

Honorables Magistrados
SALA CIVIL
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
Bogotá – Cundinamarca.

REF.: Radicación 25899-31-03-001-2019-00050-03
PROCESO DE SIMULACION DE VENTA.
DEMANDANTES: LILIANA MUNEVAR JIMENEZ
NICOLAS EDUARDO RIVEROS MUNEVAR
DEMANDADOS: ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA
SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO.

I.- OBJETIVO:

SUSTENTAR dentro del término conferido por la Ley y el Señor Juez, el recurso de apelación oportunamente interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá (Cundinamarca), el veintidós (22) de julio de dos mil veinte (2020), dentro del proceso de la referencia.

I.- SINOPSIS DE LOS FUNDAMENTOS ESENCIALES DE LA SENTENCIA IMPUGNADA.

Para denegar la totalidad de las pretensiones de la parte actora y, asumir las decisiones plasmadas en el fallo aquí cuestionado que favorecieron los intereses de la parte demandada, el Señor Juez A-quo comenzó por hacer una disertación general sobre la figura jurídica de la simulación, luego de lo cual se refirió a los tres elementos que, jurisprudencialmente, se ha establecido deben confluir para que, en un determinado caso, se pueda considerar demostrada una simulación. Es decir, la divergencia de la voluntad de las partes, el concierto o acuerdo simulatorio y, el propósito de engañar a terceros.

Descendiendo al caso que nos ocupa, el Señor Juez A-quo fue categórico en cuanto a que no se podía acceder a lo pretendido por la parte actora, porque, en su respetable criterio, no fueron acreditados probatoriamente, en forma fehaciente, dichos elementos estructurales de la simulación; pues, no demostró de manera directa ninguno de ellos y, tampoco hay indicios necesarios que permitan concluir positivamente sobre su existencia. Aseguró, que todo cuanto sobre el particular existe y expuso la parte demandante, no pasa de ser conjeturas discutibles, o cuando mucho, indicios superficiales, contingentes, sobre la pretendida simulación del contrato de compraventa de que trata la Escritura Pública número 2052 suscrita, por los dos demandados, el diecinueve (19) de septiembre de dos mil diecisiete (2017) en la Notaría Segunda de Chía.

Añadió que, contrariamente, de la prueba recaudada, se puede concluir que las partes contratantes no se conocían con anterioridad a la realización de la negociación que se señala como simulada y, por lo mismo nada permite inferir que se hubiesen puesto de acuerdo para simular el negocio jurídico de que trata la mencionada Escritura Pública y, por esa vía engañar a terceros. Además, como quiera que el señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** era el propietario inscrito del porcentaje del bien objeto del negocio (50%), tenía la potestad legal de vender el derecho de dominio que ostentaba sobre ese porcentaje, pues, bien puede ser posible vender un bien respecto del cual no se tiene la posesión.

Concluyó, que, en su sentir, la parte actora no cumplió con su carga de desvirtuar la fe pública consagrada en la Escritura Pública mediante la cual se protocolizó el

negocio jurídico que aquí se señala como simulado y, por lo mismo resulta inviable acceder a sus pretensiones.

En esencia, éstas fueron las razones en las cuales el Señor Juez A-quo sustentó las decisiones plasmadas en la sentencia objeto de la alzada.

III.- FUNDAMENTOS DEL DISCENSO.

Ciertamente, la doctrina y la jurisprudencia, desde hace mucho tiempo, ha reiterado que para que se configure la simulación es menester que entre las partes del negocio exista acuerdo sobre la simulación, esto es, una convención de todos los que actúan a sabiendas para crear la ilusión; pero, además, también se requiere que ese acuerdo simulatorio tenga como fin deliberado el engaño a los terceros, sea que esa intención de engaño tenga o no como propósito el daño o fraude, que es asunto diferente y que antes se solía confundir. Ahora bien, que se logre el engaño, que se perfeccione, no es punto de la esencia de la simulación, sino más bien tema que concierne a los efectos que las partes, habilidosas o no, persiguen y eventualmente logran en los terceros, precisamente al crearles la ilusión de un negocio que no existe o es diferente del que se muestra.

Finalmente, para que se dé la simulación se precisa que exista una disconformidad intencional entre las partes, dado que ellas no desean el contrato que muestran al público, el contrato ilusorio que disimula su real y oculta voluntad, bien de no celebrar contrato alguno, o de celebrar uno diferente o con estipulaciones distintas del pregonado o, en fin, con otra persona, de la que se hace figurar como parte.

Por otra parte, respecto a la forma en que resulta más viable demostrar probatoriamente esos elementos estructurales de la simulación en un concreto caso, bien vale la pena traer a colación el siguiente aparte jurisprudencial.

“En la demostración del fingimiento de la venta, son pertinentes todos los medios probatorios que conduzcan a acreditar que en realidad nunca existió la intención de las partes de celebrar el contrato.

1.2. Sin embargo, como las circunstancias que rodean esas negociaciones, generalmente no son conocidas, sino que se mantienen ocultas en el ámbito privado de los contratantes, es de esperarse que no se hayan dejado mayores vestigios de su existencia; de ahí la dificultad de demostrarlas mediante probanzas directas. No obstante, las máximas de la experiencia constituyen un mecanismo eficaz e irremplazable a fin de determinar la presencia de ese negocio secreto.

(...)

1.3. En ese orden, es la prueba indiciaria, sin lugar a dudas, uno de los medios más valiosos para descubrir la irrealidad del acto simulado y la verdadera intención de los negociantes, del cual el artículo 248 de la normatividad adjetiva estatuye que «para que un hecho pueda considerarse como indicio, deberá estar debidamente probado en el proceso» y por su parte el 250 de la misma obra señala que su apreciación debe hacerse en conjunto, teniendo en consideración su «gravedad, concordancia y convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso».

Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento deductivo. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene

ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero.

Son entonces los testimonios, declaraciones, confesiones, documentos, o cualquier otro tipo de prueba directa, valorados en conjunto, los que permitirán arribar -por medio de la inferencia indiciaria- al hecho desconocido pero cognoscible que quedó en la estricta intimidad de los contrayentes por su propia voluntad.” (El resaltado es nuestro)¹

Considerando lo anterior, veamos entonces si le asiste razón o no al señor Juez A-quo al afirmar que, en este asunto, no existe prueba que demuestre fehacientemente la concurrencia de los elementos estructurales de la simulación demandada.

Para comenzar diremos que, no desconoce el suscrito apoderado que, tal y como lo afirmó el Señor Juez en la sentencia aquí impugnada, no existe prueba directa que permita concluir categóricamente que el negocio jurídico de que trata la citada Escritura 02052 del 19 de septiembre de 2017, es absolutamente simulado; sin embargo, en lo que si disentimos completamente con el Ilustre Juez es respecto a su afirmación en cuanto a que no existe prueba indirecta suficiente y fehaciente que permita inferir razonablemente que ciertamente existió esa simulación.

