REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., trece (13) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 10014003010-2019-00512-01

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra la sentencia proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal de esta ciudad el 18 de noviembre de 2021, dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones: Actuando a través de apoderado judicial los señores José Tomás Rincón Campos, Miguel Acevedo Rincón Campos, Luis Guillermo Rincón Campos, Blanca Lined Rincón Campos, Rosa Herlinda Rincón Campos, Ana Celmira Rincón Campos y Reina Milena Rincón Pardo, presentaron demanda verbal tendiente a que se declare la simulación absoluta, o bien de manera subsidiaria, la simulación relativa o la resolución del contrato de compraventa de la nuda propiedad del inmueble identificado con el folio de matrícula Nº50N-60071, contenido en la escritura pública Nº1129 del 25 de marzo de 2009 de la Notaría 63 del Círculo Notarial de Bogotá.

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

2.1 Que el señor Macedonio Rincón Malagón (q.e.p.d) en vida procreó a José Tomás Rincón Campos, Miguel Acevedo Rincón Campos, Luis Guillermo Rincón Campos, Blanca Lined Rincón Campos, Rosa Herlinda Rincón Campos, Ana Celmira Rincón Campos, Reina Milena Rincón Pardo y a Martha Ofelia Rincón Campos.

2.2. Que Macedonio Rincón Malagón y Rosa Elvira Campos de Rincón adquirieron la propiedad del bien identificado con la matrícula inmobiliaria Nº50N-60071 por medio de la escritura pública N°2395 del 18 de mayo de 1972 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C., cada uno en proporción al cincuenta por ciento (50%) del derecho de dominio. Posteriormente, mediante la escritura pública Nº2280 del 23 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 17 del Círculo de Bogotá D.C, el señor Macedonio Rincón Malagón (Q.E.P.D) adquirió el cien por ciento (100%) del derecho de dominio del predio referido, luego de efectuar la disolución y liquidación de la sociedad conyugal con su exesposa Rosa Elvira Campos.

2.3 Que mediante la escritura pública Nº 1129 del 25 de marzo del 2009 de la Notaría 63 del Círculo de Bogotá, Macedonio Rincón Malagón y Martha Ofelia Rincón Campos, efectuaron un negocio de compraventa de la nuda propiedad con reserva del usufructo respecto al bien identificado con la matrícula inmobiliaria Nº50N-60071.

2.4 Que el señor Macedonio Rincón Malagón nació el día 7 de junio de 1935, por lo que para la fecha de la negociación tenía 74 años de edad, además en esa época presentaba un notable estado de deterioro físico y mental, sufría de diabetes, padecía de senilidad, trastornos mentales y pérdida de la memoria con algunas lagunas de lucidez.

2.5 Que en la escritura pública objeto de las pretensiones, se señaló que para el año 2009 el predio de las negociaciones tenía un valor catastral de $57.979.000, no obstante, se estableció que el valor de la compraventa equivaldría a $30.000.000 m/cte.

2.6 Que, de conformidad con el peritaje aportado junto a la demanda, para el año 2009 el valor comercial del predio era de aproximadamente $185.973.790 m/cte.

2.7 Que el señor Macedonio Rincón Malagón se reservó el usufructo de forma vitalicia, es decir, hasta el momento de su fallecimiento, lo cual acaeció el día 8 de agosto del 2015 en la ciudad de Bogotá D.C.

2.8 Que la señora Martha Ofelia Rincón Campos en ningún momento pagó el precio justo por la casa ni tampoco el precio que se estableció en la escritura pública, además, para esa época no contaba con los fondos suficientes para comprar un bien inmueble pues se encontraba desempleada y dependía económicamente del señor Macedonio. Por otro lado, Macedonio Rincón Malagón les manifestó a los aquí demandantes que nunca fue su deseo deshacerse de la propiedad de ese bien inmueble y que así lo dijo hasta el fin de sus días.

2.9 Que el 23 de febrero del año 2005, el señor Macedonio Rincón Malagón presentó declaración extra juicio ante la Notaría veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., con el fin de declarar que *"mediante este escrito y bajo la gravedad del juramento que se considera prestado con la firma en este documento que: soy padre de MARTHA OFELIA RINCÓN CAMPOS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.327 expedida en Usaquén (Bogotá D.E.) Soy quien velo por la manutención de ella y depende económicamente de mí, ya que no trabaja, es quien me cuida y me lleva a los chequeos médicos."*

2.10 Que el negocio contenido en la escritura pública Nº1129 del 25 de marzo del 2009 de la Notaría 63 del Círculo de Bogotá, es simulado y que como consecuencia se está defraudando la expectativa de derecho herencial de los demandantes, quienes además se enteraron del negocio jurídico durante los últimos meses de vida de su señor padre.

