

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., once (11) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

11001 4003 001 2022 00933 00

Agotado el trámite propio de esta instancia, el despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso verbal adelantado por CESAR ARMANDO BONILLA URIBE contra LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS y los herederos indeterminados de CARMELINA SANTOS GOMEZ.

ANTECEDENTES:

DEMANDA

Se solicita que se declare absolutamente simulado el contrato de compraventa mediante el cual CARMELINA SANTOS GOMEZ en vida vendió a LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS la nuda propiedad sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No 50C-1310962 protocolizada en la Escritura Pública N°2700 del 30 de septiembre de 2005 otorgada en la notaría 26 del Círculo de Bogotá. Como consecuencia a la anterior declaración solicita la cancelación de la escritura y el registro respectivo.

Subsidiariamente solicitó se declare la simulación relativa del mismo acto y en consecuencia se declare que lo realmente celebrado fue una donación, con la omisión de insinuación ante notario de dicho acto, y como consecuencia la cancelación de la escritura y el registro.

HECHOS

Como sustento de las pretensiones se indicó que CARMELINA SANTOS GOMEZ es su abuela paterna y madre de su progenitor LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS, este último quien fue hijo único de CARMELINA SANTOS GÓMEZ y de quien desconoce la existencia de otros hijos con vocación hereditaria; que LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS, falleció el 23 de octubre de 1999, y CARMELINA SANTOS GOMEZ, falleció el pasado 12 de febrero de 2022. que no tiene conocimiento de que exista o no proceso de sucesión de la causante CARMELINA SANTOS GÓMEZ, el cual no ha iniciado porque el único bien de su herencia es el que es objeto de demanda; que es hijo único de LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS, de quien tampoco ha iniciado el proceso de liquidación de su sucesión, ni sabe que otra persona lo haya iniciado, que el interés que le asiste es con el objeto de que el inmueble vuelva al patrimonio de la herencia intestada e ilíquida de su abuela CARMELINA SANTOS GÓMEZ; que en vida CARMELINA SANTOS GOMEZ para evitar que le fuera embargado y rematado el inmueble, simulo la venta a la demandada LUZ MARINA BELTRAN SANTOS, de la nuda propiedad mediante la escritura pública número 2.700 de fecha 30 de septiembre del año 2005, de la Notaría Veinte y Seis (26) de Bogotá, respecto del inmueble ubicado en la carrera 62 número 2A – 86, con una extensión superficial de sesenta y dos punto doce metros cuadrados (62.12 M.2.), junto con la casa de habitación en él construida, reservándose CARMELINA SANTOS GOMEZ para sí y por todo el tiempo de su vida el

usufructo y administración sobre el predio; que LUZ MARINA BELTRAN SANTOS, no tenía capacidad económica para pagarle los \$19.498.000=, que dice la escritura pública objeto de la demanda pagó por el lote y la casa sobre él edificada. que LUZ MARINA BELTRAN SANTOS, ha manifestado que en realidad CARMELINA SANTOS GOMEZ le donó el inmueble mediante la escritura pública aquí demandada, y que sólo podía disponer de él cuando ella muriera.

AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

El despacho admitió la demanda el día 06 de octubre de 2022, por el procedimiento verbal por tratarse de asunto de menor cuantía, y se ordenó el traslado a la parte demandada.

