El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

**TEMAS: SIMULACIÓN / LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA / LA TIENEN LOS CONTRATANTES / PERO TAMBIÉN TERCEROS CON UN INTERÉS LEGÍTIMO / CARGA PROBATORIA / NATURALEZA DE LA PRUEBA / DEBE SER CLARA, CONCRETA E IRREBATIBLE / LEASING / DEFINICIÓN.**

Se recuerda que lo que se pretende con la demanda, de manera exclusiva, es que se declare la simulación relativa del contrato de compraventa que celebraron Leasing Bancolombia S.A. y María del Pilar Álvarez de Jaramillo, contenido en la escritura pública No. 684 del 6 de febrero de 2015, acto en el que, además, intervino Diego Fernando Cataño Bedoya como locatario, dado que entre este y la sociedad se celebró un contrato de leasing…

… si se trata de un contrato, la legitimación se predica, en general, de quienes en su conformación han intervenido, si se tiene presente que, a la luz del artículo 1602 del estatuto civil, el convenio se erige en ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales. Es lo que se conoce como la relatividad de los contratos. Sin embargo, aceptado se tiene que en la periferia de un negocio jurídico pueden aparecer otras personas, ajenas a quienes lo celebraron, cuyos efectos nocivos se les pueden trasladar, con lo que, además de los mismos contratantes, les surge un interés para deprecar que por alguno de los medios previstos en la ley sustancial se revise, con el fin de ajustar sus derechos al mismo. (…)

… la carga de la prueba recae sobre quien tenga un interés legítimo en derruir esa manifestación contractual, como lo tiene en este caso el demandante; al promotor le incumbe demostrar que existió entre los contratantes la intención de sustraerse a la verdad; prueba que, además, tiene que ser determinante, irrebatible, clara, concreta y que saque a flote que quienes se embarcaron en un determinado designio común, lo hicieron con uno de aquellos dos propósitos: ocultar que nada querían contratar; o que lo que pretendían en su íntimo consenso era algo diferente a lo que quedó plasmado para los demás. (…

… al tenor del artículo 2 del Decreto 913 de 1993, se ensayó una definición del leasing y se dijo que “Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra…”.

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

**SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**

Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo

Expediente: 66001-31-10-001-2017-00183-01

Proceso: Verbal

Juzgado: Cuarto Civil del Circuito

Demandante: Diego Fernando Castaño Bedoya

Demandado: Leasing Bancolombia S.A. y otro

Sentencia: 5 febrero del 2019

Audiencia: Enero 21 de 2020, 10:00 a.m.