3. Actuación Procesal: La demanda correspondió por reparto al Juzgado 10 Civil Municipal de Bogotá, el cual, en auto del 3 de julio de 2019, la admitió ordenando tramitar el asunto por la vía del proceso verbal. (PDF 1 fl. 140 y 141). Este fue notificado personalmente a la demandada Martha Ofelia Rincón Campos (fl. 188 PDF 01), quien dentro del término procesal oportuno la contestó presentando las excepciones de mérito que denominó *"inviabilidad de la pretensión por carencia de presupuesto jurídico", "validez, eficacia y oponibilidad del negocio jurídico", "posesión ordinaria", "derecho de retención", "prescripción de la acción civil" y "prejudicialidad".*

Una vez contestada la demanda y corrido el traslado de los medios de defensa propuestos, la parte activa reformó el libelo genitor; actuación que fue admitida mediante auto del 14 de enero de 2021 (PDF 19), y de la cual se corrió traslado por anotación en estado al extremo pasivo, sin que aquél presentara nuevos medios de defensa.

Posteriormente, en proveído del 9 de junio de 2021 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se fijó fecha para el desarrollo de la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP; así, una vez agotado el periodo probatorio, en audiencia del 25 de octubre de 2021 se anunció que el fallo se dictaría de forma escritural.

4. Sentencia de Primera Instancia: El señor juez *a-quo*, en fallo escritural del 18 de noviembre de 2021 procedió a dirimir la instancia negando las pretensiones de la demanda, tanto principales como subsidiarias, pues consideró que la parte demandante no logró desvirtuar la presunción de veracidad que recae en todos los negocios jurídicos, o siquiera que el negocio o transacción de la venta de la nuda propiedad con la reserva de usufructo, fue transparente y claro desde el inicio, pues esa era la voluntad de los contratantes y a ello se limitó la negociación que se elevó a escritura pública y se consignó en el folio de matrícula inmobiliaria, publicitando el mismo y haciéndolo válido ante terceros, precisamente con esa inscripción.

Respecto al material probatorio recaudado en el plenario, señaló que de los interrogatorios de parte recaudados se logró constatar que dicho negocio no era extraño al conocimiento de los hermanos desde su realización, pues todos los demandantes supieron de dicha negociación y la comentaban periódicamente, aceptando incluso que la misma se sostuviera en el tiempo, ya que su intención no era demandar a su padre, para deshacer el negocio.

En cuanto al pago del precio, reseñó que aun cuando la demandada Martha Ofelia Campos afirmó y reiteró en su interrogatorio, que aceptaba que solo le había dado una parte del precio, también indicó que el restante lo cubrió asumiendo algunos gastos y reparaciones de la casa, y la manutención de su señor padre y su familia; así, la parte activa no acreditó fehacientemente que la compradora no pagó el precio o que careciera de ingresos o ahorros propios para realizar la compra, pues dentro del proceso se constató que aquella cotizó 700 semanas como empleada y también que ha ejercido labores como independiente.

De otra parte, en cuanto al precio pactado, resaltó que no era viable dar validez al dictamen pericial aportado, pues el perito avaluador manifestó que realizó su valoración sin siquiera haber ingresado al predio. Finalmente, en lo concerniente a los demás indicios reseñados por la parte actora como prueba de la simulación, consideró que el negocio jurídico base de esta acción lo conocieron los hermanos, convinieron durante todo el tiempo de vida del señor Macedonio hasta el 2015 y fue celebrado a favor de la hija que carecía de mayores ingresos, sin intención de defraudar a ninguno de los herederos.