NOTIFICACIÓN

La demandada LUZ MARY BELTRAN SANTOS se notificó del auto que admitió la demanda de forma personal mediante apoderado judicial el día 26 de enero de 2023 y en el término pertinente contestó la demanda el día 14 de febrero de 2023 y propuso tres excepciones de mérito, oponiéndose a cada una de las pretensiones de la demanda, indicando que es cierto que el demandante es nieto de CARMELINA SANTOS GOMEZ; que también son ciertos el fallecimiento de LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS padre del demandante el 23 de octubre de 1999 y de CARMELINA SANTOS GÓMEZ el 12 de febrero de 2022; que CARMELINA SANTOS GOMEZ, nunca tuvo la necesidad de hacer créditos o prestamos de dinero, mucho menos fue demandada judicialmente, porque administró bien el dinero producto de la venta del inmueble; que nunca hubo donación, pues le compró la casa a su tía CARMELINA SANTOS GOMEZ, con la condición de reservarse el uso y el usufructo para garantizarle a ella la habitación, porque desde que murió su hijo LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS quedó sola y sólo contaba con sus sobrinas, quienes la cuidaron durante más de veinte años, que el nieto aquí demandante nunca estuvo presente, nunca se interesó por su bienestar, pues CARMELINA SANTOS GOMEZ habitó un geriátrico en sus últimos dos años de vida sin recibir ayuda de éste; adujo que si tenía capacidad de pagar los \$19.498.000, porque además de estar domiciliada en la Vereda Hungría, Inspección de San Joaquín, Municipio de La Mesa Cundinamarca, donde tiene su casa de habitación, tuvo un lote de su propiedad desde 1.980 denominado EL GRAN CHAPARRAL con un área de 70.400 M2 ubicado en la Inspección de San Joaquín, Municipio de la Mesa (Cundinamarca); cuyos linderos y demás especificaciones obran en la sentencia de fecha 04-10-2006 del Juzgado Civil del Circuito de la Mesa, quien le adjudicó el bien inmueble por Declaración Judicial de Pertinencia; el cual estuvo arrendado durante 25 años atrás, dando un fruto de dos millones de pesos anuales, hasta el 13 de Abril de 2012 mediante Escritura 743 de la Notarías Única de La Mesa, vendió dicho inmueble en la suma de \$30.000.000 a la señora SANTAMARIA DE AVELLANEDA BEATRIZ, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria No.166-87594.

Proponiendo como excepciones de mérito las denominadas:

- **excepción de falta de presupuestos legales para la procedencia de la acción de simulación:** teniendo en cuenta que el demandante, no tiene conocimiento mínimo de donde vivía y la situación económica de CARMELINA SANTOS GÓMEZ; que si tenía capacidad económica de pagar los \$19.498.000, pues tuvo arrendado un inmueble por 25 años y fue vendido el 13 de Abril de 2012 mediante Escritura 743 de la Notarías Única de La Mesa, por \$30.000.000=; igualmente administra los bienes de sus dos hijas CLAUDIA PATRICIA CAMACHO BELTRAN y MARIA HELENA CAMACHO BELTRAN, desde que eran menores de edad como su representante legal a raíz de la muerte del Padre JAIME ALEJANDRO LUIS CAMACHO CHACON, quien les heredó mediante sentencia del 15 de Septiembre de 1.989 emanada del Juzgado Civil de la Mesa (Cund), el bien inmueble identificado con Matricula inmobiliaria No.166-27827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa (Cund) es un lote de terreno de 19.200 metros cuadrados; y el primero de Octubre de 1.997 mediante Escritura 1.957 corrida ante la Notaría 26 del Circulo de Bogotá D.C., venden el 50% de los derechos de cuota correspondientes a CLAUDIA PATRICIA CAMACHO BELTRAN en la suma de \$5.000.000, reservándose hasta la fecha el otro 50% correspondiente de MARIA HELENA CAMACHO BELTRAN en una extensión de 9.600 metros cuadrados, bien inmueble que ha venido explotando en forma agrícola y arrendándolo.
- **Prescripción de la acción:** desde el 19 de Julio de 1.999, hasta el año 2022, han transcurrido más de veinte años, tiempo suficiente para que nazca a la vida jurídica la figura de la prescripción extintiva de la acción.
- **Inexistencias de efectos jurídicos de la simulación frente al adquirente de buena fe:** que al tener la posesión y el pleno dominio del inmueble materia de litis, lo vendió a la señora MAGALI HERNANDEZ PATIÑO identificada con la C.C.No.1.053.775.516 de Manizales el día 2 de diciembre de 2022 mediante escritura Publica No.1888 corrida ante la Notaría 76 de Bogotá D.C., y fue devuelta su inscripción el día 11 de Enero de 2023 con nota devolutiva de aparecer un embargo ordenado por este despacho.

Por su parte el curador ad litem de los herederos indeterminados de CARMELINA SANTOS GÓMEZ dentro del término pertinente contesto la demanda, no se opuso formalmente a las pretensiones siempre y cuando se encuentren probadas. Proponiendo como única excepción la genérica.