**HECHOS**

1. El 23 de mayo de 2014 el demandante suscribió contrato de “compraventa” con la señora María del Pilar Álvarez, sobre el bien ubicado en el paraje El Tigre, condominio Chorlavi, Casa 9, por un valor de $600’000.000,oo, pagaderos así: un CDT en Colpatria por $40’000.000.oo, $30’000.000,oo en efectivo el día de la firma de la promesa de compraventa y $50’000.000,oo el 24 de junio del 2014; los restantes $480’000.000,oo serían cancelados con un crédito aprobado por leasing Colpatria el día 14 de noviembre del 2014.
2. La posesión material del inmueble le fue entregada al señor Diego Fernando Castaño Bedoya el día 23 de mayo del 2014 fecha en la cual comenzó a mejorarlo e invirtió más de $280’000.000.
3. Desde la entrega del inmueble realizó todas las gestiones para adquirir un crédito de mutuo con garantía, pero solo consiguió el crédito por medio de leasing habitacional.
4. La sociedad Leasing Bancolombia S.A., le ofreció un crédito con una tasa de interés más baja lo cual lo haría más fácil de pagar y accedió hacerlo con ellos.
5. El día 6 de febrero del 2015 la señora María del Pilar Álvarez suscribió compraventa del inmueble a la sociedad Leasing Bancolombia S.A. bajo la escritura pública Nro. 684, por órdenes del señor Diego Fernando Cataño Bedoya.
6. En el parágrafo tercero de dicha escritura se estipula que el señor Diego Fernando Cataño Bedoya realizó con la sociedad Leasing Bancolombia S.A., una operación de Leasing, en la que se consignaron las condiciones; el locatario facultó expresamente a Leasing Bancolombia para suscribir el documento con la vendedora.
7. En el numeral tercero de la compraventa se pactó el precio ficticio de la compraventa.
8. Mediante contrato de arrendamiento financiero Leasing Nro. 174192, celebrado el día 7 de enero de 2015, la compañía de Leasing Bancolombia dio en arrendamiento financiero el señor Diego Fernando Cataño Bedoya el inmueble materia de litigio.
9. Dentro de ese contrato las partes pactaron el pago de los cánones de arrendamiento por el termino de 180 meses, por una suma de $4.887.322, debiendo pagar el primer canon el día 20 de marzo del 2015, adicional a esto los gastos de escrituración, impuestos y registro fueron cubiertos por el demandante. 10. El demandante desde el 20 de mayo de 2016 entró en mora en el pago de las cuotas que el banco llama arrendamiento mensual.
10. Leasing Bancolombia inició demanda de restitución del bien en el mismo juzgado, que terminó con sentencia del 31 de enero del 2017, favorable a la entidad demandante.
11. Dicha sentencia fue apelada pero al tratarse de un asunto de única instancia se negó; se interpuso recurso de reposición y en subsidio el de queja, recurso que para la fecha de presentación de la demanda no había sido resuelto.
12. El 5 de junio se interpuso tutela frente a la orden de entrega del bien, que estaba pendiente de resolver a la fecha de presentación de la demanda.
13. El demandante ha intentado permanecer en el inmueble, inició acciones con el fin de conseguir un cliente para vender la propiedad y pagarle al banco lo que se adeuda; en conjunto con Víctor Manuel Tamayo envió una propuesta para el pago al representante judicial de Bancolombia.
14. A pesar que se ha querido pagar la obligación Leasing Bancolombia afirma que no quieren negociar puesto que tienen la totalidad del inmueble.

**PRETENSIONES:**

1. Se declare relativamente simulado el contrato de compraventa suscrito entre la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. con la señora MARÍA DEL PILAR ALVAREZ JARAMILLO, contenido en la escritura nro. 684, del 6 de febrero de 2016, otorgada en la notaria Quinta del círculo de Pereira, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 290-72336.
2. Se notifique esta decisión al notario Quinto del circulo de Pereira para que la anote al margen de la escritura citada y al registrador de instrumentos públicos.

**EXCEPCIONES DE FONDO**:

1. Legalidad, legitimidad, y realidad de la operación comercial de leasing y del contrato de compraventa: el demandante siempre tuvo la posibilidad contractual para adquirir el bien, lo que demuestra que el contrato de leasing tenía como objeto la financiación con opción de compra del inmueble dado en arrendamiento financiero.
2. Carácter accesorio del contrato de compraventa: a través del leasing habitacional no familiar se adquiere el bien con opción de compra irrevocable a su favor.
3. Falta de legitimación en la causa por activa: en principio no está legitimado toda vez que el contrato se celebró entre la señora María del Pilar Álvarez Jaramillo y Leasing Bancolombia.
4. Incongruencia de la demanda: los hechos narrados por el demandante no reflejan el beneficio pretendido de una sentencia favorable.
5. Culpa exclusiva del demandante: el único culpable de que dicho bien no pasara a sus manos fue él, toda vez que incumplió con los cánones pactados, y adquirió un leasing financiero no familiar.
6. Ausencia de los requisitos o presupuestos axiológicos de la simulación:
7. Inconcurrencia de los presupuestos para presumir la simulación del contrato de compraventa: la compraventa fue celebrada por la señora María del Pilar Alvares y leasing Bancolombia, absolutamente legal y valida, la única forma de rescindirla o desvirtuarla sería con otra compraventa legal efectuada a nombre del señor Diego Fernando Castaño.
8. Ausencia del daño: no aparece ningún daño dentro de la operación comercial de leasing financiero, celebrado entre las partes, de manera tal que no es posible identificar una teoría de simulación sobre actuaciones contractuales legalmente válidas.
9. Enriquecimiento sin causa: el demandante busca incrementar su patrimonio a costa del patrimonio de Bancolombia.
10. Ausencia de culpa: no puede establecerse provecho ilegitimo, injusto, u oculto por parte de leasing Bancolombia en el supuesto contrato simulado, es más que obvio que la simulación alegada y pretendida por le accionante es absolutamente inexistente
11. Buena fe y cumplimiento de lo pactado en el contrato de leasing y de compraventa: leasing Bancolombia y sus funcionarios han actuado de buena fe y bajo cumplimiento de los parámetros legales de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato de leasing Nro. 174192
12. Carencia de objeto de la presente demanda: los únicos obligados eran Bancolombia y la vendedora, condición que se llevó a término porque el bien pertenece ahora al primero.
13. Cosa juzgada con relación al contrato de leasing habitacional Nro. 174192: el contrato mencionado fue sometido a proceso de restitución mediante demanda abreviada con sentencia del 30 de enero del 2017 que se encuentra debidamente ejecutoriada.
14. Mala fe del demandante, generadora de perjuicios a leasing Bancolombia: se basa en el dudoso y reprochable actuar del demandante quien uso y disfruto del inmueble por más de un año, y quien durante dicho tiempo no cancelo los cánones correspondientes, y con absoluta mala fe al momento de hacer entrega del inmueble proporciono daños a la propiedad.
15. Genérica o innominada