En nuestro respetuoso criterio, contrario a lo afirmado por el Señor Juez A-quo, sí existen varios indicios serios, concordantes y convergentes que indudablemente permiten inferir razonablemente en contrario, es decir, que ese negocio jurídico sí es simulado. Es de aclarar que, por tanto, esos indicios -*varios de los cuales se expusieron desde la misma demanda*- cuyos hechos indicadores están debidamente demostrados con otros medios probatorios allegados oportunamente al proceso -*por lo cual, el señor Juez dispuso tenerlos como prueba*-; no son simples conjeturas discutibles o indicios superficiales o contingentes, como lo aseveró el Juez A-quo, sin que, lamentablemente, expusiera cuáles eran sus razones fácticas y jurídicas suficientes para arribar a tal conclusión, pues, en esencia, sobre el particular, no hizo mención específica alguna a los indicios mencionados en la demanda o en los alegatos. Sobre el particular todo cuanto dijo es que existían testimonios practicados a instancia de la parte demandada en los cuales se afirma que los contratantes ni siquiera se conocían con anterioridad a la realización del negocio protocolizado mediante la Escritura citada y, ello permite inferir que, entre ellos, no hubo divergencia de voluntad, ni concierto o acuerdo simulatorio con el propósito de engañar a terceros.

Obviamente que quienes hacen un negocio jurídico simulado, sin ser familiares entre sí, necesariamente van a afirmar y a intentar demostrar que no se conocían antes de realizar el negocio simulado; empero, ello no significa que, sin más, se deba dar plena credibilidad a esa aseveración, con mayor razón si existen serios indicios que permiten inferir razonablemente lo contrario. Tal y como pasamos a demostrárselo a los Honorables Magistrados que deben resolver este recurso, mediante los siguientes indicios.

A.- LA CAUSA SIMULANDI.

Tal y como lo afirmaron mi poderdante **LILIANA MUNEVAR JIMENEZ** y el testigo de la parte actora **EDGAR EDUARDO RIVEROS NOSSA**, cuando ellos integraban un núcleo familiar junto con sus tres hijos, **en el mes de enero del año 2011, entraron en posesión real y material de la totalidad del bien inmueble de que**

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. SC-7274-2015.

trata la Escritura aquí cuestionada, ello en virtud del contrato de compraventa que se suscribió con el señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**, quien en ese negocio actuó, como promitente vendedor, en nombre propio y en representación legal de su hijo **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO (AQUÍ DEMANDADO)**, por entonces menor de edad. (*Copia de este contrato obra en el expediente, pues se aportó con la demanda y se ordenó tenerla como prueba documental de la demandante*).

Lo anterior también lo reconoció el testigo de la demandada **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**.

El señor **RODRIGUEZ DURAN**, en cumplimiento de esa promesa, protocolizó la cuota parte de la propiedad -50%- que estaba a su nombre, en favor de la prometedora compradora **NATALIA RIVEROS MUNEVAR**, según Escritura Pública 2539 del 23 de diciembre de 2011 de la Notaría Segunda de Chía, (*copia de la cual obra en el expediente, pues se aportó con la demanda y se ordenó tenerla como prueba documental*) y; quedó por protocolizar el 50% restante, cuando llegara a la mayoría de edad, el por entonces menor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**, a cuyo nombre continuó figurando nominalmente ese porcentaje del bien.

Tal como está demostrado, ese 50%, por circunstancias que no es del caso tratar en este proceso, hasta ahora no se protocolizó. Empero, lo cierto es que mis poderdantes y su familia, **desde el 11 de enero de 2011**, continuaron ejerciendo la posesión real y material sobre la totalidad del inmueble, hasta que el 19 de julio de 2016, cuando, para cancelar una deuda, **NATALIA RIVEROS MUNEVAR**, transfirió el 50% que estaba a su nombre al señor **JAIME ENRIQUE GALVIS BARRIOS** mediante Escritura Pública 1663 de la Notaría Segunda de Chía -*de la cual se anexó copia que se aportó con la demanda y, junto con la cual se protocolizó el contrato de compraventa arriba mencionado, documentos que también se ordenó tener como prueba de la demandante*-. Como consecuencia de las gestiones del negocio jurídico que culminó con la Escritura Pública que se acaba de mencionar, el señor **GALVIS BARRIOS**, el 30 de octubre de 2015, recibió a satisfacción, real y materialmente el 50% del inmueble. En consecuencia, desde esa fecha, el mencionado señor quedó compartiendo la posesión del inmueble con **LILIANA MUNEVAR JIMENEZ y NICOLAS EDUARDO RIVEROS NOSSA**.

En el mes de enero de 2016, **RODOLFO RODRIGUEZ DURAN y SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**, alegando tener derechos sobre el bien inmueble mencionado, aprovecharon que la casa, en ese momento, se encontraba desocupada, pero cerrada y con candado en sus puertas de ingreso y; de manera ilegal y violenta, amenazando a la administradora del Conjunto, procedieron a ingresar al inmueble violentando las chapas de la puerta principal, luego de lo cual, ocuparon ilegal e ilícitamente el inmueble.

Ejercidas las acciones legales correspondientes, la Alcaldía de Chía, mediante resolución 4410 del 24 de noviembre de 2016, -*de la cual se anexó copia a la demanda, ordenándose tenerla como prueba documental*-, ordenó el lanzamiento por ocupación de hecho de los señores **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN y SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**. Dicha orden se materializó **el 30 de marzo de 2017**, fecha en la cual la Inspección Segunda de Policía de Chía realizó la diligencia de lanzamiento por ocupación de hecho -*de esta diligencia también se aportó con la demanda el documento en el cual se consignó, el cual se ordenó tener como prueba*-.

Desde la última fecha en mención, la posesión real y material del mencionado inmueble nuevamente volvió a estar en cabeza del señor **JAIME ENRIQUE GALVIS BARRIOS**, por ser él el propietario del 50% y; el restante 50% en cabeza de las dos personas a quienes represento dentro de este proceso **LILIANA MUNEVAR**

JIMENEZ y NICOLAS EDUARDO RIVEROS MUNEVAR, pues, ellas venían detentando esa posesión parcial, antes de la penetración arbitraria ya mencionada por parte de los señores **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** y **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**.

Entonces, Honorables Magistrados, todos los anteriores hechos, que aparecen debidamente acreditados en el proceso, permiten concluir que el negocio de compraventa simulado de que trata este proceso, fue presuntamente realizado tan sólo seis meses después de que el señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** y su progenitor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** fueran obligados legalmente a desalojar el bien que en enero de 2016 entraron a poseer completamente de manera ilícita e ilegal y; ello inmediatamente, evidencia clara y lógicamente cuál era en realidad el propósito buscado al realizar esa venta simulada.

