08/01	4492	\$892.000	126	0064 - 3	Si - 003		No pago le consignan \$1.140.822,00 - no retiros ni pagos
Pago cartera	2014/09/01	4492	\$892.000	127	0064 - 3	Si - 004		
Pago cartera	2014/09/01	4491	\$892.000	128	0064 - 3	Si - 005		No pago le consignan \$1.109.970,00 - no retiros ni pagos
Pago cartera	2015/02/02	4492	\$871.300	129	0064 - 3	Si - 015		
Pago cartera	Ilegible	130						
Pago cartera	Ilegible			131				
Pago cartera	Ilegible			132				
Pago cartera	2015	4492		133				
Pago cartera	2016/11/10	4492	\$880.000	134		No		
Pago cartera	2016	4492	\$900.000	135				
Pago cartera	Ilegible			136				
Pago cartera	Ilegible			137				
Pago cartera	2016/12/01	4492	\$1.116.200	138	0064 - 3	Si - 081		
Pago cartera	Ilegible	4492	\$1.115.000	139	0064 - 3	Si - 082		
Pago cartera	Ilegible			140				
Pago cartera	2018/05/07	4492	\$746.650	141	0064 - 3	Si - 092		
Pago cartera	20108/05/07	4492	\$120.000	142	0064 - 3	Si - 091		

Descripción	fecha	Préstamo	Valor	fl	Verificación extracto movimiento crédito		Verificación extracto Héctor	Verificación extracto Gabriela
					Fl.dig e interno	coinciden		
Pago cartera	Ilegible	4492	\$2.302.973	144	0064 - 3	Si - 109		
Ingreso	2019/03/29	5548	\$137.027,00	144	0064 - 3			
Pago cartera	13/09/2019	4492	\$7.775.366,00	145	0064 - 3			
Ingreso	13/09/2019	5579	\$224.634,00	145	0064 - 3	Si - 005		
Pago cartera	Ilegible	4492	Ilegible	146	0064 - 3	Si - 015		
Pago cartera	Ilegible	5654	\$63.546,00	147				
Ilegible	2019/11/02	5655	\$71.400,00	148				
Ilegible	Ilegible	Ilegible	Ilegible	149				
Pago cartera	05/12/2019	4492	\$1.132.610	150	0064 - 3	Si - 114		
Pago cartera	05/12/2019	569x	\$67.x90	151				
Ingreso egreso	08/01/2020	5751	\$67.390	152				
Pago cartera	05/03/2020	4492	\$1.200.000	153	0064 - 3	Si - 117		

Contrapuesto el extracto de pagos del crédito folio digital 0064 con el extracto obrante a folio 0062 y 0063 de los demandados incluso no se ve que coincidan, por ejemplo, dice que le consigna Colpensiones las sumas de: 29/10 \$835.826, 30/11/; 2021 \$1.744.352,00 y el 30/12 \$872.126, se observa en los ítems: 0165 - pago 07/10/21 por \$1.100.000 cifra que no alcanzaría con lo que recibe, y tampoco se ve pago al Banco Caja social.

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

De los extractos de la cuenta de ahorros del señor Gabriel Corredor Ocasiones+ se observa que los \$67 millones ingresaron a la cuenta a su nombre, pero no se ve movimiento posterior de \$33 millones que completen el valor total del predio.

Así mismo fueron adosadas como pruebas unas facturas del año 2014, que comparado con los movimientos de la cuenta tenemos, que los \$67 millones los desembolsan el día 28/05 de 2014.