**SENTENCIA**

El Juzgado, tras dejar sentada la legitimación en la causa en el demandante, dijo que ningún elemento probatorio conduce a tener por simulado el contrato de compraventa entre Leasing Bancolombia S.A. y María del Pilar Alvarez de Jaramillo.

**APELACIÓN**

Impugnó el demandante.

Comienza diciendo que entre él y María del Pilar Álvarez se celebró un contrato de compraventa el 23 de mayo de 2014; aunque luego dice que fue una promesa, que le impedía a la promitente vendedora venderlo o prometerlo apersona diferente, púes había recibido una representativa suma de dinero.

Las pruebas trasladadas, aunque fueron canceladas, no se allegaron y allí existe prueba sumaria de que María del Pilar Álvarez faltó a la verdad al manifestar que el demandante incumplió lo acordado, porque allí reposa certificación firmada por ella en sentido contrario.

El Juzgado omitió analizar la declaración de María del Pilar Álvarez, pues ella dijo que nunca realizó negociación alguna con Bancolombia, ni fue al Banco, solo le interesaba que le pagaran la deuda.

Tampoco valoró adecuadamente el testimonio de Vanessa Ballesteros Sánchez, a quien se le impidió interrogarla sobre el contrato de leasing.

**CONSIDERACIONES**

1. Ningún reparo hay que hacer a los presupuestos básicos del proceso; además, el trámite se surtió dentro de los límites legales, sin vicios que puedan afectarlo.

2. Se recuerda que lo que se pretende con la demanda, de manera exclusiva, es que se declare la simulación relativa del contrato de compraventa que celebraron Leasing Bancolombia S.A. y María del Pilar Álvarez de Jaramillo, contenido en la escritura pública No. 684 del 6 de febrero de 2015, acto en el que, además, intervino Diego Fernando Cataño Bedoya como locatario, dado que entre este y la sociedad se celebró un contrato de leasing, todo ello sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número 290-72336.

3. En esa medida, es bueno precisar, como se hizo en primera instancia, que aunque la simulación que se depreca recae sobre el contrato de compraventa señalado, el demandante está legitimado en la causa.

En efecto, viene sosteniendo esta Sala, como puede consultarse en la sentencia del 20 de junio de 2018, radicado 66001-31-03-002-2012-00385-01, que la legitimación en la causa, entendida como un presupuesto obligado de la pretensión, en su caracterización más aceptada por la jurisprudencia patria, responde a la idea de que exista titularidad en el derecho que se reclama, si se trata del demandante, y en el cumplimiento de la obligación correlativa, si es que se alude al demandado.

