

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTA D.C. Doce de octubre de dos mil veintiuno

REF: RAD: VERBAL No. 11001310304120180033900

Demandante: **POLICARPO MEDINA AMAYA**

Demandado: **FABIO MEDINA AMAYA y otros**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

**ANTECEDENTES**

El señor **POLICARPO MEDINA AMAYA**, en calidad de heredero de **MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.)**, instauró demanda VERBAL DE MAYOR CUANTÍA en contra del señor **FABIO MEDINA AMAYA** como heredero determinado de **LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.)**, y de **MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.)**, y contra los herederos indeterminados de los dos últimos, a fin de obtener sentencia que acceda a las siguientes

**PRETENSIONES**

1. DECLARAR que el contrato de compraventa celebrado entre la señora **MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.)** y el señor **FABIO MEDINA AMAYA**, contenido en la escritura pública No. 1897 del 24 de julio de 1998, de la Notaría 47 de Bogotá, respecto del predio "LAS MANGUITAS", ubicado en la vereda Santa Cruz, Municipio de Tenjo, con matrícula inmobiliaria No. 50N-4647 es absolutamente simulado.

2. DECLARAR que el contrato de compraventa celebrado entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y sus hijos FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), contenido en la escritura pública No. 4837 del 31 de agosto de 2011, otorgada en la Notaría 68 de Bogotá, sobre el inmueble ubicado en la carrera 80 H No. 63-60 sur, de Bogotá D. C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40056108, es absolutamente simulado.

3. DECLARAR que el contrato de compraventa celebrado entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y sus hijos FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), contenido en la escritura pública No. 4838 del 31 de agosto de 2011, de la Notaría 68 de Bogotá, sobre el inmueble ubicado en la calle 65 F sur # 80 A - 06, de Bogotá D. C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40056109, es absolutamente simulado.

4. DECLARAR que la escritura pública 2683 del 1º de junio de 2012, otorgada en la Notaría 68 de Bogotá, mediante la cual LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), le transfiere a FABIO MEDINA AMAYA, el derecho de cuota sobre el inmueble de la calle 65 F sur # 80 A – 06, de Bogotá D.C., con matrícula inmobiliaria # 50S-40056109, no es oponible.

5. DECLARAR que los inmuebles a que se refieren las escrituras anteriores deberán continuar figurando en cabeza de la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), por razón de la declaración de simulación absoluta, por lo cual habrá de ordenarse la cancelación de los mencionados títulos escriturarios.

6. ORDENAR al señor FABIO MEDINA AMAYA, a restituir los referidos inmuebles a la sucesión de la causante MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.).

7. CONDENAR al señor FABIO MEDINA AMAYA, al pago de frutos civiles percibidos y/o dejados de percibir respecto de los inmuebles motivo del proceso, conforme a la estimación hecha en la demanda bajo la gravedad del juramento.

#### **HECHOS:**

Como antecedentes fácticos narra la demanda los que se resumen así:

1. MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), en vida fue la madre de los señores FABIO MEDINA AMAYA, POLICARPO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.).

2. MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), transfirió a favor de su hijo FABIO MEDINA AMAYA, mediante contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1897 de la Notaría 47 de Bogotá, el inmueble denominado "LAS MANGUITAS", ubicado en la vereda de Santa Cruz, del municipio de Tenjo (Cund.) por la suma de \$ 10.716.000, según consta en el mencionado instrumento público, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N - 4647, de la ORIP de Bogotá, el cual es absolutamente simulado.

3. MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), transfirió a favor de sus hijos FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), mediante contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 4837 del día 31 de agosto de 2011 de la Notaría 68 de Bogotá, el inmueble urbano localizado en la carrera 80 H No. 63-60 sur, de Bogotá, por la suma de \$70.300.000, según consta en el mencionado instrumento público, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40056108, de la ORIP de Bogotá, el cual es absolutamente simulado.

4. MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), transfirió a favor de sus hijos FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), mediante contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 4838 del 31 de agosto de 2011 la Notaría 68 de Bogotá, el inmueble urbano localizado en la Calle 65 F No. 80 A - 06 sur de Bogotá, por la suma de \$119.000.000, según consta en el mencionado instrumento público, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40056109, de la ORIP de Bogotá, el cual es absolutamente simulado.

5. LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), falleció el 4 de octubre de 2016, en Bogotá y al tiempo de su deceso, no tenía hijos, no fue casado, no vivía en unión libre, su familia solo lo eran sus hermanos. MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), falleció el día 31 de enero del año 2016, en la ciudad de Bogotá.