TRASLADO

Conforme al artículo 370 del CGP, se corrió traslado de las excepciones al extremo demandante, quien respecto a la capacidad económica señala que no se puede pretender demostrarla por la compraventa que se realizó en el año 2012, porque es 12 años después de la venta simulada, y las demás manifestaciones dan cuenta que la voluntad de las partes en la venta simulada fue contraria a la realidad; que respecto a la prescripción se debe

contabilizar desde que nace el interés jurídico del demandante es decir desde el 12 de febrero de 2022 fecha en la cual falleció CARMELINA SANTOS GÓMEZ y no desde la celebración del contrato de compraventa; que respecto a la última excepción señaló que si se dio apariencia al negocio jurídico de compraventa pero la realidad era contraria, por lo cual no se puede predicar la buena fe.

INSTRUCCIÓN

Por auto de fecha 12 de octubre de 2023, se convocó a las partes y a los apoderados para que concurrieran a la audiencia contenida en el artículo 372 del CGP y se decretaron las pruebas pertinentes, la cual se llevó a cabo el día 05 de diciembre de 2023, en la cual se practicaron las pruebas especialmente el interrogatorio a la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS, y los testimonios de ELSA CECILIA MALAGON, ANA JOSEFA URIBE DE BONILLA, NOE FRANCISCO CIFUENTES GARCIA, GLORIA ALCIRA BELTRAN SANTOS, DIANA MILENA PINEDA MENDOZA y DIEGO FERNANDO MANRIQUE VALENCIA.

Que, en la oportunidad dada en la audiencia celebrada el 05 de diciembre de 2023, para presentar los alegatos de conclusión, la parte demandante señaló después del recuento procesal y de los sustentos de derecho respectivos, consideró que la acción de simulación tiene como prueba reina los indicios conforme la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, entre los que están el parentesco el cual en el presente asunto fue entre la tía y su sobrina; que CARMELINA SANTOS no tenía motivo o razón para vender el inmueble al recibir pensión y la renta; que mantuvo la retención de la posesión al reservarse el usufructo; que no existió prueba alguna de donde se originó el dinero para realizar la compra la cual se señala fue en efectivo pero no se allegó recibo expedido por las partes involucradas en la compraventa; que existieron dos testimonios los cuales señalaron que no existió intención alguna de venta y respecto a los testigos de la contraparte no presenciaron la venta por lo que no pueden dar fe de lo ocurrido en esta.

Por su parte el apoderado judicial de la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS, señaló en sus alegatos que no esta prohibida la venta entre familiares a excepción de padres a hijos; que el testigo NOE FRANCISCO CIFUENTES GARCIA fue testigo de referencia y GLORIA ALCIRA BELTRAN SANTOS que es testigo de los hechos que declararon que la venta se hizo con los formalismos especialmente el pago en efectivo; que la demandada señaló en los municipios no habían bancos ni entidades financieras para manejar su dinero en cuentas de ahorros o productos bancarios, por lo que no existió una venta ficticia y solicita se reconozcan las excepciones presentadas; que el demandante nunca tuvo conocimiento de la situación de la entonces vendedora CARMELINA SANTOS GOMEZ y la compradora LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS si tenía capacidad económica para pagar el valor respectivo; que se realizaron otras ventas, arrendamientos y administración de otros inmuebles que sustentan sus necesidades y la compra del inmueble objeto de proceso. También solicitó la declaratoria de

la excepción de prescripción en los términos que extinguieron la posibilidad de acudir a la presente acción.

El curador ad litem de CARMELINA SANTOS GOMEZ, después de dar el recuento de la normatividad y jurisprudencia que define y regula la figura civil de la simulación, encuentra que CESAR ARMANDO BONILLA no tenía conocimiento de la situación de su abuela, y fue hasta que ingresó en un hogar geriátrico que se conoció lo ocurrido con la compraventa por lo que no se tuvo cercanía que impidió conocer sus negocios o situación y demás hechos referentes a la venta; que CARMELINA SANTOS GOMEZ se encontraba lúcida y dueña de sus actos por lo que la venta del inmueble fue con la reserva del usufructo, que implica que no se desprenda un abuso pues no fue la venta completa del inmueble sino que se transfirió la nuda propiedad; que LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS contaba con los recursos y tenía una condición económica que permitió pagar el valor de inmueble que fue en efectivo conforme la costumbre de la época.