También lo ha visto así la jurisprudencia nacional; por vía de ejemplo, en la sentencia SC20450-2017, proferida el 7 de diciembre de 2017, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco, reiteró la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que:

En efecto, esta Sala sobre el particular ha sostenido que aquella corresponde a «*la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)*»(G.J. CCXXXVII, v1, n.° 2476, pág. 486. En igual sentido: G.J. LXXXI, n.° 2157-2158, pág. 48), aclarando que *«el acceso a la administración de justicia como garantía de orden superior (artículo 229 de la Constitución Política), para su plena realización, requiere que quien reclama la protección de un derecho sea su titular, ya sea que se pida a título personal o por sus representantes, pues, no se trata de una facultad ilimitada. Ese condicionamiento, precisamente, es el que legitima para accionar y, de faltar, el resultado solo puede ser adverso, sin siquiera analizar a profundidad los puntos en discusión*» (CSJ SC14658, 23 Oct. 2015, Rad. 2010-00490-01; en ese mismo sentido: CSJ SC, 1º Jul. 2008, Rad. 2001-06291-01).

Y añadió: «*la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo»* (CSJ SC, 14 Mar. 2002, Rad. 6139).

Criterio reiterado en la sentencia SC2768-2019, del 25 de julio del presente año, en la que, adicionalmente, se recordó que el análisis de este presupuesto es oficioso.

Ahora, si se trata de un contrato, la legitimación se predica, en general, de quienes en su conformación han intervenido, si se tiene presente que, a la luz del artículo 1602 del estatuto civil, el convenio se erige en ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales. Es lo que se conoce como la relatividad de los contratos. Sin embargo, aceptado se tiene que en la periferia de un negocio jurídico pueden aparecer otras personas, ajenas a quienes lo celebraron, cuyos efectos nocivos se les pueden trasladar, con lo que, además de los mismos contratantes, les surge un interés para deprecar que por alguno de los medios previstos en la ley sustancial se revise, con el fin de ajustar sus derechos al mismo. Dicho de otro modo, nace para ellos, dependiendo de las circunstancias de cada caso, legitimación para intervenir en un proceso, ya por activa, ora por pasiva.

Asunto que también la jurisprudencia se ha encargado de decantar. Pueden citarse, para ese efecto, entre muchas, las sentencias SC1182-2016 del 8 de febrero de ese año y SC13021-2017 del 25 de agosto.

Por supuesto que, en cada caso habrá necesidad de analizar la posición de quien reclama, con el propósito de establecer si, en realidad de verdad, a pesar de no haber sido parte en el contrato, su existencia, el cumplimiento o el incumplimiento del que han contraído otros, le genera algún tipo de perjuicio, única manera de que se legitime en la causa para reclamar, por ejemplo, su resolución.

En este evento, es claro que si Diego Fernando Cataño Bedoya actuó como locatario en el contrato de leasing en el que, a la vez, María del Pilar Álvarez de Jaramillo intervino como proveedora y Leasing Bancolombia S.A. como dadora o arrendadora, las vicisitudes que se hubieran podido dar en el contrato inicial entre estos dos últimos sujetos de la relación podrían desembocar en alteraciones de orden sustancial para el arrendatario; una nulidad de la compraventa, su resolución, la misma simulación, darían al traste con el acuerdo subsiguiente que es el arrendamiento.

Por tanto, acertó el Juzgado al dar por sentado el interés que le asiste al locatario al invocar la simulación del contrato habido entre el proveedor y la compañía, quienes, a la vez, quedan legitimados por pasiva, pues es respecto de ellos que se predica la simulación.

4. Pero que así sea, no se traduce en que las pretensiones del demandante tuvieran que salir avante; por el contrario, desde ya se anuncia que la sentencia será confirmada, por las razones que pasan a exponerse.

5. Todo acto jurídico se presume serio y ajustado a la legalidad que le es inherente; ello emerge del postulado del artículo 1602 del Código Civil, que establece que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.*

Por esa razón, un negocio de esta estirpe se ofrece como cierto, debe entenderse que en él converge la declaración de voluntad de los contratantes y tiene que surtir todos sus efectos jurídicos. Ante esa primera realidad, surge como contrapartida la acción de simulación, que tiene génesis en el artículo 1766 del C. Civil; con esta regla se tiende a confrontar esa expresión plasmada en un determinado instrumento con lo que realmente quisieron acordar las partes; es decir, se propugna por poner en evidencia la discordancia entre la voluntad real y la voluntad declarada, que si obedece a que los actores del vínculo no pretendieron celebrar negocio alguno, la simulación caería en el ámbito de lo absoluto; pero si ella hace ver que el acuerdo declarado disfraza otro que es el que en realidad se quería, la simulación será relativa.