El día 30/05 se hicieron dos retiros a saber: \$31.500.000 y \$24.795.000

Folio	Descripción	Extracto cuenta Gabriel																									
156	Datos de entrega material de AlfaGres S.A A nombre del señor Gabriel Corredor con fecha 27/08/2014 Dirección: Calle 15 n°.3 - 83 Este Barrio Chicó - Soacha																										
158	Factura Alfagres SA. 5494472 Fecha: 27/08/2014 Nombre: Gabriel Corredor Calle 15 A n°.3 - 83 Este Barrio Chicó So \$4.763.2... (no se ve el resto)	Aquí abonan 2 millones Agosto 16/2014 coinciden con los abonos y retiros Folio 167 extracto dice compra REDEBEN \$2 m																									
159	Recibo de caja pedido residencial Alfagres S.A Pago en efectivo (no dice valor)																										
160	Pedido 54884255 de fecha agosto de 2014 Nombre : Gabriel Corredor Calle 15 A n°.3 - 83 Este Barrio Chicó So Valor \$182																										
161	Pedido 54869984 de fecha agosto de 2014 Nombre : Gabriel Corredor Calle 15 A n°.3 - 83 Este Barrio Chicó So Valor \$4.784.072																										
162	Baucher de pago Alfagres Sala Soacha Visa compra neta \$1.236.269,00																										
163	Recibo de Caja Alfagres SA \$1.434.072,00																										
164	Pedido 54869771 de fecha agosto 19 de 2014 Nombre : Gabriel Corredor Calle 15 A n°.3 - 83 Este Barrio Chicó So Valor \$4.784.072																										
165	Recibo de caja manual \$1.434.072.00	Pago en 24/08 se ve en el extracto																									
166	Baucher de pago Alfagres \$1.724.138,00																										
167	Recibo De caja manual \$2.784.072,00																										
168	Pedido 54869984 de fecha agosto de 2014 Nombre: Gabriel Corredor Calle 15 A n°.3 - 83 Este Barrio Chicó So Valor \$4.784.072																										
169	Facturas de compra Torre Fuerte Ferretería con nit.n°.52.363.230 - 7 ubicada en la Carrear 3 este n°.17 - 70 Barrio San Antonio Soacha																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Fecha</th> <th>n°.</th> <th>Valor</th> <th>fl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Factura material</td> <td>24/08/2014</td> <td>12845</td> <td>\$380.400,00</td> <td>169</td> </tr> </tbody> </table>	Descripción	Fecha	n°.	Valor	fl	Factura material	24/08/2014	12845	\$380.400,00	169																
Descripción	Fecha	n°.	Valor	fl																							
Factura material	24/08/2014	12845	\$380.400,00	169																							
170	Factura Home Tools fecha sello 14/8/2014 \$3500																										
171	Facturas no legibles (borradas)																										
172	Facturas de compra Torre Fuerte Ferretería con nit.n°.52.363.230 - 7 ubicada en la Carrear 3 este n°.17 - 70 Barrio San Antonio Soacha																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Fecha</th> <th>n°.</th> <th>Valor</th> <th>fl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Factura material</td> <td>13/08/2014</td> <td>12797</td> <td>\$109.600,00</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>Factura material</td> <td>12/08/2014</td> <td>12792</td> <td>\$64.500,00</td> <td>173</td> </tr> <tr> <td>No legible</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>174</td> </tr> <tr> <td>Factura material</td> <td>09/08/2014</td> <td>12782</td> <td>\$34.xxx</td> <td>175</td> </tr> </tbody> </table>	Descripción	Fecha	n°.	Valor	fl	Factura material	13/08/2014	12797	\$109.600,00	172	Factura material	12/08/2014	12792	\$64.500,00	173	No legible				174	Factura material	09/08/2014	12782	\$34.xxx	175	
Descripción	Fecha	n°.	Valor	fl																							
Factura material	13/08/2014	12797	\$109.600,00	172																							
Factura material	12/08/2014	12792	\$64.500,00	173																							
No legible				174																							
Factura material	09/08/2014	12782	\$34.xxx	175																							

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

176 - 177	Recibo caja menor 08/11/2014 Pago a Oscar Giraldo por Instalación del gas \$174.000	
178 - 179	Recibo caja menor pagado a Luis Gabriel Corredor pago mano de obra Octubre de 2014	

Llama la atención que, si el predio se había vendido en mayo de 2014, el señor Gabriel Corredor+ del dinero del préstamo por la venta estuviera invirtiendo en el mismo, como se ven en las facturas que se adosaron al plenario y que no fueron tachadas de falsas, por lo que claramente son válidas. Si bien en algunas no se observa nombre aparente como lo aduce el profesional del derecho de la pasiva, las expedidas por Alfagrés y los Boucher de pago e incluso los abonos que coinciden con los pagos realizado con débito.

Como se dijo en precedencia, ante la confesión de las partes o documento privado, debe el juez analizar

i. Relaciones entre el patrimonio del enajenante y el del adquirente.