6. FABIO MEDINA AMAYA, desde antes del año de 1998, hasta la fecha no se le conoce que haya realizado alguna clase de actividad laboral, comercial o profesional; ha vivido en la casa de la carrera 80 H No. 63-60 sur, de Bosa, Bogotá D.C., habitó esa vivienda con sus padres, luego al fallecer el padre, continuó al lado de su progenitora, MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y de su hermano LUIS FERNANDO; vivía a expensas de su madre, de los ingresos de arrendamientos de locales comerciales del predio de la Calle 65 F sur No. 80 A-06 de Bosa y de otro inmueble cercano a esos mismo locales, a un lote de terreno en el Municipio de Tenjo; es decir siempre fue una persona dependiente de lo que le proporcionó su

progenitora. No contaba con ingresos importantes que le permitieran comprar bienes de fortuna, estuvo siempre a la sombra de su madre.

7. LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), trabajó en la Empresa de Energía de Bogotá, en un cargo bajo; se pensionó aproximadamente en el año 2007; vivía de su pensión y del apoyo económico que le daba su progenitora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) AMAYA. Habitó todo el tiempo la casa paterna materna de la calle 80 H No. 63-60 sur, hasta su fallecimiento en 2016. Fue una persona con ingresos bajos, sin mayor preocupación y menos para adquirir bienes de fortuna por su condición económica.

8. Dichos contratos de compraventa son absolutamente simulados, por cuanto: i) no hubo pago del precio; ii) porque LUIS FERNANDO MEDIANA AMAYA y FABIO MEDINA AMAYA, no contaban en ese tiempo con capacidad económica para adquirir bienes de esa cuantía; iii) no hubo entrega de los inmuebles, pues durante todo el tiempo desde 1998 y hasta su fallecimiento MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), siguió mandando, ocupando, disponiendo, usufructuando y beneficiándose de los inmuebles; iv) la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), no tenía motivo que la llevara a desprenderse de sus bienes, pues manejaba una estabilidad económica razonable, sin apremio, que le hubieran motivado a desprenderse de un bien, que siempre quiso mantener a su mando; v) al patrimonio de MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), a través de cuentas bancarias, de ahorros, no ingreso la suma de dinero por el pago del precio del inmueble; vi) el precio real de los inmuebles, para la fecha de negociación superaban los indicados en las escrituras; vii) la familiaridad existente entre el comprador y la vendedora (HIJO - MADRE), infieren de la misma manera que el negocio no fue cierto, real, sino por el contrario supuesto, ficticio, viii) el no cambio de condiciones en el comportamiento de la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), en cuanto a la tenencia y mando sobre el inmueble, pues ante sus mismos hijos (FERNANDO, q.e.p.d., y POLICARPO), la familia siempre fue la dueña.

9. El ánimo simulante que hubo entre MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) Y FABIO MEDINA AMAYA, radicó en que al tiempo de fallecer la primera mencionada, mi mandante POLICARPO MEDINA AMAYA, no tuviera derecho a heredar en ese bien inmueble rural. En esta decisión, de la misma manera, fue manifiesta, la manipulación de FABIO hacia su progenitora, quien durante toda su vida ha pretendido, apropiarse, tomarse para si en su propio beneficio, los mejores bienes en cabeza de su madre, en desmedro de los intereses del demandante, persona tranquila, respetuosa de su familia, de haber aceptado que al tiempo de liquidarse la sucesión de su progenitor, su progenitora, continuara manejando los

bienes para que se beneficiaría, no tuviera afujías, bajo el acuerdo que una vez fallecida accederían sus hijos a heredarlas.

10. El inmueble de la calle 65 F # 80 A-06 sur, con matrícula inmobiliaria # 50S-40056109, de manera simulada, ficticia y aparente, LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.) Y FABIO MEDINA AMAYA, suscribieron contrato de compraventa del derecho de cuota, del 50%, mediante escritura pública No. 2683 del 1º de junio de 2012, que otorgaron en la notaría 68 del círculo de Bogotá, mediante la cual el primero citado, le transfiere al segundo en mención, la cuota parte.

11. Este negocio de compraventa, del derecho de cuota, de que da cuenta la escritura pública 2683 de 2012, de la misma manera tiene las circunstancias de ser simulado, bajo los mismos hechos indiciarios anunciados con anterioridad, en cuanto a precio irreal, ausencia de entrega de la cuota sobre el bien, parentesco entre los pretendidos contratantes, la no tenencia ni la posesión al tiempo del negocio por el vendedor, que haya podido entregar a su comprador, porque este inmueble en general lo detentaba, mandaba, disponía y se beneficiaba era la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), quien solo se desprende de su control y mando juego de su fallecimiento que ocurre en el mes de enero de 2016.

#### **TRÁMITE:**

La demanda fue admitida por auto del 27 de julio de 2018 y se dispuso el traslado de rigor a la pasiva del litigio. El demandado FABIO MEDINA AMAYA, una vez notificado de la admisión del libelo introductorio y asistido por abogado se opuso a sus pretensiones, dando respuesta a cada uno de los hechos, y como único medio de defensa alegó la excepción meritoria que denominó **“PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN”**, que sustentó en el tiempo transcurrido desde los actos públicos impugnados y la admisión de la demanda.