En ambos casos, la carga de la prueba recae sobre quien tenga un interés legítimo en derruir esa manifestación contractual, como lo tiene en este caso el demandante; al promotor le incumbe demostrar que existió entre los contratantes la intención de sustraerse a la verdad; prueba que, además, tiene que ser determinante, irrebatible, clara, concreta y que saque a flote que quienes se embarcaron en un determinado designio común, lo hicieron con uno de aquellos dos propósitos: ocultar que nada querían contratar; o que lo que pretendían en su íntimo consenso era algo diferente a lo que quedó plasmado para los demás.

No es posible, entonces, edificar una declaración como la que aquí se reclama sobre bases endebles o apenas indicativas de que la verdad pudo ser ocultada, no de que lo fue; se trata de que la prueba, que para estos casos es por regla general indiciaria, sea tal que no deje mantos de duda sobre la legalidad y veracidad que rodean el acto jurídico que se ataca. Es, pues, dejar a salvo la buena fe que, hoy por hoy, más que en otras épocas, debe presumirse en los asociados. Y los indicios deben surgir de hechos debidamente probados, no de meros pálpitos o sospechas. Por ello, una prueba de esa índole existe cuando, de un hecho conocido, se supone la existencia de otro, que es el que se quiere averiguar.

Por algo, señaló la Sala de Casación Civil de la Corte, en sentencia del 15 de febrero de 2000, expediente 5438, con ponencia del Magistrado Carlos Ignacio Jaramillo, que:

…la carga de probar la simulación (onus probandi) corresponde a quien persigue su declaratoria (CPC., art. 177) sin perjuicio del elevado deber que tiene el juez de proveer oficiosamente para verificar los hechos alegados (num. 4º, art. 37, 179 y 180 ib), y que con tal propósito debe aquél aportar al juzgador suficientes y fidedignos medios de prueba que le permitan a éste, sin hesitación alguna, formarse el convencimiento de que el negocio jurídico cuestionado es aparente y, por ende, reñido con la realidad volitiva inter-partes, vale decir con su genuina intentio. Parafraseando a uno de los militantes de la conocida escuela de la exégesis, M.L. Larombiére, la prueba empleada en la esfera simulatoria ha de ser “potente”, y dicha potencia —o fuerza de convicción—, de ordinario, dimana de pruebas indirectas, preponderadamente de los indicios y de ciertas conjeturas fundadas, como se anticipó, toda vez que la descrita tipología probatoria es la que puede develar el acto simulado, en la medida en que se ubica en un plano similar al que descendieron quienes con tal propósito se conchabaron, cumpliendo destacar que el juez, frente a una exposición de hechos de tal naturaleza, no puede asumir una conducta absolutamente pasiva —como es evidente en el sub lite—, so pretexto de preservar una malentendida imparcialidad, con desdén hacia los deberes que como director del proceso le imponen las leyes de procedimiento, edificados en la inteligencia de que importa a la justicia encontrar la “verdad” para hacerla latir en la sentencia, como dictado de la razón y no como simple y llano pronunciamiento de autoridad.

No bastan, entonces, las meras sospechas o especulaciones que nacen de la aprehensión maliciosa del acto dubitado o de la consideración aislada —o insular— de los diferentes medios de prueba, específicamente de los indicios, tomados en abstracto —o incluso en forma fragmentada— sin la necesaria contextualización en al ámbito propio del negocio censurado y en las particularidades —ello es neurálgico— que ofrece el caso in concreto, insuficientes y anodinas para desvirtuar la arraigada presunción de sinceridad que lo abriga, pues es necesario resaltar que la sola presencia de circunstancias que pudieran llamar la atención bajo el prisma de experimentados negociantes, no se traduce más que en una duda sobre la habilidad del vendedor para disponer de sus bienes, a quien le bastaría invocar como argumento de contrapartida para enfrentar con éxito tan débiles argumentos, el principio de la autonomía privada, a cuyo amparo puede entenderse que por ejemplo, el precio no sea del equivalente al que se otorga en el comercio al bien, o que la forma de pago no suponga exigentes requerimientos económicos y probatorios (intereses y documentación), como suele suceder, merced a la confianza reinante —de ordinario— en los negocios entre parientes, o que del producto de la transferencia el enajenante no obtenga un adecuado provecho…”