Con fundamento en el artículo 373 del CGP numeral 5, se anunció el sentido del fallo, por cuanto no fue posible dictar sentencia oral por el análisis y por lo extenso de la decisión, la cual se profiere por escrito dentro del término legal.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Lo primero que se evidencia es que el presente despacho judicial es competente para conocer la demanda formulada por ser de menor cuantía y conforme al artículo 28 numeral 1 del CGP, por el domicilio del extremo demandado, así mismo que las partes son capaces, las partes intervinieron en el proceso mediante apoderados judiciales, y la demanda se encuentra formulada en debida forma respecto a los requisitos de ley, por último no se constata o advierte causal de nulidad que impida proferir la presente sentencia y se cumplen los presupuestos del artículo 121 del CGP.

CASO CONCRETO

Corresponde al despacho pronunciarse sobre las pretensiones de simulación absoluta del contrato de compraventa de la nuda propiedad respecto de un inmueble ubicado en la Carrera 62 #2^a - 86 y matrícula inmobiliaria 50C-1310962, contenida en la escritura pública N°2700 del 30 de septiembre de 2005 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá, bien que fue adquirido por LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS y vendido por CARMELINA SANTOS GOMEZ, con las consecuentes inscripciones pertinentes en la oficina de registro y la notaría, subsidiariamente la pretensión de simulación relativa del mismo acto, porque la verdadera intención fue donarle el inmueble y consecuentemente se decreta la nulidad por la carencia de insinuación ante notario y las cancelaciones en la oficina de registro y la notaría; así como el pronunciamiento de las excepciones de mérito propuestas por la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS,

denominadas “EXCEPCION DE FALTA DE PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE SIMULACION”, “PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN” e “INEXISTENCIAS DE EFECTOS JURIDICOS DE LA SIMULACION FRENTE AL ADQUIRIENTE DE BUENA FE”. Las cuales se sustentan en la existencia de capacidad económica, la prescripción extintiva desde el 19 de julio de 1999 y la buena fe.

Respecto del inmueble ubicado en la Carrera 62 #2 A-86 y matrícula inmobiliaria 50C-1310962, mediante escritura pública 2700 del 30 de septiembre de 2005 de la Notaría 26 del Círculo de Bogotá, CARMELINA SANTOS GOMEZ vendió la nuda propiedad a LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS, con usufructo vitalicio; que el presente proceso se instauró para la declaratoria de la simulación absoluta y relativa respecto de la escritura antes señalada, por la inexistencia de la intención de vender.

La acción de simulación contenida en el artículo 1766 del Código Civil según la cual “*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.*”, siendo así una figura específica de la diferencia entre la voluntad real y su declaración, consistentes en elementos internos y externos de las partes con el concierto entre dos o más personas para fingir en el presente caso un contrato ante el público con el entendido de que este no habrá de producir, en todo o en parte, los efectos esperados y aparentados (simulación absoluta); o en el disfrazar, también mediante una declaración pública, una convención celebrada, con la imagen de otro negocio diferente (simulación relativa).

Siendo así para el presente caso que se demande mediante la figura de simulación absoluta de la escritura ya referida por lo que se analizará desde dicha perspectiva, y la simulación relativa puesto que la verdadera intención fue la donación la cual se realizó sin la previa insinuación ante notario.

La simulación por sí sola no es un negocio jurídico ilícito, fraudulento o engañoso, ni comporta su nulidad absoluta, pues se tiene definido que, en virtud del postulado de la autonomía de la voluntad privada, pueden los particulares, siempre que no violen los límites del orden público, elegir las formas que consideren pertinentes para llevar a cabo sus negocios; incluida allí la facultad para fingir ante terceros una convención que no se encuentra destinada a producir los efectos aparentados. (cas. Julio 27/1935, cas. Mayo 23/1955, LXXX, 360).

El ya referido artículo 1766 del Código Civil, consagra legalmente la acción de simulación el cual debe tener en cuenta que es un recurso que permite solicitar ante la jurisdicción que declare la simulación de un acto jurídico, para el cual se requiere:

- 1.- la divergencia entre la voluntad real y su manifestación.

2.- el concierto simulatorio entre los partícipes, es decir que la simulación presupone la convivencia entre quienes han participado en ella.

3.- y por último el propósito cumplido por estos de engañar a terceros, en este último, si no existe el propósito de engañar los terceros o si este engaño no se realiza, la actuación contradictoria de los partícipes no se puede considerar simulada o aparente.