5. Fundamentos del Recurso: Inconforme con la sentencia, el apoderado judicial de las demandantes formuló recurso de apelación contra el fallo de primera instancia, aduciendo que el fallador incurrió en una indebida valoración probatoria, pues no tuvo en cuenta que la misma demandada reconoció que al momento de las negociaciones no contaba con la capacidad económica para obligarse, por lo que no se estableció un método de pago o existió algún soporte que acreditara dicho pago, incluso, en el mismo interrogatorio manifestó que dependía económicamente de su señor padre. De otra parte, en lo concerniente al dictamen pericial aportado con la demanda, señaló que aun cuando con este se pretendió demostrar el precio irrisorio como indicio de la simulación, el mismo no fue objeto de una adecuada valoración, pues aun cuando no fue objetado, fue desestimado bajo el argumento de que el perito no ingresó al predio.

Así, estima que el *a-quo* se equivocó al dar por cierto que la demandaba sí contaba con capacidad económica o que realizó el pago del precio pactado, pues dentro del proceso no existe prueba suficiente de ello.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales: para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma y no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida.

2. Problema Jurídico: Corresponde determinar si con el material probatorio recaudado en el proceso se logró acreditar que el contrato de compraventa de la nuda propiedad del inmueble identificado con el folio N°50N-60071, contenido en la escritura pública N°1129 del 25 de marzo de 2009 de la Notaría 63 del Círculo Notarial de Bogotá, constituyó un acto simulatorio, absoluto o relativo, en tanto quien actuó como compradora carecía de capacidad económica para realizar el pago, del pago del mismo no existe constancia alguna y el precio sobre el cual se efectuó la negociación resultó ser exigüo.

3. Para resolver el problema jurídico planteado ha de señalarse que la acción de simulación se ha estructurado vía jurisprudencial a partir de la interpretación del artículo 1766 del C. C., estableciendo así su definición, naturaleza, sus clases, titulares, etc. dispone dicha norma que:

> *"Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.*
>
> *Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero"*.

En el campo jurídico, como lo define el doctrinante Francisco Ferrara, el *"negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto a cómo aparece. Simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la*

apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo" [1].

Por su parte, la Jurisprudencia Nacional ha enseñado que "*La simulación viene a ser el concierto o inteligencia de dos o más personas, autoras de un acto jurídico, para darle a éste la apariencia que no tiene, ya que no existe, ora porque resulta distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo."* (Casación Civil del 7 de julio de 1983).

En otra ocasión, la Corte agregó que, la simulación no es un fenómeno simple sino complejo en grado eminente y que la acción simulatoria se encamina a obtener en unos casos la declaración de que determinado acto o contrato es simulado y a desatar vínculos y efectos que esa convención haya producido entre las partes contratantes; y en los otros casos a hacer prevalecer la voluntad oculta, precisando que *"negocio simulado es el que tiene aspecto diferente a la realidad."*

La simulación puede ser de dos clases: relativa o también denominada "parcial" o "disimulación", cuando se oculta a los terceros a quienes se muestra uno diferente, que no es el realmente querido por las partes; y la simulación absoluta o también llamada como "integral" o "de esencia", que se presenta cuando se declara existir un contrato entre quienes nada han consentido. A manera de ejemplo tenemos que la simulación relativa se presenta cuando los contratantes esconden, bajo la apariencia de compraventa, un contrato que es de donación, o cuando se declara vender a una persona distinta del real comprador, pero cuando se declara haberse celebrado un contrato de compraventa, no habiéndose suscrito convención alguna, entonces la simulación es absoluta. Concluyendo, en la simulación relativa se oculta la verdad y en la simulación absoluta se aparenta una que no existe, en la primera se disimula, mientras que en la segunda se simula.

En lo concerniente a la prueba de la simulación, por sabido se tiene que quien invoca la protección de la ley en defensa de sus derechos, violados o amenazados de serlo, debe fundamentar su pretensión en hechos capaces de llevar al convencimiento del juzgador, para lograr un fallo a su favor, ya que en el pleito lo no probado deja de tenerse en consideración, es decir, es como si ello no existiera.

Ha dicho la Corte que "*cuando se demanda la declaración de simulación de un contrato, el juez por razón de método, debe proceder a investigar primero si halla demostrada la existencia o realización del contrato; en segundo lugar, si el acusador tiene o no derecho para promover la acción y finalmente, indagar, en vista de las pruebas del proceso, si la simulación está probada."*[2].