Y en la construcción de una especie de catálogo sobre los indicios que sirven de soporte a una simulación, más recientemente, en la sentencia del 123 de octubre de 2011, radicado 11001-3103-032-2002-00083-01, M.P. William Namén Vargas, recordó la alta Corporación que:

“De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, ‘el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.’, ‘el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. Y si bien en la labor de la ponderación de la prueba indiciaria el juez se encuentra asistido de cierta autonomía o poder discrecional, no puede desentenderse, cuando se trata de litigios de esta naturaleza, del deber en que se encuentra, como lo advierte Héctor Cámara en su obra, de sondear con esmero hasta los más insignificantes detalles que rodean el hecho, porque un indicio que a prima facie parezca insignificante, puede darle el hilo conductor de la investigación’ (cas. Marzo 26/1985, mayo 10/2000, exp. 5366), siendo necesario ‘que los indicios y las conjeturas tengan el suficiente mérito para fundar en el Juez la firme convicción de que el negocio es ficticio; lo cual sólo ocurrirá cuando las inferencias o deducciones sean graves, precisas y convergentes. Vale decir, la prueba debe ser completa, segura, plena y convincente; de no, incluso en caso de duda, debe estarse a la sinceridad que se presume en los negocios…

6. Pues bien, el Juzgado señaló en el fallo que vistos los hechos de la demanda y la prueba recaudada, quedó claro que Diego Fernando Cataño Bedoya suscribió inicialmente un contrato de promesa de compraventa con la señora María del Pilar Álvarez Jaramillo sobre el inmueble ya referido; pero no fue le fue posible cumplir sus términos, pues el crédito hipotecario con el que se pagaría la mayor parte de la deuda, le fue negado por falta de capacidad de pago, así que se le ofreció la alternativa de un leasing habitacional que él aceptó, prueba de lo cual es que suscribió el documento respectivo. Y no halló prueba de la pregonada simulación relativa, pues el leasing habitacional que al final se concretó, tiene como finalidad, según explicaron el gerente general de la compañía y una empleada de la misma, facilitar la adquisición de vivienda. Agregó que la prueba testimonial ratificó lo dicho por él acerca de que su sueño era conseguir esa vivienda, que empezó a mejorar desde antes de que se perfeccionara el contrato.

Y es que basta una ligera lectura de los hechos de la demanda para preguntarse ¿en qué consistió la simulación relativa?, si está dicho que ella parte del supuesto de que un acuerdo de voluntades declarado sirve de velo a otro negocio que es el que realmente se quiso celebrar, como cuando frente a una compraventa la realidad que se envolvía era la de una donación.

Aquí, en este caso, nada se dice de qué es lo que quedó oculto tras los contratos de compraventa y leasing. Al contrario, el detalle con el que la demanda cuenta todo lo acontecido, pone al descubierto que lo que inicialmente fue un contrato de promesa de compraventa entre Diego Fernando Cataño Bedoya y María del Pilar Álvarez de Jaramillo (f. 61 a 64), mutó en otros negocios, dado que el compromiso de pagar los últimos $480’000.000,oo, se tornó imposible, porque los bancos no le prestaron ese dinero sobre una hipoteca; así que le propusieron que se hiciera por medio de la modalidad de leasing habitacional, que él aceptó, no solo cuando acudió a la suscripción de la escritura pública 684 del 6 de febrero de 2015 (f. 86 a 91), sino al firmar el contrato respectivo (f. 234 a 237).

Conviene recordar brevemente que al tenor del artículo 2 del Decreto 913 de 1993, se ensayó una definición del leasing y se dijo que “*Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra. En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo, debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad"*.

De manera que lo que ocurre generalmente es que la compañía de leasing adquiere el dominio de un tercero (proveedor) para entregarlo en arrendamiento a un locatario, que debe pagar los cánones de arrendamiento respectivos, durante el tiempo pactado, al cabo del cual, si es de tipo financiero, puede ejercer una opción de compra.

Y eso fue lo que aconteció en este caso: Leasing Bancolombia S.A., mediante la escritura pública indicada, compró a María del Pilar Álvarez de Jaramillo, el inmueble de matrícula 290-72336, que luego entregó en leasing habitacional a Diego Fernando Cataño Bedoya. Incluso está acreditado el pago del precio pactado en la escritura, con el documento de folio 254.