Honorables Magistrados, ese propósito, no era otro que *-mediante un negocio simulado-*, entrar a birlar el derecho de posesión real y material que mis aquí representados ostentaban hasta ese momento respecto del 50% de ese bien inmueble y, como consecuencia de ello, obtener nuevamente los mencionados señores **RODRIGUEZ FAJARDO** y **RODRIGUEZ DURAN** **la posesión real y material del bien o, por lo menos del 50% que nominalmente y, que por razones que no es del caso discutir en este asunto, aun continuaba figurando a nombre de SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**, pero esta vez por una vía aparentemente legal. Además, con esa maniobra, también obtendrían un beneficio económico ilegal, en detrimento del patrimonio económico de mis aquí poderdantes, pues, éstos, tal y como se demostró con la copia de unos recibos aportados con la demanda, pagaron, a los prometientes vendedores, la totalidad del precio del negocio jurídico que ellos celebraron y consignaron en la promesa de venta que aún está vigente y, de la cual ya se había protocolizado un 50% del bien inmueble objeto del negocio y estaba pendiente por protocolizar el restante 50% que nominalmente continuaba figurando a nombre del señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**.

Tan cierto es lo anterior, que mírese que posteriormente, el señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** inicia un proceso divisorio aún en trámite, dentro del cual, según se demostró, con prueba documental aportada con la demanda, logró que se le entregara, en calidad de depósito provisional y gratuito, la totalidad del bien inmueble casa 38 del condominio campestre camino de La Floresta 2 Las Margaritas propiedad horizontal, **privando con ello a mis representados de la posesión real y material que venían ejerciendo sobre el 50% de la casa y, dejándolos sin el patrimonio -dinero, vehículo y casa- que le entregaron al señor RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN para pagarle el precio pactado en el contrato de promesa de compraventa que ellos suscribieron en el 2011.**

Pero, los medios probatorios no sólo demuestran cuál fue la *causa simulandi*, sino que también conducen a demostrar fehacientemente la divergencia de voluntad de las partes y el concierto o acuerdo simulatorio, con el propósito de engañar a terceros. Veamos:

B.- PRECIO MUY BAJO O IRRISORIO.

En la cláusula tercera de la Escritura Pública mediante la cual se protocolizó el simulado negocio jurídico de compraventa de que trata este proceso *-de la cual se aportó copia que obra en el expediente-*, se puede observar que los contratantes fijaron el precio del mismo, en la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000)**.

En la audiencia practicada para los fines del artículo 372 del C.G.P., si mal no recuerdo, en el interrogatorio al señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA**, el señor Juez le preguntó si ese valor había sido el precio real del negocio, o si se había colocado en la Escritura un precio más bajo del real, a lo cual respondió que ese era el precio real supuestamente pactado.

Honorables Magistrados, ese precio, es absolutamente irrisorio frente al valor real de los derechos de cuota equivalentes al valor del 50% presuntamente vendidos, pues véase que de las pruebas documentales y testimoniales arrimadas al expediente se puede concluir que está plenamente demostrado que en el 2011, cuando el señor **RODOLDO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** -en nombre propio y el de su hijo **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**, por entonces menor de edad- le prometió en venta el 100% de los derechos sobre ese mismo bien, a la señora **LILIANA MUNEVAR JIMENEZ** y a sus hijos **NATALIA RIVEROS MUNEVAR y NICOLAS EDUARDO RIVEROS NOSSA**, el precio del negocio fue la suma de **\$470.000.000** de pesos, es decir, que para esa época el 50% de los derechos respecto de ese bien era de **\$235.000.000**; entonces es imposible creer que seis años después, se fuera a vender el 50% de los derechos sobre ese mismo bien, en tan solo **\$150.000.000**.

Además, el propio señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA**, a través de su anterior apoderado, en un proceso divisorio que inició en octubre de 2018, del cual en un comienzo conoció el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá y, ahora conoce el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, aportó un peritazgo mediante el cual se fijó el precio de dicho bien en la suma de **\$700.075.000**, avalúo que aceptó el Juzgado. Con la demanda se aportaron *algunas piezas procesales de este proceso, entre ellas una providencia en la que se tuvo como valor del bien el fijado en el peritazgo que presentó el demandante*-. Entonces, resulta claro que el avalúo del 50% de ese bien, sólo un año después de la presunta negociación aquí cuestionada, es de más de **\$350.000.000**.

Así las cosas, todo lo anterior, que está debidamente probado, permite concluir fundada y razonablemente, que ninguna persona, en plenitud de capacidades mentales, por el simple hecho de poder satisfacer unas obligaciones económicas personales o de sus empresas, procedería a vender unos derechos sobre un bien inmueble, por una suma que ni siquiera alcanza a representar la mitad del valor real de esos derechos; tal como aquí presuntamente ocurrió, pues aparentemente se vendieron unos derechos por la suma de \$150.000.000.00 cuando el verdadero precio de esos derechos, para el momento de la supuesta venta, superaba esa cifra, cuando menos, en un 100%. Pero, además:

C.- ES EVIDENTE QUE ESE IRRISORIO PRECIO JAMÁS SE PAGÓ.

Según la cláusula tercera de la multicitada Escritura 2052, **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** -como comprador- y **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** -como vendedor-, fijaron el precio del mismo en la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000)**, suma que **“LA PARTE VENDEDORA declara haber recibido en su totalidad de LA PARTE COMPRADORA en la fecha y a su entera satisfacción”**. Representados así:

La suma de cincuenta millones con cheque número LG 198231 de Bancolombia.

La suma de cincuenta millones con cheque número LG198232 de Bancolombia.

La suma de cuarenta y tres millones quinientos mil pesos con cheque número LG198233 de Bancolombia.

La suma de seis millones quinientos mil pesos en dinero efectivo.

Es decir, que la Escritura pública reza literalmente que, el precio del presunto negocio mediante ella protocolizado, fue pagado en su totalidad por la parte compradora en la fecha en que se suscribió la Escritura y, la parte vendedora declaró haberlo recibido en su totalidad y a su entera satisfacción el **19 de septiembre de 2017**.

No obstante, el primer apoderado del señor **GUTIERREZ GUEVARA**, al contestar la demanda, (***Favor confrontar página 1 de su memorial***) afirmó que efectivamente el precio de la venta fue \$150.000.000, el cual se canceló con tres cheques de Bancolombia así:

Cheque número LG198231, **con fecha 07 de septiembre de 2017**, por valor de 50 millones de pesos.

Cheque número LG198232, **con fecha 22 de octubre de 2019**, por valor de cincuenta millones de pesos.

Cheque número LG198233, **con fecha 14 de noviembre de 2017**, por valor de cuarenta y tres millones quinientos mil pesos.

Seis millones quinientos mil pesos que se dejaron para pagar la deuda de administración que se debía en el Conjunto Las Margaritas con respecto al bien inmueble.

Sin embargo, agregó, que de esos tres cheques **sólo el número 3, es decir, el número LG198233, fue consignado** por el señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** en la cuenta de Davivienda que pertenece a su padre **RODOLFO RODRIGUEZ DURAN**, pues, los otros dos cheques fueron recogidos por el señor **GUTIERREZ GUEVARA** en efectivo y entregados al vendedor.

Por su parte, el apoderado judicial del demandado **RODRIGUEZ FAJARDO**, al contestar la demanda manifestó *-como puede apreciarse en las páginas 5 a 7 de su memorial-*, que el precio de la venta fue \$150.000.000 de pesos, que, a la fecha de protocolización de la Escritura Pública, el vendedor declaró haber recibido, reiterando la misma forma de pago diferido referida por el otro apoderado, pero sin mencionar la fecha de los cheques.