Los herederos indeterminados de los señores **LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.)**, y de **MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.)** fueron emplazados en debida forma y se les designó curadora ad-litem, quien contestó la demanda y se atuvo a lo probado dentro del proceso.

Posteriormente se practicaron audiencias reguladas por los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, en la última de ellas se evacuaron las pruebas decretadas y fueron escuchadas las partes en sus alegaciones finales. La parte demandada reitera la simulación de los contratos impugnados en tanto que su contradictor, se opone a la prosperidad de las pretensiones, siendo este el momento para proferir sentencia.

## **CONSIDERACIONES**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Entendidos como tales los necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, por cuanto permiten al fallador emitir sentencia de mérito, pues la ausencia de alguno de ellos comporta fallo inhibitorio, y que esencialmente se refieren a la competencia del juez de conocimiento; al cumplimiento de los requisitos generales y específicos de la demanda (demanda en forma); capacidad para ser parte (capacidad general arts. 1503 y 1504 del C.C.), y capacidad procesal (capacidad para comparecer al proceso por sí mismo o a través de apoderado judicial).

La revisión del expediente advierte con claridad meridiana que tales requisitos formales se satisfacen a plenitud por cuanto este juzgado es competente para conocer del proceso, existe demanda en forma, la capacidad de las partes se presume y comparecieron al proceso a través de apoderado judicial.

También se advierte que el trámite dado al asunto es idóneo y no se vislumbra causal de nulidad que invalide la actuación desplegada, pues se observa un debido acatamiento de los preceptos gobernadores de las diversas etapas agotadas dentro del proceso.

De acuerdo con lo anterior, es viable en el presente caso, proferir sentencia de mérito y resolver sobre los pedimentos de la demanda.

### **LA ACCIÓN:**

La presente acción se encamina a obtener la declaración de simulación absoluta de los contratos de compraventa, contenidos en las escrituras públicas relacionadas en el acápite de pretensiones de esta sentencia, pues a juicio del demandante los contratantes no tuvieron la intención de transferir la propiedad. Bajo tal aserto se analizará esta modalidad de simulación.

Sobre la simulación la Corte Suprema de Justicia ha enseñado:

"... versa sobre un acto no verdadero, sino fingido, que sólo sirve de cortina para ocultar una realidad jurídica distinta de la que él aparenta. Entonces, la finalidad de esta acción es la de hacer declarar la inexistencia o deformación del acto ostensible y la prevalencia del oculto o verdadero, para que éste quede sometido

a recibir el tratamiento y producir las consecuencias que legalmente le competen" (G.J. CXXIV, pág. 374).

"A pesar de los principios éticos y del derecho positivo destinados a lograr que las partes asuman en sus convenciones una conducta sincera entre ellas y respecto de terceros, se tiene que no es insólito que en las relaciones contractuales, de manera deliberada, exista una disconformidad entre la voluntad real y la declarada. Cuando tal cosa acontece, la doctrina universal, desde la época del derecho romano, viene calificando dichos ajustes contractuales de negocios jurídicos simulados, los cuales revisten estas dos formas: cuando se crea una apariencia para encubrir otro acto (simulación relativa); y, cuando verdaderamente no se ha querido celebrar acto alguno (simulación absoluta)". (C.S.J. Sentencia de octubre 4 de 1982 G.J.t. CLXV, pág, 214).

#### **ELEMENTOS DE LA ACCION DE SIMULACION:**

Dada la causa y la finalidad en que estriba la acción de simulación, la doctrina y la jurisprudencia tradicionalmente han sostenido que los elementos que estructuran toda acción simulatoria son:

- A) Existencia del contrato simulado.
- B) Derecho del actor para promover la acción.
- C) Prueba de la simulación.

Veamos su concurrencia en este proceso:

A) La existencia de los contratos de compraventa que se tilda de simulados, se acreditó con las copias auténticas de las respectivas escrituras públicas, así

1. Contrato de compraventa celebrado entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y el señor FABIO MEDINA AMAYA, contenido en la escritura pública No., 1897 del 24 de julio de 1998, de la Notaría 47 de Bogotá, respecto del predio "LAS MANGUITAS", ubicado en la vereda Santa Cruz, Municipio de Tenjo, con matrícula inmobiliaria No. 50N-4647.

2. Contrato de compraventa celebrado entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y los señores FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), contenido en la escritura pública No. 4837 del 31 de

agosto de 2011, de la Notaría 68 de Bogotá, sobre el inmueble ubicado en la carrera 80 H No. 63-60 sur, de Bogotá D. C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40056108.