Tras esos convenios nada oculto se advierte; y si acaso la protesta del demandante deviene de que la entidad demandada, en una posición dominante lo despojó del inmueble, de allí no deriva, ni por asomo, una simulación de la compraventa que celebró con la proveedora.

Tampoco se advierte una posición dominante en el hecho de que, en lugar de un crédito hipotecario, que el mismo demandante afirmó que los bancos no lo autorizaron, se le ofreciera como alternativa la del leasing que, hoy por hoy, se erige en una de modalidad de mucha aceptación en el tráfico financiero, por las comodidades que engendra para el mismo deudor. Por supuesto que este no es tema que incumba a esta resolución.

Ahora, si se desciende a las críticas que la parte le hace al fallo, se tiene lo siguiente:

* Empieza por señalar que entre él y María del Pilar Álvarez se celebró un contrato de compraventa el 23 de mayo de 2014, cuando lo que hubo realmente fue una promesa de venta; y luego señala que se trató efectivamente de una promesa y, por tanto, la promitente vendedora estaba impedida para venderlo o prometerlo a persona diferente, ya que había recibido una suma considerable de dinero.

Hay en esas apreciaciones dos cosas por resaltar. La primera, que la promesa de venta no constituye un título traslaticio de dominio; apenas genera obligaciones de hacer que, de incumplirlas, generarían para la parte consecuencias de orden patrimonial. Y la segunda, que por esas mismas circunstancias, nada impide a un pretenso vendedor cambiar de parecer y realizar la venta a persona diferente a su inicial promitente comprador, al margen, se insiste de las consecuencias de orden patrimonial que de allí pudieran derivarse, que no es lo que aquí se debate. Pero, aún más, en el presente caso, la venta que María del Pilar hizo a Leasing Bancolombia S.A., fue consentida por el mismo demandante, así que nada de inapropiada tenía, consciente como estaba de que su única alternativa de conseguir el respaldo económico era mediante el leasing habitacional.

* Luego aduce que no se allegaron unas pruebas trasladadas, a pesar de que pagaron, cuando en ellas existe prueba sumaria de que María del Pilar Álvarez faltó a la verdad al manifestar que el demandante incumplió lo acordado, porque allí reposa certificación firmada por ella en sentido contrario.

Ciertamente, al decretar las pruebas en la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, según consta en el CD que reposa a folio 372 del cuaderno principal (min. 39:23), se dispuso el traslado de los expedientes relacionados a folio 12 ibídem, esto es, los correspondientes a las demandas promovidas por Leasing Bancolombia, radicado 343-16, y Proorganika S.A.S., radicado 754-15, ambas tramitadas en el mismo despacho judicial.

Acerca de este medio de prueba se tiene, por una parte, que a términos del artículo 173 del CGP, se trata de traer al plenario unas copias que reposan en el mismo juzgado, con lo cual, la parte debe aportarlas en la oportunidad legal, no pedirlas simplemente para que sea el juzgado el que realice la gestión, pues se trata de elementos de prueba que pueden ser obtenidos directamente o por medio del derecho de petición, tanto más cuando la expedición de copias es, en la actualidad, una cuestión desprovista de formalismos, según el artículo 114 del mismo estatuto; así que no debería el juzgado ordenar que se trajeran en un momento diverso.

Por la otra, como aquí se dispuso de manera diferente su aportación, sin réplica de las partes, correspondía acreditar que se pagaron las expensas necesarias para ello, de lo cual no quedó ninguna constancia en el expediente.

Y, finalmente, aun si se hubieran traído, ninguna incidencia tendrían en esta decisión, en la medida en que, ya está visto, lo que se debate aquí es la simulación relativa de un contrato de compraventa que hubo entre Leasing Bancolombia S.A. y María del Pilar Álvarez, y el objeto de esa prueba, según se dijo en la demanda inicial (f. 12) era esclarecer cuál fue la verdadera negociación que existió entre el demandante y la señora Álvarez, situación, que como viene de verse, fue claramente descrita en el libelo y aceptada por las partes, esto es, que hubo un contrato de promesa entre ellos, pero por la falta de soporte bancario para un crédito hipotecario, se aceptó la intervención de Leasing Bancolombia S.A., que adquirió el bien para darlo en leasing habitacional al Diego Fernando.