Este apoderado también agregó, que supuestamente esa forma de pago se modificó por acuerdo entre las partes quedando así:

Que el cheque número LG198231, fue recibido por su representado, se consignó y, tuvo canje efectivo el 14 de noviembre de 2017.

Que el cheque número LG198232, su representado lo tenía en su poder y se lo entregó a su padre **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** por acuerdos de familia, quien tenía el cheque en su poder, pero con fecha de exigibilidad posterior a la protocolización de la Escritura Pública. Dice que unos días antes de la exigibilidad, el señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** le propuso a **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** recoger el cheque y a cambio le entregaba en dinero en efectivo, cobrándole por dicho acto el 3% del valor del cheque y; como el señor **RODRIGUEZ DURAN** necesitaba el dinero urgentemente para pagar obligaciones personales y relacionadas con las operaciones de sus empresas, aceptó el cambio.

Agregó que una vez el señor **RODRIGUEZ DURAN** tuvo los \$48.500.000 en efectivo, consignó el dinero en varios actos en su cuenta bancaria de Davivienda, aportando una relación de seis consignaciones, por varios valores, que ocurrieron entre el 28 de noviembre de 2017 y el 19 de diciembre del mismo año (***Ver página 6 de su escrito de contestación de demanda***).

Respecto al otro cheque número LG198233, mencionó lo mismo y aseguró que la cantidad recibida en efectivo por el señor **RODOLFO RODRIGUEZ DURAN**, es

decir, \$42.195.000, también fue consignada en varios actos en su cuenta de Davivienda para cubrir obligaciones personales y de sus empresas, aportando una relación de siete consignaciones, que ocurrieron entre el 21 de diciembre de 2017 y el 13 de enero de 2018. **(Ver página 7 de su escrito de contestación de demanda).**

Es de agregar, que sobre el particular también se refirieron en su interrogatorio el señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** y en su testimonio el señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**, aunque éstos ya afirmaron que, ante la perentoria necesidad que tenía de cubrir unas necesidades económicas urgentes, fue el señor **RODRIGUEZ DURAN** quien propuso el pago anticipado del valor de los cheques posfechados que se habían recibido, a cambio de pagar una suma de dinero al señor **GUTIERREZ GUEVARA**.

Todas estas situaciones, debidamente demostradas en el proceso mediante los citados medios de prueba que obran en el expediente, analizadas de manera conjunta, en sana lógica, permiten inferir que, en puridad de verdad, resulta manifiestamente evidente que el precio de la supuesta compraventa de que trata la Escritura Pública antes mencionada, jamás se pagó. Veamos por qué:

En primer lugar, en la Escritura se afirma categóricamente que el vendedor declaró haber recibido de la parte compradora, en la fecha (es decir el 19 de septiembre de 2017 cuando se suscribió la Escritura) y a su entera satisfacción, el precio total del contrato, es decir la suma de \$150.000.000 millones de pesos, \$143.500.000 representados en tres cheques y \$6.500.000 en efectivo.

No obstante, en la contestación de las demandas y, ante la imposibilidad de demostrar que realmente se había pagado el precio del presunto negocio; desconcertantemente ya se esgrimieron otra serie de argumentos completamente inverosímiles que llevaron al extremo demandado y a sus apoderados a terminar enredados en una red de contradicciones y/o mentiras que son manifiestamente evidentes.

Por ejemplo, Honorables Magistrados, si fuese cierto que las partes contratantes hubiesen acordado el pago del precio del supuesto negocio en la forma diferida señalada en las contestaciones de la demanda; entonces, por qué, pudiendo hacerlo, desde un comienzo en la Escritura Pública no se señaló que el precio sería pagado en la forma diferida que sólo se viene a referir en la contestación de la demanda.

Por otro lado, es completamente inverosímil que, a última hora, sea afirme que el supuesto vendedor, para cuando se suscribió la Escritura, supuestamente aún no había recibido efectivamente la totalidad del precio del supuesto negocio jurídico *-tal como se afirma en las contestaciones de la demanda-*, porque, se le habían entregado unos cheques, pero dos de ellos eran posfechados. Afirmando que eso no es creíble, por cuanto ello resulta ser atípico, ser absolutamente contrario a lo que por regla general se acostumbra en esta clase de negocios, en los que se transfiere, por venta, los derechos respecto de un bien inmueble. En efecto, sobre el particular, lo que la costumbre enseña es que cuando realmente se hace esa clase de negocios, quien vende, no transfiere los derechos mediante Escritura Pública, hasta tanto no haya obtenido efectiva y totalmente el pago del precio del bien, por recibirlo en dinero efectivo *-mediante transferencia o consignación en una cuenta-* o, porque después de hacer canje un cheque o cheques que se le han entregado, los mismos han sido pagados por el banco.

Usualmente, en el mundo de los negocios hoy en día, donde lo que prima es la desconfianza; no se suscribe una Escritura Pública de venta de los derechos sobre un bien inmueble, cuando se ha recibido el pago del precio de la venta con unos cheques para ser pagados después de suscrita la Escritura, pues, ello inmediatamente pone al vendedor en una situación absolutamente desventajosa y,

cuando menos, en serias dificultades por su falta de cautela, más, cuando como en este caso, tanto el vendedor, como su progenitor -*quien intervino activamente en la negociación*- dicen que no conocían al supuesto comprador antes de la negociación y; por lo mismo, nada les permitía si quiera inferir que efectivamente esos cheques posfechados le serían pagados luego de suscrita la Escritura. Menos cuando, como dijo en su testimonio el señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**, supuestamente ya había tenido una amarga experiencia sobre el particular -*supuesto incumplimiento en el pago*- en la negociación que realizó en el 2011 con mis poderdantes y sus familiares, respecto del mismo bien.

Lo anterior resulta menos creíble, si se observa que en el párrafo de la cláusula tercera de la Escritura 02052 de 2017 referida, se señala que las partes vendedora y compradora, **“renuncian a la acción resolutoria que se pudiese generar por el presente contrato de compraventa; por lo tanto, este, se efectúa firme e irresoluble.”**. Pues, no es creíble que el presunto vendedor, en las condiciones atrás anotadas, renunciara a la condición resolutoria del contrato, cuando quedaba ante la posibilidad de incumplimiento en el pago de la mayor parte del precio; lo cual revela una excesiva liberalidad que no es propia del mundo de los negocios, en el que las partes, en igualdad de condiciones, generalmente conservan la equivalencia en sus obligaciones y contraprestaciones. Por la misma razón, tampoco es creíble que el comprador renunciará a la condición resolutoria, cuando, como se verá más adelante, tampoco había recibido real y materialmente la posesión porcentual del bien de manos del supuesto vendedor.