En este caso solo existe prueba del pago del crédito hipotecario, que cobra relevancia respecto del cual se tiene que el mismo se adquirió para ayudar al señor padre Gabriel Corredor Ocasiones+ a pagar el crédito adquirido con el señor Omar Bravo que no compareció al proceso a ratificar lo dicho por la parte pasiva y no el del señor Yezid, que han referido en sus declaraciones.

De otra parte, no se observa una correlación directa de pagos del crédito de los adquirentes del predio o una capacidad económica que les permitiera pagar la cuota señalada por el banco. Incluso no coinciden los pagos con los retiros de sus cuentas.

ii. Enajenación de la totalidad o gran parte de los bienes en un solo acto. Aquí se dio la enajenación total del predio

iii. La no ejecución del contrato

Llama la atención que solo hasta el año 2020 los propietarios decidieran exteriorizar dicha posición y procedieran a exigir a los demás habitantes del predio el pago de un canon de arrendamiento.

Y digo llama la atención porque además de no haberse dado una entrega material a los compradores y los señores Gabriel Corredor Ocasiones+ y la señora María Martina Puerto+ continuaron realizando adecuaciones soportadas en facturas que coinciden las primeras en los extractos de la cuenta del señor Corredor y luego de su fallecimiento de la señora Puerto.

Lo que contrapuesto con los testimonios incluyendo el del hijo de la pareja Valencia Corredor, señor **Diego Johan Valencia Corredor**, que ante la pregunta del Despacho aclaró que la ayuda a su abuelito se traducía en después devolverle el predio, queda claro que no había intención de transferir el dominio del predio al señor Valencia y la señora Corredor.

iv. Parentesco o íntima amistad

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Otro indicio que no cabe duda alguna del mismo es el parentesco entre el señor Gabriel Corredor Ocasiones+ y la señora Gabriela Corredor Puerto y ésta a su vez con el señor Héctor Valencia Suárez folio digital 0033 interno 37, que dan fe del matrimonio celebrado el día 16/09/2000.

v. Testimonios

Finalmente, como se puede ver los testigos no conducen a esta Juzgadora al convencimiento que el negocio jurídico celebrado haya sido real, sino que se traduce en una compraventa de confianza, tan es así que el señor Corredor Ocasiones+ continuó en el predio disponiendo del mismo y realizando mejoras del dinero que recibió por el crédito hipotecario.

La precisión de las cifras de la actora, que coincide con pruebas que fueron pedidas por este Despacho y algunas adosadas al plenario por la pasiva, puede inferirse sin duda alguna que se trató de un negocio jurídico simulado.

Todos estos elementos son indicios claros que lo pretendido era fingir una negociación, asoma no solamente el evidente vínculo consanguíneo existente entre padre e hija y entre esta y su cónyuge, además el precio exiguo que se pactó para la negociación no se compadece con el valor real del predio para la época en que se realizó el negocio jurídico, de igual manera no se ejecutó el contrato, así como tampoco hay prueba del pago de la totalidad del precio.

De otro lado y frente a las pruebas que se pidieron entre ellas el proceso ejecutivo adelantado en el Juzgado 2º Civil Municipal contra el señor Héctor Valencia Suárez y Gabriela Corredor Puerto, que dio origen al proceso por demanda ejecutiva hipotecaria, dan fe de la falta de capacidad económica para el pago de la obligación adquirida, de los hechos de la demanda se determina que se hacían unos pagos parciales de la cuota, aspecto que fue expuesto por la señora Carmen cuando refirió que del crédito adquirido por su padre a nombre de estos debían cubrir parte de la cuota por haberse pagado la suma de \$24 millones por una cartera que ellos tenían. Y que al parecer incumplieron derivándose en la demanda radicada con el n°. 201900590, que terminó por pago de dicha obligación, pagos que tampoco fueron adosados al plenario por los hoy demandados que conllevan al Despacho a considerar que fueron los que pagaron la misma.

De otro lado, en la contestación de la demanda, y en los documentos adosados, si bien a folio digital 0033 internos 159, 170, 172, 174 176, 178, 182, 183, 185, 186, 188, 189, 205 - 213, 215 - 220 que coinciden con los extractos de pago del crédito, se ve que son pagos incompletos en algunos casos, que soportan las declaraciones de la actora, **en el sentido que asumieron una parte del pago del hipotecario, más no demuestra que en realidad querían el negocio jurídico de la compra del predio.** Ilegibles: 218. 217. 208. 205.