Esos hechos están suficientemente acreditados; lo que no está probado es la simulación relativa.

* Señala, además, que el Juzgado omitió analizar la declaración de María del Pilar Álvarez, pues ella dijo que nunca realizó negociación alguna con Bancolombia, ni fue al Banco, solo le interesaba que le pagaran la deuda. Tampoco este reparo tiene visos de prosperidad, porque al revisar en todo su contexto el interrogatorio, es fácil advertir que ella afirmó que celebró con Leasing Bancolombia S.A. el contrato de compraventa del inmueble, y sabía, además, que el negocio correspondía a un leasing en el que el demandante intervino como locatario; tan segura estaba de ello, que estableció diferencias entre la hipoteca y el leasing. Por supuesto, dijo que lo que a ella le interesaba era que le pagaran, pues su intención era vender, lo que es muestra adicional de que nada oculto hubo en el contrato de compraventa.

Ciertamente, ella tenía la necesidad de hacerlo, la compañía de comprar para entregar en arrendamiento financiero; aquella fijó una suma de dinero por la venta y Bancolombia Leasing S.A. se la pagó; la vendedora se desprendió del dominio y de la posesión, de hecho, desde antes le había entregado el predio al arrendatario; no se conoce que entre la compañía y la vendedora existiera un vínculo que pudiera hacer pensar que su intención fuera falsear la verdad; el precio fue acorde con lo que el predio podía valer. Es decir, ni el más mínimo indicio de simulación existe que pudiera dar al traste con la negociación.

* Por último, se aduce que la funcionaria tampoco valoró adecuadamente el testimonio de Vanessa Ballesteros Sánchez, a quien se le impidió interrogarla sobre el contrato de leasing. Al recorrer el audio de la audiencia que prevé el artículo 373 del CGP, se halla que, efectivamente, en el momento 1:41:19 la funcionaria le hizo ver al apoderado judicial de la parte demandante que el asunto debatido era la simulación de la compraventa y no el contrato de leasing como tal, por tanto las preguntas debían limitarse a lo que era el objeto del litigio. Y en ello tuvo razón la funcionaria, solo que desde antes ha debido hacer ese control, pues a la testigo hubiera bastado con preguntarle, dado lo que aquí se discute, cómo se llegó a la operación de leasing con el señor Diego Fernando.

Es que, si se repasa el interrogatorio que quiso abordar la parte demandante, más parecía dirigido a demostrar la simulación del contrato de leasing, que la del contrato de compraventa, pasando por alto que es este negocio jurídico el que, explícitamente, sin lugar a equívocos, se puso en entredicho en la demanda, y no el primero de los mencionados.

Así que la deponente dijo aquello que le correspondía sobre el contrato celebrado con María del Pilar Álvarez, y no encontró el Juzgado indicio alguno que permitiera tenerlo por simulado. Tampoco la Sala halla en esa deponencia razón para dudar de la veracidad del contrato celebrado entre la proveedora y la compañía, que, se insiste, es el que se quiere derruir. Por tanto, el reparo no se abre paso.

8. En síntesis, acertó la funcionaria al negar las pretensiones y por ello el fallo será prohijado.

Las costas en esta sede serán a cargo del recurrente, por cuanto fracasó la impugnación (art. 365-1 CGP). Se liquidarán ante el juzgado de primer grado, siguiendo las reglas del artículo 366 del mismo estatuto. Por separado se fijarán las agencias en derecho.

**DECISIÓN**

En armonía con lo dicho, la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior de Pereira, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, el 5 de febrero de 2019, en este proceso verbal que Diego Fernando Cataño Bedoya inició contra Leasing Bancolombia S.A. y María del Pilar Álvarez de Jaramillo.

Costas en esta instancia a cargo del recurrente y a favor de los demandados. Se liquidarán en primera instancia, teniendo en cuenta las agencias en derecho que en auto separado se fijarán.

Decisión notificada en estrados.

Los Magistrados,

**JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO**

**CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**

**DUBERNEY GRISALES HERRERA**

(Ausente con justificación)