En este punto, es dable advertir que el proceso para la declaratoria de la simulación se encuentra sustentado en el sistema de persuasión racional según las reglas de la sana crítica, lo que significa que contrario al sistema de la tarifa legal, hay libertad probatoria para acreditar el acto simulado, tanto para los terceros como para las partes, y es que es tan necesario que el juez se valga de todos los medios probatorios existentes en el proceso para definir la verdadera intención de los contratantes, pues la simulación no es asunto fácil de advertir, pues los contratantes que disfrazan la verdad usualmente no dejan rastro de su verdadero designio.

Concretamente, en lo que a la prueba del fingimiento respecta, la Corte Suprema de Justicia ha enlistado, gracias a los vestigios que comúnmente se presentan en asuntos de esta naturaleza, una serie de hechos indicadores de la simulación que sirve en el propósito antelado, así:

> *"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*

---

[1] *La Simulación de los Negocios Jurídicos Pág. 43.*
[2] *Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 30 de mayo de 1930.*

(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.»)"[3]

Finalmente, en lo concerniente a la valoración de la prueba indiciaria, la Corte Suprema de Justicia en reciente jurisprudencia ha explicado que:

"Los indicios son instrumentos suasorios caracterizados porque su contenido descansa en la inferencia realizada por el funcionario judicial, quien, basado en supuestos fácticos, plenamente demostrados, establece otros por derivación.

De allí que, en la clasificación entre pruebas directas e indirectas, los indicios se encasillen dentro de las últimas, al requerir de un hecho intermedio que sirve de antecedente para la acreditación de uno nuevo, el cual se deduce por medio de un análisis lógico o experiencial[4]*.*

Al respecto, la Corte ha dicho:

[E] 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 (SC7274, 10 jun. 2015, rad. n.° 1996-24325-01).

Por la naturaleza de los indicios, fundamentalmente se configurará error facti cuando el juzgador se equivoca en la determinación de los hechos indicadores o en el juicio inferencial; esto es, cuando deja de apreciar, tergiversa o supone los medios demostrativos que dan cuenta de los sustratos fácticos intermediarios, así como cuando el razonamiento deductivo es arbitrario o carente de sindéresis (CSJ, SC225, 27 jun. 1989).

Tal es la posición jurisprudencial sobre la materia:

Con apoyo en [la] estructura de la prueba indiciaria es viable colegir que su errada ponderación fáctica solamente puede darse, en primer lugar, por la incorrecta apreciación de los hechos indicadores, ya sea por preterirse los efectivamente demostrados, o por desfigurárseles al punto de hacerles perder los efectos que de ellos se derivan, o por suponerse unos inexistentes; y, en segundo lugar, porque el raciocinio del sentenciador al deducir el hecho indicado, contradiga abierta y notoriamente el sentido común o las leyes de la naturaleza (CSJ, SC12469, 6 sep. 2016, rad. n.° 1999-00301-01).

Conviene recordar que, en todo caso, por el carácter contingente de la prueba indiciaria, «en presencia de diversas inferencias presuntivas (fundadas sobre diversos 'hechos conocidos')», resulta necesario que «éstas converjan hacia la misma conclusión: esto es, cada una de ellas debe ofrecer elementos de confirmación para la misma hipótesis sobre el hecho a probar»[5]*. Así lo prescribe el artículo 250 del Código de Procedimiento Civil (ahora 242 del Código General del Proceso): «El juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso».*"[6]

4. Ahora bien, procederá este despacho a pronunciarse sobre si se acreditó la existencia de un negocio simulado dentro de la compraventa de la nuda propiedad que se elevó a escritura pública No. 1129 del 25 de marzo de 2009 de la Notaría 63 del Círculo Notarial de Bogotá.

Así, debe reiterarse que para el triunfo de la pretensión simulatoria invocada, se exige siempre como presupuestos a) la existencia de un contrato; b) que quienes promueven la simulación tengan un interés actual y legítimo en su declaración, y c) la comprobación por parte del actor de que hubo un fingimiento total en ese contrato.

---

[3] CSJ SC 25 de agosto de 2015, rad. 2008-00390-01 M.P. Margarita Cabello Blanco.; reiterada en la sentencia **SC3598-2020** del 28 de septiembre de 2020. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.
[4] *Antonio Dellepiane*, Nueva Teoría de la Prueba, 10ª Ed., Temis S.A., 2016, p. 53.
[5] Michele Taruffo, *La Prueba de los Hechos*, Editorial Trotta, 2005, p. 475 y 476.
[6] CSJ SC 27 de julio de 2020, rad. 68001-31-03-008-2008-00133-01, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

En tal sentido, no es objeto de debate dentro de esta alzada la existencia del contrato objeto de este proceso o lo concerniente a la titularidad de la acción incoada; razón por la cual, el examen se reducirá a determinar si las pruebas existentes en el plenario son suficientes para declarar simulado el contrato antedicho.