Es evidente entonces que está demostrado el móvil para simular (*causa simulandi*), el tiempo sospechoso del negocio (*tempus*). La ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (*pretium confessus*), el lugar sospechoso del negocio (*locus*), la documentación sospechosa (*preconstitutio*), las precauciones sospechosas (*provisio*), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc.

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Como se dijo en audiencia del artículo 372 del CGP, no se tienen excepciones de mérito por resolver.

Respecto del gravamen **hipotecario**, sobre los efectos de la simulación respecto de terceros, ha sido pacífica la jurisprudencia y la doctrina respecto de terceros de buena fe, es decir, con terceros que no conocieron el pacto secreto que altera el contrato aparente o simulado, en el caso de marras las pruebas arrojan que el Banco Caja Social desconocía de las razones de Gabriela Corredor Puerto y Héctor Valencia Suárez es evidente que esa actuación se dio de buena fe.

En ese orden de ideas, el tercero que negocia con base en un contrato de que tiene las apariencias de seriedad y resulta simulado adquiere un legítimo derecho, una situación jurídica inatacable.

Y es que en eventualidades como la descrita, la Corte Suprema de Justicia ha edificado una posición que amparada en el artículo 1766 del Código Civil y bajo un eminente postulado de justicia, apuesta decididamente a proteger a los terceros que, sin saber del acto oculto, han celebrado negociaciones con el aparente propietario, en cuyo caso incumbe al operador judicial, y con razón, salvaguardar los derechos de aquéllos. En sus palabras, dijo la Corporación que "(...) en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes *que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declarara la simulación*" (casación civil de 4 de septiembre de 2006), postura que resulta de la doctrina que de tiempo atrás ha venido fundado la Corte sobre el particular (entre otras, casaciones civiles de 5 de mayo de 1952, 14 de enero de 1976 y 5 de mayo de 1992), sino que ha extendido su inmanencia a tiempos más recientes cuando reiteró que *"la irrealidad de un negocio traslativo del dominio que se mantiene oculta, no es cuestión que trascienda respecto de quienes, sin haber participado en él y sin tener conocimiento de su fingimiento, obtienen un derecho de la persona que, conforme el acto aparente, era la llamada a transmitirlo* (casación civil de 2 de febrero de 2009).

8. Conclusiones.

Acreditado está entonces, que se estructuran todos los elementos necesarios para la prosperidad de la acción impetrada, se accederán a las pretensiones del demandante.

Por mérito de las anteriores consideraciones, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

9. R e s u e l v e:

Primero: Declarar absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la EPn^o.3996 del quince (15) de mayo de dos mil catorce (2014), otorgada ante la Notaría 62 de Bogotá, celebrado entre los señores Héctor Valencia Suárez como comprador y el señor Gabriel Corredor Ocasiones como vendedor, conforme a lo ya expuesto.

Tipo de decisión	Sentencia Anticipada
Proceso	Verbal de Simulación
Radicación del proceso 257543103002202100039	
Soacha, veinte (20) de marzo de dos mil veinticinco (2025)	

Segundo: Ordenar, en consecuencia, la cancelación de la escritura pública número 3996 del quince (15) de mayo de dos mil catorce (2014), otorgada ante la Notaría 62 de Bogotá, celebrado entre los señores Héctor Valencia como comprador y el señor Gabriel Corredor Ocasiones como vendedor, respecto de la compraventa efectuada. Ofíciase.

Tercero: Ordenar, la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria n°.051 - 2309 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, correspondiente al predio ubicado en la Dg.15A n°.3 - 83 Este Barrio Chico de Soacha, del municipio de Soacha - Cundinamarca. Líbrese la respectiva comunicación.

Cuarta. Declarar que la hipoteca que grava dicho inmueble permanece vigente, a favor del Banco Caja Social, inscrita en la anotación n°.009 del folio de matrícula n°.051 - 2309 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

Quinto: Condenar en costas procesales a la parte pasiva, los demandados **Gabriela Corredor Puerto y Héctor Valencia Suárez** conforme lo prevé el artículo 365 del C.G.P. Fíjense como agencias en derecho el equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes a favor de la parte actora.

Notifíquese y cúmplase,


Paula Andrea Giraldo Hernández
 Juez
 (2)



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: **cb957d2af8b34ab5f70dcb85a26839e750148c49f40799933bbeb910019b3006**
 Documento generado en 20/03/2025 03:06:37 PM

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