3. Contrato de compraventa celebrado entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y los señores FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), contenido en la escritura pública No. 4838 del 31 de agosto de 2011, de la Notaría 68 de Bogotá, sobre el inmueble ubicado en la calle 65 F sur # 80 A - 06, de Bogotá D. C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40056109.

La existencia y vigencia de los contratos en mención no fue remitido a duda por la parte demandada. Además, produjeron sus efectos jurídicos que la ley les ha fijado, esto es, transmitir la propiedad, dado que fueron inscritos con dicho poder en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Se cumple el primer elemento.

B) La legitimación en la causa como segundo elemento de la pretensión, consiste en ser el demandante la persona que conforme al derecho sustancial se encuentra facultada para reclamar el reconocimiento o la declaración del derecho controvertido y ser el demandado la persona frente a la cual se puede exigir esa declaración.

Sobre el punto la Corte Suprema de Justicia, expreso:

"La legitimación en la causa es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa". (C.S.J. Sentencia de diciembre 4 de 1981. G.J. t. CLXVI, pág. 639).

La acción de simulación, considerada como acción de prevalencia, por cuanto lo que busca es restar todo efecto jurídico a un acto fingido y darle pleno vigor al acto verdadero pero que permanece oculto por virtud del acto fingido, solo es propia de quienes tienen interés serio, actual y directo para ejercerla, pues como lo ha puntualizado la jurisprudencia nacional desde vieja data, aunque el contrato sea simulado no está expuesto a que cualquier persona que tenga conocimiento de él, pueda pedir que sea declarado tal; solamente podrán solicitar esa declaración quienes acrediten titularidad de un derecho cierto, cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, que por ser fingido su declaración de simulación se reclama.

Bajo este entendimiento, la legitimación para el ejercicio de esta especie de acción, la tienen en principio y por excelencia las partes del contrato simulado y sus causahabientes. También la tiene el cónyuge respecto de los actos jurídicos fingidos

por el otro que afectan su cuota en los gananciales, en los precisos casos definidos por línea jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia. Y excepcionalmente son también titulares de esta modalidad de acción, los terceros, que, por fungir como acreedores de los contratantes, el acto fingido lesiona sus derechos.

En el asunto de que se trata, no se remite a duda la legitimación del demandante **POLICARPO MEDINA AMAYA** para deprecar la simulación, como quiera que funge como causahabiente de la vendedora **MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.)**, en los contratos de compraventa que se tildan de simulados, en procura de que los bienes enajenados indebidamente, retornen a la masa herencial de dicha causante de la cual es heredero el demandante. En este caso, su interés jurídico se orienta a que los inmuebles motivo de los contratos retorne al patrimonial de la sucesión en la cual el demandante es llamado a heredar. Se cumple el segundo elemento.

#### C) Prueba de la simulación.

Tratándose de simulación, la parte demandante goza de libertad probatoria para demostrar las aseveraciones de su demanda, pues la prueba que por excelencia otrora se exigía como lo era la contra-escritura, hoy en día no es necesaria en el proceso y en consecuencia, quien persiga la declaratoria de simulación de un acto ostensible para que prevalezca el oculto y verdadero, puede acudir a diversos medios probatorios, encaminados obviamente a demostrar plenamente que la simulación alegada sí existió.

Como lo ha reiterado la Honorable Corte Suprema de Justicia en numerosos fallos, el principio de la libertad probatoria en lo referente a la simulación, tiene su razón de ser en que generalmente los simulantes toman previsiones para no dejar huella de su engaño y por ello procuran revestirlo de cierto ropaje que exterioriza una aparente realidad.

Ante tal situación, probar la simulación en muchos casos se torna difícil, por ello el actor en simulación normalmente solo puede acudir a indicios.

"Atendida la circunstancia de ser la prueba indirecta de indicios la que se ofrece, con mayor facilidad en el establecimiento de la simulación, la doctrina, con apoyo en los antecedentes o prácticas de que se valen los simulantes, tradicionalmente ha afirmado como indicios reveladores de tal fenómeno el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el

vendedor o verse amenazado del 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." (C.S.J. Sentencia de marzo 26 de 1985).

Debe precisarse que la prueba de la simulación corresponde a la parte demandante, bien a través de prueba directa, o bien a través de indicios debidamente probados que por su gravedad y convergencia permitan establecer el ánimo de simular las ventas que por este proceso se impugnan.

Ello por cuanto al examinar el primer elemento, se dijo que se parte de la base de la existencia de un contrato válido, capaz de generar obligaciones, en cuyo caso, las pruebas incorporadas deben estar encaminadas a desvirtuar las diversas declaraciones contenidas en el contrato, entre ellas, la intención de vender, el pago del precio, la entrega del inmueble, etc., pues ellas constan en un documento público cuyo alcance probatorio lo establece el artículo 257 del Código General del Proceso.