Además, observen Honorables Magistrados, que sobre la forma diferida en que supuestamente se efectuó el pago, ni siquiera se terminaron por poner de acuerdo para hacer sus afirmaciones mendaces; pues, **mientras el apoderado del señor GUTIERREZ GUEVARA afirma que el único cheque que se cobró fue el número LG198233, fechado 14 de noviembre de 2017, por valor de \$43.500.000; el apoderado del señor RODRIGUEZ FAJARDO dice que el único cheque que se consignó fue el número LG198231, fechado 7 de septiembre de 2017 -según lo afirmó el apoderado del señor GUTIERREZ GUEVARA-, librado por un valor de \$50.000.000 millones.**

El señor **GUTIERREZ GUEVARA**, en el interrogatorio que rindió, por su parte dijo que uno de los cheques tenía fecha octubre de 2017, el segundo noviembre de 2017 y el tercero diciembre de 2017, lo que no concuerda con lo que expuso su apoderado en la contestación de la demanda.

Ahora, aunque los apoderados de los demandados con la contestación de la demanda aportaron unos extractos bancarios de la cuenta de ahorros de Davivienda número 000800110751, perteneciente al señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**, con el propósito de intentar demostrar que mediante ella se había hecho efectivo el único cheque que se consignó de aquellos supuestamente girados para pagar el precio del pretendido negocio; lo cierto es que, con ello no se cumplió tal cometido, pues, si bien es cierto que en una de las páginas (***Ver folio 145 C. Principal***) de ese extracto se dice que **el 14 de noviembre de 2017** se consignó en esa cuenta un cheque por valor de 50.000.000, la anotación no dice a cuál banco pertenecía ese cheque consignado, ni cuál era el número de ese título valor. Sin embargo, todo lo comprobado permite inferir que no se trata del mismo cheque.

Afirmamos lo inmediatamente anterior, porque si el cheque supuestamente consignado en esa cuenta fue el número 198233 -*según lo afirmó el apoderado del señor GUTIERREZ GUEVARA*- en la contestación de la demanda; entonces, es obvio que no se trata del mismo cheque, pues, según señaló el apoderado, el valor del cheque identificado con ese número era \$43.500.000, que no \$50.000.000. como aparece en el extracto.

Ahora, que si se trataba del cheque número LG 198231 -como lo afirma el apoderado de **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**- fijense Honorables Magistrados, que al decir del primer apoderado del señor **GUTIERREZ GUEVARA**, ese título valor tenía como fecha **07 de septiembre de 2017** y; entonces, resulta imposible creer que se trate del mismo cheque del cual da cuenta el extracto como consignado **el 11 de noviembre de 2017**, pues, no se entiende cómo si se tenía un cheque para cobrarlo o consignarlo en la fecha impresa en el mismo **-07 de septiembre de 2011-**, supuestamente tan sólo se vino a consignar más de dos meses después **-14 de noviembre de 2017-**, más si se considera que, como afirmó el propio señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**, el supuesto negocio se realizó porque él tenía unas obligaciones económicas urgentes que cubrir.

Por otra parte, el argumento que se expuso en las contestaciones de la demanda para intentar justificar la no consignación de dos de los títulos valores posfechados supuestamente recibidos, también resulta completamente inverosímil, porque, es absolutamente inusual que el girador de un cheque posfechado, se presente ante quien recibió ese cheque, para proponerle que no consigne el cheque y, que a cambio él le entrega dinero en efectivo, eso sí, si a cambio paga un 3% del importe del cheque. La experiencia enseña que, cuando alguien tiene en su poder un cheque posfechado, es el tenedor del cheque, quien, en caso de necesitarlo, va a donde el titular de la cuenta contra la cual se libró el cheque para proponerle que le permita cobrarlo anticipadamente, incluso a cambio de una comisión. Pero no a la inversa como asegura el apoderado del señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** en la contestación de la demanda que él suscribió.

Resulta inverosímil, por ser contrario a lo usual, que, en este caso, se accediera a adelantar el pago a cambio de una comisión y, que, como consecuencia de ello el señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**, se arriesgara a recibir una bien considerable suma de dinero, no representada en otro cheque para ser consignado, sino en efectivo. Es más, por simple seguridad, obvio resulta que si lo que se quería por el supuesto tenedor era anticipar el pago de un cheque posfechado, simplemente se necesitaba, previo acuerdo con el girador, consignar el mismo cheque y éste hubiese sido pagado por el banco, sin necesidad de movilizar una gran suma de dinero en efectivo, con todos los riesgos de seguridad que ello representa, tal y como se afirmó por los señores **RODRIGUEZ DURAN** y **GUTIERREZ GUEVARA**.

Pero, como si lo anterior fuera poco, véase Honorables Magistrados que en la contestación de la demanda, el apoderado del señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**, afirma que se pagó un porcentaje para anticipar el pago de los dos cheques posfechados, porque el señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** tenía apremiante necesidad de cumplir obligaciones económicas tanto de sus empresas, como personales; sin embargo, dice que una vez recibido el dinero en efectivo procedió a consignarlo, en su cuenta de Davivienda, no en un solo acto, sino en varios, lo cual resulta completamente inusual y por lo mismo completamente inverosímil, pues, no se entiende cómo si puedo hacer una consignación de una determinada suma de dinero en mi cuenta y, luego distribuirla de acuerdo a mis necesidades; inexplicablemente mejor opto irracionalmente por consignar esa suma de dinero en varias consignaciones, lo cual obviamente comporta una mayor inversión de tiempo y, si se quiere hasta de recursos económicos.

Además, considerando lo dicho por el apoderado del señor **RODRIGUEZ FAJARDO**, en la contestación de la demanda respecto al cheque número LG 198232 -el cual según el apoderado del señor **GUTIERREZ GUEVARA** tenía como fecha 22 de octubre de 2019-; es claro que el señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** tuvo que haber recibido el dinero antes del 28 de octubre de 2017 y, dada la necesidad perentoria que se dice lo llevó a solicitar el pago anticipado del cheque,

es obvio que las consignaciones deberían ser inmediatamente posteriores al recibo del dinero; sin embargo, mirando la lista de las presuntas consignaciones que dice el apoderado se hicieron, esas fechas están entre **el 28 de noviembre de 2017 y el 19 dic 17, -aunque allí se dice 2019-**, es decir, en unos casos más de un mes y en otros casi dos meses después de que presuntamente recibió el dinero. Entonces, ¿dónde queda la presunta necesidad que supuestamente motivo el pagar una suma de dinero para que se anticipara el pago del importe de ese supuesto cheque y no esperar para consignarlo?

Lo mismo ocurre con el otro cheque que también se dice fue recogido, pues, el cheque número 198233 -según el apoderado del señor GUTIERREZ GUEVARA tenía como fecha 14 de noviembre de 2017-, luego se infiere que se solicitó su pago anticipado antes de esa fecha y; según la afirmación del apoderado del señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ**, el señor **RODOLFO RODRIGUEZ**, después de recibir ese dinero lo consignó en su cuenta de Davivienda de manera fraccionada entre el **21 de diciembre de 2017 y el 28 de enero de 2018**, es decir, entre uno y dos meses después de que supuestamente recibió el dinero. Entonces, nuevamente, ¿dónde queda la supuesta necesidad que motivo pagar una suma de dinero para que se anticipara el pago del importe de ese cheque y no esperar para consignarlo?