Sobre el fingimiento del contrato, véase que este tipo de procesos normalmente se sustentan en indicios, por lo que su apreciación debe seguir la técnica probatoria que resulta necesaria para la contemplación de un hecho, es decir, debe existir la presencia de varios de ellos, con las características de ser graves, concurrentes y convergentes (art. 240 a 242 del C.G.P.)

De la lectura del escrito demandatorio y de lo esgrimido en la apelación, encuentra el Despacho que son varios los indicios alegados por el extremo actor, para invocar la existencia de un negocio simulado, los cuales se centran en la relación familiar de la compradora y el vendedor, el precio exigüo, la presunta falta de pago del precio y finalmente la incapacidad económica de la compradora para saldar el mismo.

Respecto a la relación de consanguinidad entre el vendedor y la compradora, debe señalarse que en nuestra legislación no están prohibidas las ventas entre padres e hijos cuando ambos gozan de capacidad legal para contratar, o que por dicho parentesco toda negociación quede cubierta con un manto de duda; no obstante, el presente asunto no puede analizarse sin tener clara la relación familiar existente entre quien fue el vendedor y quien obró como compradora, pues de dicha relación es que podría explicarse, por lo menos razonadamente, los elementos contractuales que circunscribieron el negocio jurídico que ahora pretende ser declarado simulado.

En este sentido, véase que dentro del plenario se constató que entre el señor Macedonio Rincón Malagón y la señora Martha Ofelia Rincón no solo existió una relación filial entre padre e hija, sino además, de las diferentes declaraciones e interrogatorios de parte realizados, se acreditó que esta última prestaba a su progenitor labores de cuidado y apoyo debido a que convivía con él por lo menos desde el año 2005, año en el cual se agravó su estado de salud por la diabetes que padecía.

Así, dada la cercanía entre padre e hija, no resultaría extraño que el señor Rincón Malagón quisiera beneficiar a la señora Martha Ofelia, de alguna forma; no obstante, dicha apreciación no constituye, por si sola, prueba alguna de que la compraventa base de esta acción hubiese sido simulada, pues contrario a ello, y dado la libertad de disponer de sus bienes, dicha intención de beneficio podría explicar la razón por la cual el vendedor fijó un precio bajo sobre el predio y dio facilidades de pago para enajenar el mismo.

En efecto, ya adentrándonos con lo relacionado a la falta de pago, no puede pasarse por alto que en el interrogatorio de parte de la señora Blanca Lined Rincón Campos, aquella manifestó que en una conversación que sostuvo con su progenitor aproximadamente en el año 2014, y específicamente, al indagársele sobre el pago de la casa, su padre le indicó que la señora Martha Ofelia Rincón *“ha venido dando de a puchos”* y que “Martha le había comprado la casa en $30.000.000” (min. 2:13:30 archivo 30 del expediente), lo que quiere decir que quien fungió como vendedor mientras permaneció en vida, nunca reprochó la falta del pago del precio y así lo exteriorizo a sus demás hijos.

En concordancia con lo anterior, la parte pasiva reconoció a modo de confesión, que no pagó el precio de forma completa, pero que si hizo el pago asumiendo el pago de algunos gastos de transporte y manutención de su padre, además de hacer algunos arreglos locativos en el inmueble, para que su progenitor pudiese arrendar las habitaciones del predio y recibir unos mayores frutos sobre el inmueble, afirmación que coincide con los diferentes recibos de caja y facturas de venta que datan desde el año 2011 y que constatan la compra de materiales de construcción, que se presume, fueron utilizados en la remodelación del bien, en tanto no fueron tachados de falsos.

Ahora, en lo que respecta al precio pactado, véase que si bien la parte demandante insiste que el predio identificado con el folio N°50N-60071 tenía un valor comercial $185.973.790 M/cte., y

su avalúo catastral para el año 2009 equivalía a $57.979.000; los elementos probatorios allegados al plenario resultan insuficientes para concluir que se pactó un precio irrisorio o por debajo de su justo precio, pues en principio el precio de la nuda propiedad no puede equipararse al precio de un inmueble junto a todos sus derechos principales y accesorios, y por ende el avalúo catastral, no puede ser utilizado como referencia para fijar el justo precio del mismo.