Se escuchó en interrogatorio de parte al demandado FABIO MEDINA AMAYA, quien señaló que la relación entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y el demandante POLICARPO no era cercana pero buena: que trabajó y vivió en Estados Unidos; que cuando compró el predio "LAS MANGUITAS" lo pagó a la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) en tres contados de manera informal; que uno se los contados se lo pagó con viaje a Estados Unidos de la señora María Teresa porque ella quería ir; que le envió dineros a su mamá que ella le guardaba y finalmente se acordó que la mamá se quedara con él y lo utilizó a un viaje a Europa; que ella no tenía necesidad de vender, pero se lo ofreció para que fuera comprando algo; que si le entregó el inmueble; que arriendo el inmueble con documentos hace 12 o 15 años; que lo reconocen como arrendador a él desde hace como 15 años; que el inmueble de la carrera 80 H No. 63-60 sur, de Bogotá D. C., era la casa paterna; que la señora María Teresa no tenía necesidad de vender la casa pero se la ofreció a su hermano Luis Fernando y la compraron en compañía; que la pagaron cuotas y su hermano la prestó para pagarlas; que su hermano fue empleado de la Empresa de Energía de Bogotá; que la señora María Teresa siguió viviendo en el inmueble; que la vendió porque se la ofreció a su hermano para que tuviera una propiedad pero no por necesidad; que el pago se hizo en efectivo; que ese dinero ella lo gastó; no lo consignó en ninguna cuenta; que el inmueble de la calle 65 F sur # 80 A - 06, de Bogotá D. C., está compuesto por locales arrendados hace más de 20 años; que estaban a nombre de su mamá como arrendadora; que después de 2011 los cánones los giraba ERNESTO SIERRA los giraba una parte a la mamá y la otra a su hermano; que no se cambiaron los contratos en la inmobiliaria; que los cánones son

girados a él después del fallecimiento de su mamá; que su hermano LUIS FERNANDO le vendió su parte de este inmueble porque necesitaba una plata; que le pagó en efectivo; que no ha tenido cuentas en Colombia; que no recuerda el valor de las cuotas que le pagó a la mamá por el predio "LAS MANGUITAS"; que para el año 1998 tenía un ingreso de 1.000 o 1.200 dólares; que iba con su mamá a ese predio una o dos veces al año; que en año 2011 tenía ingresos de 3 millones; que no recuerda el valor en que negocio con su hermano por su parte; que le entregó 4 cuotas a su mamá por ahí de 15 millones en un periodo de 2 años antes y 2 años después. Que no sabe cuánto le entregó Luis Fernando a su mamá; que no recuerda el precio ni cuanto pagó por el inmueble de la calle 65 F sur # 80 A - 06, de Bogotá D. C.; que tampoco sabe cuánto, le pagó su hermano a su madre; que hasta cuando ella falleció la señora María Teresa percibía los arriendos; que, en el año 2012, le pagó a Luis Fernando su parte con unos ahorros en dólares y el resto con un viaje a Panamá en el año 2016.

El demandante POLICAPARO MEDINA AMAYA, dijo que se enteró de las ventas objeto del proceso con posterioridad a la muerte de su mamá en el año 2016; que visitaba el predio Las Manguitas; que sus hermanos FABIO y LUIS FERNANDO no contaban con recursos.

De las pruebas recopiladas, necesario es resaltar la versión ligera del demandado FABIO MEDINA AMAYA, para justificar las ventas objetos del proceso, pues afirma que los inmuebles los pagó por cuotas, pero no recuerda de cuánto; que los pagos se hicieron en efectivo; que simplemente su mamá les ofreció en venta los inmuebles pero no tenía necesidad de venderlos; que su mamá recibió el dinero y se lo gastó en viajes; que su mamá continuó recibiendo los arriendos porque los contratos figuraban a nombre de ella. Lo anterior, resulta de vital importancia, porque a la postre permiten concluir la existencia de indicios debidamente probados, graves, que convergen a demostrar la existencia de la simulación que dio origen a la presente acción.

Como primer indicio, hay que destacar que la vendedora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), es madre de los compradores FABIO y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), parentesco que fue demostrado con los respectivos registros civiles de nacimiento aportados con la demanda.

Como segundo indicio, encontramos, la carencia absoluta de necesidad de la vendedora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), de desprenderse de la propiedad de los inmuebles, lo cual fue admitido por el señor FABIO MEDINA AMAYA, quien en su versión afirmó que su señora madre no tenía necesidad de enajenar los inmuebles, por lo que resulta carente de prueba, una causa o motivo para que la señora

María Teresa se desprendiera de todo su patrimonio a favor de dos de sus hijos, a sabiendas de que a futuro serían llamados a heredarla.