Con la solicitud de la simulación la parte demandante allega la copia de la escritura objeto de demanda, esta es la N°2700 del 30 de septiembre de 2005, junto con el certificado de libertad y tradición, el certificado catastral y el registro civil de nacimiento de LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS que acredita el parentesco con la entonces vendedora CARMELINA SANTOS GÓMEZ, el registro civil de defunción de CARMELINA SANTOS GÓMEZ que acredita su fallecimiento el 12 de febrero de 2022, el Registro civil de defunción de LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS con fallecimiento del 23 de octubre de 1999, y el registro civil de nacimiento del demandante CESAR ARMANDO BONILLA URIBE que acredita el parentesco con LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS, así como una declaración extra juicio de ELSA CELINA MALAGÓN quien señala que *“AGUSTIN FIGUEROA quien es abogado (...) podría quitarle la casa, que porque no se la ponía a nombre de LUZ MARINA BELTRAN SANTOS, para no correr el riesgo de que se quedara sin casa, ella asedió (sic) realizaron la compraventa del inmueble y dejaron la anotación de usufructo en ese acto que realizó nunca se realizó ningún pago”*, así mismo se llevaron a cabo los testimonios de ELSA CECILIA MALAGON, ANA JOSEFA URIBE DE BONILLA, NOE FRANCISCO CIFUENTES GARCIA, GLORIA ALCIRA BELTRAN SANTOS, DIANA MILENA PINEDA MENDOZA y DIEGO FERNANDO MANRIQUE VALENCIA, el abogado JOSE AGUSTIN FIGUEROA MURCIA no declara de conformidad con el artículo 209 CGP. Finalmente se practicó el interrogatorio de LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS.

Respecto a la pretensión principal concerniente a la simulación absoluta propuesta por el extremo demandante, la cual se satisface cuando las partes contractuales en este caso compradora y vendedora se ponen de acuerdo para engañar a terceros realizando en apariencia un acto cuyo efecto no desean, siendo así que con las declarativas pretenden revelar las anomalías que presenta la compraventa simulada en defensa de sus intereses, conllevando la declaratoria de la inexistencia del acto aparente.

En el presente asunto, estamos ante una acción de simulación en el que la parte demandante donde su interés jurídico radica en ser heredero por transmisión de LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS quien falleció el 23 de octubre de 1999, trasmisión respecto de la causante CARMELINA SANTOS GÓMEZ quien falleciera el 12 de febrero de 2022, quien se encontraba involucrada en la celebración de la escritura que se aduce simulada como vendedora, por lo que sin mayor análisis se evidencia que la parte demandante si se encuentra legitimado para incoar la presente demanda pues es de su interés que se declare simulado el documento público aquí atacado para retornar el bien al haber de la herencia.

Ello conforme los presupuestos de la Corte Suprema de Justicia, quien considera que *“quien impugne el contrato en procura de lograr que sea reconocida la anomalía de la cual adolece, sea titular de un derecho visible y presente respecto de cuyo contenido y ejercicio a plenitud, dicho contrato se ofrezca, al momento de ser entablada la acción, como un hecho obstáculo que lo impide o estorba, (...); Que la consolidación de la simulación ocasione, además, un perjuicio cierto a quien ejercitó la acción, siendo entendido que la simple posibilidad de que se produzcan daños en el futuro y como consecuencia de no descubrirse mediante sentencia la farsa, no es suficiente elemento para justificar el interés y la consiguiente legitimación por activa para deducir con éxito la ameritada acción”*. (Corte Suprema de Justicia, Sent. Casación Civil, 1º marzo 1993, M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss)

Visualizándose entonces que CESAR ARMANDO BONILLA URIBE en calidad de heredero por transmisión de CARMELINA SANTOS GOMEZ esta ultima quien vendió la nuda propiedad del inmueble, obstaculiza ejercer sus derechos y en razón a ello era el único bien para tramitar la sucesión respectiva. Es decir, dicha discordancia aducida respecto la radical falsedad del negocio vulnera ejercer su derecho como heredero respecto de los bienes que tenía su entonces abuela.

Siguiendo entonces con los tres requisitos para declarar la simulación señaladas anteriormente, se tiene que por regla general es la prueba indiciaria, ello ante la dificultad que resulta para el tercero de obtener la prueba directa de la simulación, pues no hizo parte del contrato y normalmente tampoco ocurre que sea directo testigo de los hechos como tampoco de las verdaderas intenciones; por lo común son las inferencias indiciarias, basadas en testimonios o en medios probatorios de cualquier otro tipo, los instrumentos de los cuales ha de valerse para llegar a la certeza de la falta de seriedad o descubrimiento real del contrato impugnado.