Honorables Magistrados, todas esas afirmaciones mendaces, todas esas contradicciones que se acaban de demostrar, en sana crítica, en sana lógica, lo único que necesariamente permite concluir es que el precio del pretendido negocio jurídico protocolizado mediante la Escritura Pública número 02052, en realidad jamás fue pagado por el presunto comprador al presunto vendedor, o a alguien supuestamente autorizado por éste para recibirlo y; ello a su vez, permite inferir lógicamente que ese presunto negocio jurídico jamás existió, jamás fue real, pues, no puede ser real un contrato de compraventa donde el precio del presunto negocio no es pagado por la parte supuestamente compradora.

Si el negocio de compraventa entre **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** y **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** hubiese sido real y, el precio supuestamente pactado verdaderamente hubiese sido pagado por el presunto comprador; es obvio, que los presuntos contratantes no hubiesen incurrido en tantas mentiras y contradicciones sobre el momento y las circunstancias modales en que presuntamente se pagó el precio, como las evidenciadas por las pruebas obrantes en el proceso, según viene de comprobarse; ni, tampoco, el presunto vendedor y su apoderado, hubiesen incurrido en tantas mentiras y afirmaciones sin sentido lógico -como las que igualmente hemos evidenciado- respecto a la forma en que supuestamente se recibió el dinero y, lo que, inmediatamente después, se hizo con el mismo por parte del progenitor del supuesto vendedor.

Ahora, esta situación, a la vez, ya comienza a evidenciar de manera suficiente y fehaciente, que la real voluntad de los supuestos contratantes no era la de realizar el presunto negocio de compraventa protocolizado mediante la Escritura 02052 tantas veces aquí citada y; que, sí hubo entre ellos un acuerdo para llevar a cabo la simulación de ese negocio, con el propósito de engañar a terceros. Así también lo corrobora el siguiente indicio.

D.- JAMAS SE REALIZÓ LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LA POSESION DE LOS DERECHOS DE CUOTA (50%) PRESUNTAMENTE VENDIDA, PORQUE EL SUPUESTO VENDEDOR ESTABA EN IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR SU OBLIGACION DE HACER ESA ENTREGA.

En la cláusula primera de la multicitada Escritura Pública 02052, textualmente se lee: “OBJETO: Que por medio del presente instrumento público **LA PARTE**

VENDEDORA transfiere a título de compraventa en favor de la PARTE COMPRADORA el derecho del dominio y la posesión real y efectiva que tiene y ejerce sobre los derechos de cuota equivalentes al 50% que recaen sobre el siguiente inmueble: (Se identifica el inmueble).”

Y, en la cláusula quinta se lee: “ENTREGA: **LA PARTE VENDEDORA en la fecha, hace entrega real y material del inmueble que aquí vende, a la compradora, en el estado en que actualmente se encuentra el inmueble.** Más adelante también se lee: PRESENTE LA PARTE COMPRADORA: ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA, ... declaró: c.- **Que ha recibido real y materialmente los derechos de cuota que recaen sobre el inmueble que por este instrumento adquiere a su entera satisfacción.** (Ver páginas 2 y 5 de la Escritura).

Pues bien, Honorables Magistrados, todas esas manifestaciones, en cuanto se refiere a la entrega real y material de la posesión sobre los derechos de cuota presuntamente vendidos, no son más que verdaderas mentiras, que incluso rayan los límites del Código Penal, por haberse hecho consignar de manera absolutamente consciente en un documento público, según paso a demostrarlo.

Considerando los mismos hechos demostrados que se expusieron al hablar del primer indicio *-el referido a la causa simulandi-* que ahora consideramos innecesario repetir, pues a ellos nos remitimos; es absolutamente evidente y comprobado, que para la fecha en que se realizó la venta simulada de **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** a **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA**, es decir, **19 de septiembre de 2017**, aquél, o su progenitor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** *-quien supuestamente autorizado por él también intervino en esa negociación simulada-* no estaban en posibilidad de entregar real y materialmente, al presunto comprador, el derecho de posesión real y material del 50% del inmueble objeto del supuesto negocio, tal y como se afirma en la Escritura mediante la cual se protocolizó el mismo; porque, eso era un imposible físico, como quiera que el señor **RODRIGUEZ FAJARDO** *-ni su progenitor señor RODRIGUEZ DURAN-*, tenían esa posesión real y efectiva del porcentaje del inmueble que supuestamente se estaba vendiendo al señor **GUTIERREZ GUEVARA**.

Es más, el señor **RODRIGUEZ FAJARDO** y su padre **RODOLFO RODRIGUEZ DURAN** ni si quiera podían ir a mostrar el bien inmueble que porcentualmente estaban aparentemente vendiendo, pues, por razón de su penetración ilegal al mismo en el 2016, tenían prohibida la entrada al Condominio Campestre Camino de la Floresta 2 Las Margaritas, tal como incluso el propio señor **RODRIGUEZ DURAN** lo reconoció en su testimonio.

Por otra parte, el pretendido comprador **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA**, tal como lo expuso en el interrogatorio de parte que se le hizo, sólo vino a tener contacto o disposición con ese inmueble hasta el mes de diciembre de 2018, cuando por virtud de la diligencia de secuestro ordenada dentro del proceso divisorio iniciado a instancia del mencionado señor, el secuestre designado para esa diligencia procedió a entregárselo en calidad de depósito provisional y gratuito. **(Copia de esta diligencia fue aportada con la demanda y se dispuso tenerla como prueba).**

Entonces, todo lo anterior lleva a demostrar que la pretendida entrega real y material del derecho de posesión porcentual respecto del bien inmueble objeto del negocio jurídico del cual da cuenta la Escritura 02052 de 2017 de la Notaría Segunda de Chía, realizada supuestamente para la fecha en que se suscribió la Escritura *-19 de septiembre de 2017-*, no pasó de ser más que una descarada mentira por parte de los presuntos contratantes; pues, en la realidad nunca ocurrió, porque el pretendido vendedor no estaba en posibilidad de realizar esa entrega, como quiera que por virtud de un anterior contrato de promesa de compraventa, ese

derecho porcentual de posesión real y material que supuestamente estaba vendiendo, era ejercida por mis poderdantes desde enero de 2011.

Sobre esto, véase Honorables Magistrados, que el señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** en el interrogatorio, manifestó que él no le hizo entrega real y material al presunto comprador del porcentaje del inmueble presuntamente vendido, porque él sólo fue a la Notaría a suscribir la Escritura y, que quien se encargó del resto de las cuestiones relacionadas con la negociación fue su padre **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**, quien, por su parte, en el testimonio que rindió, respecto a la entrega real y material de los derechos porcentuales presuntamente vendidos, con bastante desparpajo, lo único que dijo fue que él llegó con el presunto comprador hasta la puerta del Conjunto, porque no podía ingresar al mismo, y allí le dijo al señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA**, ahí le entregó el inmueble, pero sin hacerle entrega de llaves, ni dejarlo en posesión real y material total o parcial del inmueble.