Como tercer indicio encontramos, la falta de prueba del pago del precio presuntamente acordado por cada uno de los bienes, dado que la parte demandada no acreditó un medio de pago coherente o convincente, que demuestre o al menos haga presumir un desplazamiento patrimonial de los compradores a favor de su progenitora. Solo, de manera conveniente, el demandado FABIO MEDINA AMAYA en su versión afirmó que los inmuebles, todos, fueron pagados en efectivo a su señora madre, y que ella no consignó en ninguna cuenta y que se gastó el dinero, tratando con ello de justificar la inexistencia de documento o de depósito bancario alguno, que acredite que la vendedora recibió el dinero pactado por cada uno de los 3 inmuebles.

Como cuarto indicio, encontramos la falta de prueba de capacidad económica de los compradores para pagar el precio acordado por los inmuebles. Ciertamente es que el señor FABIO MEDINA ARIAS, dijo haber trabajado en EEUU, y que tenía ingresos de varios millones de pesos, pero todo ello quedó en el campo de la retórica, de la especulación y de meras afirmaciones carentes de prueba, sin que allegara extracto bancario, certificación laboral o documentos que acreditaran la real existencia de los ingresos que dijo percibir o la propiedad de bienes, que razonablemente permita inferir que los adquirentes sí contaban con recursos propios para pagar el precio de los inmuebles.

Otro indicio, el quinto, consiste en que la vendedora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), no se desprendió de la posesión de los inmuebles, dado que hubo continuidad en el statu quo que existía antes de las ventas, pues continuó ejerciendo la posesión y la tenencia de los inmuebles, percibiendo las rentas, visitándolos, vigilándolos, según se desprende de los testimonios de los señores JORGE RODRIGUEZ PRIETO y DIANA MARCELA MEDINA RODRÍGUEZ, quienes dan cuenta de las vistas de la causante a los inmuebles de su propiedad, visitas que eran frecuentes y que perduraron hasta antes de su muerte; que se comportaba como dueña y que era considerada como tal, pues iba a los inmuebles a cobrar la renta y estar pendiente de los arreglos locativos que hubiere que hacer.

A ello se suma que la parte demandada en su réplica a la demanda ni durante el curso del proceso, alegó ni probó hecho alguno que demuestre que, con ocasión de las ventas, la señora María Teresa abandonara su vocación de propietaria y que los presuntos adquirentes ostentaran tal calidad, pues ningún hecho se probó al respecto a tal punto que el demandado en el interrogatorio aceptó que la vendedora continuó como arrendadora.

Todo ello indiscutiblemente ciernen un manto de duda sobre la veracidad de las ventas objeto de este proceso. No aparece justificado dentro de este litigio, el motivo por el cual la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) haya transferido todo su patrimonio a favor de sus hijos, sin tener necesidad alguna para ello. Tampoco se justifica que de dichos actos a pesar de la trascendencia que implicaba, por cuanto se trataba de todo el patrimonio de la vendedora, se haya marginado al demandante, hijo mayor de la familia, y no se le informó de las ventas realizadas.

No era un hecho familiar de poca monta. Pero a pesar de ello se hizo en secreto del demandante y ello permite inferir el móvil de la simulación, cual era posteriormente defraudar al demandante en sus derechos herenciales, una vez fallecida la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.).

Los verdaderos lazos familiares, la fraternidad, la lealtad y el respeto como familia, indican en el sentido común de las cosas, que si en verdad no hubiera existido tal ánimo de defraudar, la madre y con mayor razón sus hermanos, habrían informado a su hermano mayor, el demandante, no solo la existencia de las ventas sino además las circunstancias en que se realizaron y de esta manera dejar proscrito cualquier rastro de duda ante el impacto que tendrían en el futuro del demandante frente a sus derechos como herederos. Pero faltando a esos deberes de lealtad y sinceridad, las ventas fueron clandestinas y ocultadas al demandante, durante muchos años hasta cuando la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) falleció, siendo este el momento en que las ventas fueron enrostradas al demandante para hacer saber su ausencia de derecho en la respectiva sucesión.

Luego, para este Despacho, los indicios analizados sin dubitación convergen a probar la simulación deprecada en la demanda por haberse demostrado cada uno de los elementos de la acción promovida, siendo procedente el análisis de la excepción meritoria de **“PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN”** propuesta por el demandado FABIO MEDINA AMAYA.

Se dijo al analizar el segundo elemento de la acción, que el interés jurídico del demandante POLICAPARDO MEDINA AMAYA en promover la presente acción, se deriva de su condición de causahabiente de la vendedora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), así como en su vocación de heredero en la liquidación de la herencia de dicha causante. Así las cosas, el derecho del demandante para ejercer la acción simulatoria, nació al momento del fallecimiento de su progenitora, hecho que ocurrió el 31 de enero de 2016, siendo este momento a partir del cual se inició el término de prescripción de 10 años para el ejercicio de la acción, tiempo que hasta el

momento no se ha completo, en virtud de lo cual la excepción alegada no se encuentra configurada en el presente caso.