Concomitante con lo anterior, si bien es cierto se allegó un dictamen pericial para fijar un precio comercial del predio para el año 2009, lo cierto es que el mismo no resulta vinculante para la decisión del juez, en tanto dicha experticia debe ser analizada bajo las reglas de la sana crítica, y por ende no se equivocó el *a-quo* al considerar que el mismo no reflejaba el valor del predio para el año 2009, pues en nada se ocupó en determinar cuál era el valor total del predio para el momento de la venta, el valor de la nuda propiedad o el valor de los derechos de usufructo; incluso, una vez revisado el contenido de la experticia, se advierte que la misma carece de valoración de las mejoras que se hicieron con posterioridad a la compra y que habrían aumentado el valor del inmueble, desatendiendo lo previsto en el artículo 232 del CGP, pues carece de solidez, claridad, exhaustividad y precisión.

En tal orden de ideas, en lo correspondiente al precio y el pago del contrato, no se probó que los mismos hubiesen sido fijados con el ánimo defraudatorio, pues no se acreditó que el precio pactado fuese menor al justo precio del valor de la nuda propiedad, o que no se realizó el pago del precio pactado en las negociaciones.

Ahora bien, respecto a la capacidad de pago de la señora Martha Ofelia Rincón, véase que aun cuando se allegó una declaración extrajuicio en la que se indicó que la que ahora funge como compradora, dependía económicamente de su progenitor, aquella prueba no resulta ser una prueba fidedigna de la incapacidad de pago alegada, pues aquella data del 23 de febrero de 2005, es decir, aproximadamente 4 años antes a la celebración del negocio.

Por otro lado, del histórico de aportes pensionales de que da cuenta el certificado de la AFP Porvenir, demuestra que la señora Martha ha realizado aportes al sistema por lo menos de 741 semanas, algunos de los cuales fueron efectuados entre el año 2006 al 2009 y años siguientes, por lo que no resulta probado que la actora, no podía garantizarse su propia subsistencia u optar por comprar una propiedad, tal como acaeció mediante la escritura publica que hoy pretende ser declarada simulada.

Finalmente, respecto a la causa para contratar, se videncia que no se constató el concierto simulatorio requerido para declarar probadas la pretensión deprecada con la demanda, pues la demandada en su declaración afirmó su intención de comprar el inmueble, mientras que no se logró constatar dentro del plenario, que la intención del señor Macedonio Rincón Malagón, fue una diferente a la de vender la nuda propiedad del inmueble.

Incluso, en el plenario se probó, conforme a lo manifestado por Reina Milena Rincón Pardo, que los aquí demandantes se enteraron de la negociación existente entre el señor Macedonio Rincón Malagón y la señora Martha Ofelia Rincón, desde el año 2010 aproximadamente, y aun así, en vida de quien realizó la venta, no se objetó la validez del negocio, ni existe prueba de que esa no fuera la verdadera intención del padre. Por el contrario, es solo luego de la muerte del señor Rincon Malagon, que los ahora herederos reprochan la compraventa de la escritura pública N°1129 del 25 de marzo de 2009 de la Notaría 63 del Círculo Notarial de Bogotá y pretenden desvirtuar, el pago que se hizo en razón a la misma.

5. Puestas de este modo las cosas, no queda más que concluir que ha de confirmarse la sentencia de primera instancia, puesto que no quedó demostrada la existencia de un concierto simulatorio, y por el contrario, se constató la existencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa, esto es la cosa y el precio, además, de que se acreditó que si se realizó, el pago del mismo. Por lo discurrido, se concluye que el apelante desacertó y además, se condenará en costas por resultar vencido y estar causadas. Numerales 1 y 8 del art. 365 del CGP.

III.DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente. Inclúyase la suma de $1’000.000,oo M/cte. por concepto de agencias en derecho.

TERCERO: REMITIR el expediente al juzgado de origen. Ofíciese.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 016
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **46f14cfba9e1aba8783598e87a1017b2a63b06425c55f0f0c0ad1fee99dea683**
Documento generado en 13/03/2023 03:27:57 PM

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