Entonces, Honorables Magistrados, si los elementos esenciales del contrato de compraventa son pagar el precio y, entregar real y efectivamente el dominio y la posesión del bien vendido y; en este caso, es manifiestamente evidente que la parte compradora no pagó el presunto precio del negocio *-según permite inferirlo fundadamente la prueba indiciaria atrás plasmada-*, ni la parte vendedora para la fecha de la supuesta negociación, y hasta más de un año después, no hizo entrega real y efectiva de la posesión porcentual del bien presuntamente vendido, tal como se acaba de demostrar; entonces, necesaria y jurídicamente se debe concluir que el pretendido negocio que se protocolizó mediante ese documento público, jamás fue real, sino simplemente una simulación, que, como se dijo, buscaba burlar los derechos que mis representados dentro de este proceso tenían respecto del 50% de ese bien inmueble y, como consecuencia de ello, despojarlos de la posesión real y material que tenían respecto del 50% del bien inmueble por virtud del contrato de promesa de compraventa que varios años atrás habían celebrado con el señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** quien para el efecto obró en nombre propio y en representación de su menor hijo, por entonces, **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**. Además, causar un notorio desmedro a su patrimonio económico, al perder la casa, el dinero y el vehículo que le entregaron al señor **RODRIGUEZ DURAN**, cuando suscribieron con él en el año 2011 la promesa de venta sobre el 100% del mismo bien inmueble, todo lo cual éste recibió y disfruta actualmente.

Sobre este tópico cabe agregar, que es cierto, como lo afirmó el Juez A-quo, que el propietario inscrito de un bien, o de parte de este, puede vender el derecho de dominio sin tener la posesión real y material del mismo; sin embargo, lamentablemente desconoció el Señor Juez, que en este caso, tal como lo prueba la propia Escritura 02052 de 2017, el señor **RODRIGUEZ FAJARDO** no sólo estaba transfiriendo presuntamente el derecho de dominio porcentual que nominalmente aún figuraba a su nombre, sino también la posesión real y material porcentual respecto de ese bien, misma que no detentaba desde hacía muchos años atrás, pues, por virtud de una promesa de venta, su progenitor, obrando en su representación, ya había prometido en venta a mis aquí poderdantes y, precisamente en su develado propósito de recuperar esa posesión, en esta ocasión, por una vía aparentemente legal, fue que en asocio del señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** planearon la compraventa simulada que aquí nos ocupa.

E.- COMPORTAMIENTOS ANTERIORES AL SUPUESTO NEGOCIO DE LOS PRESUNTOS CONTRATANTES.

Pero, como si todo lo anterior fuera poco, se tiene que el supuesto comprador **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** manifestó en su interrogatorio, que cuando estaba en las negociaciones del porcentaje del bien, él fue con un presunto comisionista que participó en la negociación hasta el Conjunto Las Margaritas y, luego de que otro residente del mismo, les permitió el ingreso, pudo mirar la casa 38 por fuera. Por su parte, el señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** y su progenitor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN**, aseveraron que ellos, antes de la negociación, no le mostraron el inmueble al presunto comprador, porque tenían prohibido el ingreso al conjunto.

Señor, Juez, considerando estas aseveraciones, es absolutamente evidente que el señor **GUTIERREZ GUEVARA**, jamás vio el interior *-y dudo que hasta el exterior-* del inmueble que en porcentaje del 50% se le estaba vendiendo; luego, esto también contribuye a demostrar que el negocio jurídico en cuestión, fue absolutamente simulado; pues, la experiencia enseña que cuando alguien va a comprar un inmueble *-total o parcialmente-*, obviamente, lo primero que hace es ir hasta el bien para mirarlo por fuera y por dentro y, así conocer cuáles son las condiciones en que el mismo se encuentra y, saber si realmente el precio que se le está dando al mismo por parte del vendedor corresponde o no a esas condiciones físicas del bien. Nadie medianamente diligente se aventura a realizar un negocio, menos por un valor relativamente considerable, sin haber visto completamente el bien que supuestamente está comprando, menos, si quien está vendiendo no es una persona que el presunto comprador conoce con anterioridad, tal y como aquí se dijo.

Ahora, lo anterior, contrariamente a lo dicho por el Señor Juez A-quo, permite inferir, por ser absolutamente obvio, que el señor **GUTIERREZ GUEVARA** sí se conocía antes de la presunta negociación con los señores **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO** y **RODOLFO RODRIGUEZ DURAN**, o por lo menos con este último y, que, por consiguiente, también se confabuló con ellos para fungir como presunto comprador del porcentaje de los derechos que aquél le transfirió por supuesta venta. Así permite evidenciarlo razonablemente el que aparentemente el señor **GUTIERREZ GUEVARA** jamás se cuestionara, ni exigiera que aquéllos, o por lo menos uno de ellos, fuera con él y el presunto comisionista a mostrarle el bien objeto del presunto negocio; o que ni siquiera se cuestionara cómo, si se le estaba vendiendo una posesión real y material porcentual del bien, los supuestos vendedores ni siquiera podían ingresar al conjunto para mostrarle el bien por dentro y por fuera y, ni éstos, ni el supuesto comisionista no tuvieran llaves para ingresar al inmueble cuya posesión parcial le estaban vendiendo y así poderlo enseñar al eventual comprador; o que nada, absolutamente nada, dijera o hiciera cuando, por más de un año, se le incumplió por parte del presunto vendedor *-o su progenitor, con quien, se dice, se adelantó la supuesta negociación-* en la entrega real y material de la posesión porcentual del bien que supuestamente se le había vendido, declarándose incluso de manera mendaz que ya había recibido la posesión real y material del mismo. La verdad, Honorables Magistrados, todas esas situaciones, no son admisibles sin cuestionamientos, entre personas que supuestamente no se conocen antes de realizar un negocio jurídico.

Entonces, es obvio, que ellos no se iban a presentar delante del Juez a afirmar que sí se conocían antes de realizar el negocio simulado o, que habían planeado o acordado el negocio simulado para que el presunto vendedor y su padre recuperaran la posesión porcentual del bien, en detrimento del derecho de posesión que mis poderdantes tenían sobre ese porcentaje del bien desde hacía varios años antes por virtud de la promesa de venta mediante la cual accedieron legalmente a esa posesión, lo cual tan sólo seis meses antes habían intentado, pero por vías no legales y; tampoco los testigos de la parte actora estaban en posibilidad de aseverar que les constaba de manera directa que el supuesto contrato de compraventa aquí cuestionado fue simulado. Sin embargo, contrariamente a lo considerado por el Señor Juez A-quo, todos los graves, convergentes y, concordantes indicios

demostrados, necesariamente y lógicamente confluyen a demostrar que en este caso sí están demostrados los elementos estructurales de la simulación.