No sobra recordar lo dicho por la jurisprudencia al respecto:

“La acción de simulación, cierto es, tiene naturaleza declarativa. Por medio de ella se pretende descubrir el verdadero pacto, oculto o secreto, para hacerlo prevalecer sobre el aparente u ostensible. Pero para el ejercicio de la acción de simulación es requisito indispensable la existencia de un interés jurídico en el actor. Es la aparición de tal interés lo que determina la acción de prevalencia. Mientras él no exista la acción no es viable. De consiguiente el término de la prescripción extintiva debe principiar a contarse desde el momento en que aparece el interés jurídico del actor. Sólo entonces se hacen exigibles las obligaciones nacidas del acto o contrato oculto, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 2535 del Código Civil.

Así, tratándose de una compraventa simulada, el interés del vendedor aparente para destruir los efectos del contrato ostensible cuando el comprador aparente pretende que tal contrato es real y no fingido, desconociendo la eficacia de la contraestipulación, nace sólo a partir de este agravio a su derecho, necesitado de tutela jurídica (G.J., Tomo LXXXIII, número 2170, página 284)’

En el presente asunto la demandante se ha colocado en calidad de tercera respecto del contrato simulado, perjudicada por éste en cuanto se evapora su legítima, como representante de su madre en la sucesión de su abuela (...), vendedora aparente. (...).

**Con base en lo expuesto, la fecha para comenzar a contar la prescripción de la acción de simulación, fue aquella en que la actora tuvo interés jurídico en ejercerla, en este caso, como tercera al contrato, cuando tuvo derecho a la herencia correspondiente a la sucesión de la vendedora, o sea el día del fallecimiento de ésta, en que se produjo la delación a término del artículo 1013 del Código Civil (CSJ, SC del 20 de octubre de 1959, G.J., t. XCI, págs. 782 a 788)”<sup>1</sup>. Negrillas del juzgado.**

Surge de lo dicho que el medio exceptivo propuesto por el demandado carece de fundamento en virtud de lo cual está llamado a ser desestimado y así se hará en la parte resolutive de esta decisión.

Como resultado de la prosperidad de la acción de simulación, se ordenará la cancelación de los respectivos títulos escriturarios, así como su registro en la oficina

---

<sup>1</sup> C.S.J., sent., SC1589-2020, 10 de agosto de 2020; M.P., Dr. Alvaro Fernando García Restrepo.

Verbal No11001310304120180033900

de registro de instrumentos públicos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Así mismo se dispondrá que por el demandado FABIO MEDINA AMAYA se restituyan los bienes a la sucesión de la causante MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.).

Igualmente se condenará al demandado al pago de los frutos civiles causados desde el fallecimiento de dicha señora, acaecido el 31 de enero de 2016. Para ello se tomará como base el juramento estimatorio que sobre el punto formuló la parte demandante en la subsanación de la demanda, en cual no fue objetado por la demandada.

En torno al punto, recordar es necesario lo dicho por el artículo 206 del Código General del Proceso:

**Artículo 206. Juramento estimatorio.** Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. **Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación”.**

Como el juramento estimatorio de la demanda, no fue objetado por el demandado especificando razonadamente la inexactitud, se tendrá como prueba para determinar el respectivo monto.

El juramento estimatorio se presentó liquidando frutos desde el fallecimiento de la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA, ocurrido el 31 de enero de 2016 hasta la fecha de la presentación de la demanda. Por ello, se actualizará la condena a la fecha de esta sentencia, (octubre de 2021), aplicando incremento equivalente al IPC del año inmediatamente anterior:

Sobre el predio “LAS MANGUITAS”:

Año 2016: \$110.000 x 11 meses	\$1.210.000
Año 2017: \$116.325. x 12 meses	\$1.395.900
Año 2018: \$124.200 x 12 meses	\$1.490.400
Año 2019: \$128.149 x 12 meses	\$1.537.794

Año 2020: \$133.018 x 12 meses	\$1.596.223
Año 2021: \$135.160 x 10 meses	<u>\$1.351.595</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>\$8.591.912</b>

Sobre el predio ubicado en la carrera 80 H No. 63-60 sur de Bogotá:

Año 2016: \$1.500.000 x 11 meses	\$16.500.000
Año 2017: \$1.586.250 x 12 meses	\$19.035.000
Año 2018: \$1.693.639 x 12 meses	\$20.323.668
Año 2019: \$1.757.997 x 12 meses	\$21.095.967
Año 2020: \$1.824.800 x 12 meses	\$21.897.600
Año 2021 \$1.854.179 x 10 meses	<u>\$18.541.790</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>\$117.394.027</b>

Sobre el predio ubicado en la calle 65 F sur No. 80-A-06 de Bogotá:

Año 2016: \$4.700.000 x 11 meses	\$51.700.000
Año 2017: \$4.970.250 x 12 meses	\$59.643.000
Año 2018: \$5.306.745 x 12 meses	\$63.680.957
Año 2019: \$5.475.499 x 12 meses	\$65.705.993
Año 2020: \$5.683.567 x 12 meses	\$68.202.815
Año 2021 \$5.775.072 x 10 meses	<u>\$57.750.724</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>\$366.683.489</b>

Recapitulando tenemos que los frutos civiles por los tres inmuebles motivo del proceso, arroja un total de **\$492.669.428**, suma a cuyo pago será condenado el demandado FABIO MEDINA AMAYA para que sea restituida a la sucesión de la causante MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.).

Finalmente debe señalar este estrado judicial en la demanda se solicitó DECLARAR la inoponibilidad del contrato de compraventa contenida en la escritura pública 2683 del 1º de junio de 2012, de la Notaría 68 de Bogotá, mediante la cual LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), le transfiere a FABIO MEDINA AMAYA, el derecho de cuota sobre el inmueble de la calle 65 F sur # 80 A – 06, de Bogotá D.C., con matrícula inmobiliaria # 50S-40056109.

Atendiendo las consideraciones plasmadas en esta providencia, en las que se concluyó la simulación absoluta de los negocios jurídicos a través de los cuales el demandado FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), adquirió el dominio de los inmuebles descritos en la demanda, no hay duda que este último título

de adquisición, carece de efecto vinculante en la sucesión de la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), dada la simulación de las ventas.

Consecuente con lo dicho, es clara la procedencia de acceder a esta declaración de inoponibilidad, la cual se hará en la parte resolutive de esta sentencia.

Se condenará al demandado FABIO MEDINA AMAYA al pago de costas procesales.

### **DECISIÓN**

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley, **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR LA PROSPERIDAD** de la excepción de mérito invocada por el demandado FABIO MEDINA AMAYA.

**SEGUNDO: DECLARAR** absolutamente simulados los contratos de compraventa que se relacionan a continuación.

1. Contrato de compraventa celebrado entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y el señor FABIO MEDINA AMAYA, contenido en la escritura pública No., 1897 del 24 de julio de 1998, de la Notaría 47 de Bogotá, respecto del predio "LAS MANGUITAS", ubicado en la vereda Santa Cruz, Municipio de Tenjo, con matrícula inmobiliaria No. 50N-4647 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

2. Contrato de compraventa celebrado entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y los señores FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), contenido en la escritura pública No. 4837 del 31 de agosto de 2011, de la Notaría 68 de Bogotá, sobre el inmueble ubicado en la carrera 80 H No. 63-60 sur, de Bogotá D. C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40056108 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá

3. Contrato de compraventa celebrado entre la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.) y los señores FABIO MEDINA AMAYA y LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), contenido en la escritura pública No. 4838 del 31 de agosto de 2011, de la Notaría 68 de Bogotá, sobre el inmueble ubicado en la calle 65 F sur # 80 A - 06, de Bogotá D. C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40056109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Ofíciase a las mencionadas Notarías y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, a fin de que procedan de conformidad, haciendo la cancelación de las mencionadas escrituras.

**TERCERO: DECLARAR** que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 2683 del 1 de junio de 2012, de la Notaría 68 de Bogotá mediante el cual LUIS FERNANDO MEDINA AMAYA (Q.E.P.D.), le transfiere a FABIO MEDINA AMAYA, el derecho de cuota sobre el inmueble de la calle 65 F sur # 80 A – 06, de Bogotá D.C., con matrícula inmobiliaria # 50S-40056109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ES INOPONIBLE, en virtud de la simulación aquí decretada.

Ofíciase a la mencionada Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, a fin de que procedan de conformidad, haciendo las anotaciones respectivas respecto de tal inoponibilidad.

**CUARTO: DECLARAR** que los inmuebles de que trata el numeral segundo de esta parte resolutive de la presente decisión, forman parte en su integridad de la sucesión de la causante MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.)

**QUINTO: ORDENAR** al demandado FABIO MEDINA AMAYA, restituir los mencionados bienes a la sucesión de la señora MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), una vez ejecutoriada la sentencia.

**SEXTO: CONDENAR** al demandado FABIO MEDINA AMAYA, a pagar a la sucesión de la causante MARÍA TERESA AMAYA DE MEDINA (Q.E.P.D.), una vez ejecutoriada esta sentencia, la suma de **\$492.669.428**, por concepto de frutos conforme a la tasación hecha en esta providencia.

**SÉPTIMO: CONDENAR** al demandado FABIO MEDINA AMAYA, pagar las costas procesales. Líquidense con base en la suma de \$20.000.000, como agencias en derecho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**  
**JUEZ**