Sobre los indicios la codificación procesal vigente en el artículo 242 del CGP señala que *“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”*.

Entonces, como primer indicio se tiene que existe un parentesco de quien vendió el inmueble y quien lo compró, consanguíneamente de tercer grado al ser tía (vendedora) y sobrina (compradora), hecho que fue aceptado y manifestado por la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS, pues si bien no se allegó documento que acredite dicho parentesco es innegable que nadie lo discutió en el presente asunto. Sin embargo, se aclara que dicho indicio es complementario pues por si solo no prueba la simulación absoluta del acto.

Otro indicio en el presente asunto es respecto al valor que se señala fue pagado por LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS, por \$19'498.000=, del cual dejaron constancia se canceló al momento de celebrarse la escritura pública 2700 de 2005 en efectivo, pues se señaló por dicha demandada que si tenía

ingresos por objeto de administración de bienes de sus hijas, ventas y arrendamientos de otros inmuebles, sin embargo no consignó mínimamente cual era la suma que tenía ingresos, inclusive se manifestó que una de las ventas de uno de los lotes fue hasta el año 2012, es decir muy posterior a la suscripción de la escritura cuando ya se había supuestamente pagado el precio relatado, y otra venta por valor de \$5'000.000= que se realizó en el año 1997 el cual tampoco cubría el valor respectivo. Respecto a la administración y arrendamientos de bienes, se insiste por si solos no generan la demostración de capacidad económica para el año 2005, pues no se informa un hecho constitutivo del mismo, ni las fechas, ni el valor, inclusive el apoderado de la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS señala que por arrendamiento se recibía desde hace 25 años la suma de \$2'000.000= anuales, el cual demuestra que no tenía los ingresos necesarios para sus necesidades y para adquirir el inmueble. Respecto a tener unos bienes inmuebles, corre la misma suerte de los hechos antes descritos, pues no puede considerarse por si solo la obtención de \$19'498.000= para proceder a su pago en efectivo.

Respecto a la forma en la que se pagó, se señala que se realizó en efectivo conforme la escritura pública objeto de simulación, sin dejar recibo alguno y si bien no se acreditó la capacidad económica para el 2005, tampoco es claro en señalar los hechos que lo constituyeron, pues se informó que la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS, guardaba su dinero en efectivo y lo pagó físicamente pero no existió prueba de dicho hecho o por lo menos prueba siquiera sumaria de este, entonces al existir una correlación entre la no demostración de la capacidad económica y la no relación de hecho alguno respecto a cómo fue el pago, se generan dudas indiciarias respecto al debate en materia respecto a cómo se generó la cancelación, pues no existe medio probatorio que conlleva convicción al presente para declarar que el pago se efectuó de forma alguna. Sin embargo, existió una negación indefinida por parte del demandante al poner en duda el pago, por lo que conforme al artículo 167 del CGP se le traslada dicha carga a quienes fueron parte del negocio quienes en el presente asunto no demostraron como se realizó.

En conclusión, no existe rastro de dinero ni antes de la celebración ni al momento de celebrarse el contrato objeto de simulación que se señala fue pagado, como tampoco rastro de lo que ocurrió con posterioridad con el dinero, siendo un elemento determinante de la compraventa, pues el pago es un hecho esencial del negocio jurídico.

Además de lo señalado anteriormente conlleva otro indicio el cual era la necesidad real de vender el inmueble, pues la misma demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS señaló que la vendedora CARMELINA SANTOS GOMEZ tenía ingresos por una pensión y que creía que dicho dinero lo gastó en sus necesidades básicas, hecho que es contradictorio, inclusive en la contestación el apoderado señaló que SANTOS GÓMEZ ingresó en un geriátrico con una mensualidad de \$1'200.000= pero que eran canceladas por sus sobrinas LUZ MARINA BELTRAN SANTOS y GLORIA BELTRAN SANTOS. Por lo que no existe explicación alguna respecto a la existencia de una necesidad para vender el inmueble, como tampoco existe prueba que

demuestre que dicho dinero ingresara en el haber de la demandada vendedora y que lo requería para sus necesidades.