Por otra parte, véase que cuando se le interrogó al señor **GUTIERREZ GUEVARA** si previamente a la negociación había realizado el previsorio estudio de títulos del porcentaje del bien que se le estaba ofreciendo en venta; dijo que su abogado sólo se había limitado a ver el certificado de matrícula inmobiliaria y, como allí ese porcentaje figuraba a nombre del señor **RODRIGUEZ FAJARDO**, no vio problema en comprarlo. Tal afirmación, es absolutamente inverosímil, pues, un abogado con un mínimo conocimiento, jamás se aventuraría a decirle a un cliente que adquiriera no la totalidad de un bien inmueble, sino un porcentaje de ese bien, simplemente con ver el folio de matrícula inmobiliaria, pues, lo obvio es que, ante la venta fraccionada del bien, también se analicen otros documentos, como las escrituras públicas inscritas que se relacionan con negocios jurídicos anteriores del bien que se va a adquirir, para así confrontar si las anotaciones que obran en el folio de matrícula inmobiliaria son ciertas o no. Lo anterior era mucho más recomendable y previsible, si se consideran todas las situaciones en torno a la sospechosa actitud del presunto vendedor y su progenitor, relacionada con el hecho de no mostrar personalmente el inmueble, ni de permitirle al supuesto comprador el acceso al interior del bien ofrecido en venta para observar sus condiciones internas.

Ahora, es obvio inferir, que lo inmediatamente anterior se expuso con el exclusivo propósito de ocultarle a la judicatura que el señor **GUTIERREZ GUEVARA** y su abogado, sabían que el señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**, por intermedio de su progenitor, en el 2011, había prometido en venta a mis poderdantes el porcentaje del bien que presuntamente ahora se le estaba vendiendo a él. Y, afirmamos que sí sabían, porque, está plenamente demostrado que junto con la Escritura Pública mediante la cual **NATALIA RIVEROS MUNEVAR** le transfirió el otro 50% de los derechos sobre el bien al señor **JAIME ENRIQUE GALVIS BARRIOS**, se protocolizó ese contrato de compraventa en mención, tal y como conta en la página 7 de la Escritura número 1663 del 19 de julio de 2016 de la Notaria Segunda de Chía; documento público que el propio señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** aportó, al proceso divisorio que inició y, que también obra en este proceso.

Por otra parte, aunque, por razones absolutamente obvias, el señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA** manifestó que antes de realizar la supuesta negociación, no conocía ni al señor **SEBASTIAN RODRIGUEZ FAJARDO**, ni al señor **RODOLFO ANTONIO RODRIGUEZ DURAN** -lo cual éstos ratifican-; tal aseveración tampoco resulta creíble, pues, véase Honorables Magistrados, que todo lo relatado por el Doctor **WILLIAM ERNESTO MONTAÑA PERAZA** en el testimonio que rindió, en relación con los distintos ofrecimientos bien para comprar o vender el 50% de los derechos sobre la casa que recaen en cabeza de su apoderado **JAIME ENRIQUE GALVIS BARRIOS**, por parte de un comisionista de apellido **RODRIGUEZ** -al parecer el mismo señor **JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ** que testificó en este proceso- quien dijo actuar en representación del señor **RODOLFO RODRIGUEZ DURAN**; de esta misma persona y; últimamente del abogado **CESAR LEONARDO NEMPEQUE CASTAÑEDA**, quien dijo actuar en nombre del señor **ARNULFO GUTIERREZ GUEVARA**, dentro del proceso divisorio del cual conoce el Juzgado Segundo Civil del Circuito de este municipio; también permite inferir lógicamente que sí se conocían, como también el que dentro de este proceso, incluso el Doctor **NEMPEQUE CASTAÑEDA** terminó apoderando a los dos demandados y, previamente ya fungía como apoderado judicial del señor **GUTIERREZ GUEVARA** en el proceso divisorio que éste inició en contra del señor **JAIME ENRIQUE GALVIS BARRIOS**.

Finalmente, también contribuye a demostrar los elementos de la simulación en el caso que ocupa nuestra atención, el que el presunto comprador **ARNULFO**

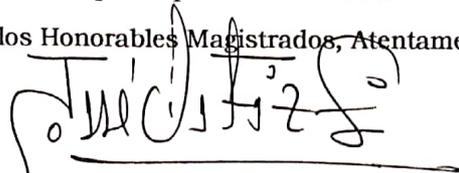
GUTIERREZ GUEVARA, indudablemente consciente de que el inmueble porcentualmente ofrecido en venta tenía deuda con la administración del Conjunto, dadviosamente aceptara que. "...cualquier deuda que en la actualidad tenga el inmueble para con la administración del conjunto o copropiedad será de su cargo de manera solidaria." (Favor ver página 7 de la Escritura); menos, si como se afirmó, él no conocía con anterioridad a quienes le estaban vendiendo porcentualmente el inmueble. Ello, porque, obviamente que el vendedor no tiene porque asumir esa clase de deudas y, la experiencia enseña que cuando ello ocurre, no se suscribe la Escritura hasta tanto el vendedor no se ponga al día en el pago de las cuotas de administración adeudadas. Además, véase que, sólo en las contestaciones de la demanda se dijo que la suma de \$6.500.000, se había dejado, según lo acordado, para pagar la deuda de administración que tenía el inmueble; sin embargo, de eso nada, absolutamente nada se dijo en la Escritura y, además, esa suma siempre se afirmó que le había sido entregada al presunto vendedor, no que quedó en manos del presunto comprador para que él fuera quien se encargara de pagar la deuda de administración, como para que éste aceptara, en la Escritura Pública, quedar como deudor solidario de la deuda que por concepto de administración tenía el inmueble. Eso no es lógico, ni normal.

Por todo lo anterior, es manifiestamente evidente Honorables Magistrados que erró el Señor Juez A-quo cuando en su sentencia, sin hacer un exhaustivo análisis probatorio, afirmó que, en el caso sub judice, no aparece acreditada fehacientemente la concurrencia de los elementos estructurales de la simulación; pues, todo lo antes expuesto demuestra que, por el contrario, sí aparecen fehacientemente demostrados todos y cada uno de esos elementos y, que por lo mismo lo procedente jurídicamente era acceder a todas las pretensiones expuestas por el suscrito apoderado de la parte actora en la demanda y, consecuentemente, resolver desfavorablemente las excepciones de mérito señaladas por la parte demandada.

IV.- PETICIONES.

Con fundamento en lo antes expuesto, muy comedidamente se le solicita a los Ilustres e Idóneos Magistrados de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca que deben resolver este recurso de alzada, se sirvan revocar las decisiones proferidas por el señor Juez Primero Civil del Circuito de Zipaquirá en la sentencia aquí recurrida y, en su lugar, decretar o declarar debidamente probadas todas las pretensiones que la parte actora precisó en la demanda, con las consecuencias jurídicas que ello apareja y; desestimar las excepciones de mérito precisadas por la parte demandada.

De los Honorables Magistrados, Atentamente,



JOSE MELQUIADES ORTIZ LOZANO
C.C. No. 14.241.754 de Ibagué
T.P. No. 82.686 del C.S. de la J.
Calle 143 Nro. 127 F-06 interior 16 Apto 304 Bogotá D.C.
Teléfono 311-8975834
E-mail jmol2662@hotmail.com