Otro indicio es el tiempo en el que se celebró el negocio jurídico, pues se señala que quien estuvo presente al momento del cuidado de la vendedora CARMELINA SANTOS GOMEZ, fue la compradora LUZ MARINA BELTRAN SANTOS, por lo que si existió una cercanía entre las partes involucradas en la compraventa que indiciariamente puede demostrar un acuerdo de voluntades para distraer el bien de su propiedad.

Ahora, analizando el valor pactado para el inmueble por \$19´498.000= es bajo para la costumbre de venta de inmuebles, inclusive es inferior al avalúo catastral para el año 2005, el cual estuvo en \$20´540.000= y si bien la demandada LUZ MARINA BELTRAN SANTOS compró únicamente la nuda propiedad al entregar en la misma escritura publica 2700 del 30 de septiembre de 2005, no se arrimo prueba alguna respecto a la forma en la que se negoció dicho precio, probado se encuentra mediante documento que fue inferior al valor catastral siendo una contraposición que la parte demandada no pudo demostrar por medio alguno. También es indiciario que no se realizó ningún esfuerzo por parte de la demandada compradora para probar o acreditar el justo precio del bien enajenado.

También, es determinante como otro hecho indiciario que se entregó el usufructo vitalicio a CARMELINA SANTOS GÓMEZ, quien nunca se desprendió de su inmueble respecto a su goce, hasta que falleció por lo que nunca se completó la compraventa en cuanto la propiedad y posesión del inmueble por la compradora, por lo que tampoco se puede demostrar que existió una verdadera intención de traspasar la propiedad del inmueble, pues hasta cuando falleció nunca entregó en su totalidad el inmueble a la aquí demandada LUZ MARINA BELTRAN SANTOS, por lo que nunca salió en su dominio desde que traspasó su propiedad en el año 2005 hasta el año 2022 en la cual falleció la demandada SANTOS GÓMEZ.

Resulta todo lo anterior suficiente para llegar a la conclusión de que el negocio de compraventa fue absolutamente simulado, pero aparecen otros indicios de los que se hará una breve referencia general así, respecto al testimonio de ELSA MALAGÓN quien señaló que CARMELINA no recibió dinero alguno por la compraventa sin que se le señalara motivo alguno y que era pensionada, ANA JOSEFA URIBE dio cuenta que la entonces vendedora tenía ingresos para su subsistencia, que la compradora nunca habitó el inmueble pues nunca salió del dominio de CARMELINA hasta el año 2020, NOE FRANCISCO CIFUENTES GARCÍA dio cuenta quien habitó el inmueble y que se realizó una venta pero por el decir de terceros; que se reservó el dominio al no tener otra casa para vivir pero no conoció el motivo por el cual lo vendió, GLORIA BELTRAN SANTOS dio cuenta del negocio causal al ser acompañante de la notaría, al pagarse en efectivo en la misma notaría, pero en el inmueble lo habitaba CARMELINA pues la compradora no necesitaba habitarlo al tener unos bienes por fuera de Bogotá y no para su nieto al no acompañarla en el cuidado, DIANA MILENA PINEDA dio cuenta que CARMELINA habitó el inmueble pero conoció a las partes desde el año 2020, y JOSE AGUSTIN FIGUERÓA conforme lo contenido en el

artículo 209 del CGP como apoderado de la demandada no declaró. Por último DIEGO FERNANDO MANRIQUE en su calidad de profesional de la salud dio cuenta de todo lo ocurrido mientras CARMELINA estuvo internado desde el mes de octubre de 2020 hasta el 12 de febrero de 2022.

Lo que concluye entonces que conforme a los diferentes medios de prueba recaudados y de los indicios reseñados valorados en su conjunto que resultan en los términos de la normatividad que lo regulan de *gravedad, concordancia y convergencia*, se demuestra la falta de pago del precio en la compraventa contenida en la escritura pública referida; por cuanto la vendedora no recibió suma alguna de dinero por dicha transacción, el valor del predio pactado resulta inferior, no había capacidad de pago de la compradora, tampoco tenía la vendedora la necesidad de efectuar la venta, el tiempo y forma del negocio son notoriamente sospechosos para que existiera una compraventa. La presente conclusión se traduce en la simulación absoluta del negocio de compraventa cuestionado.

Teniendo en cuenta la prosperidad de las pretensiones declarativas se realizará un estudio respecto a las excepciones presentadas por el apoderado de la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS, las cuales se analizarán por separado. Siendo así que se iniciará con la denominada “EXCEPCION DE FALTA DE PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE SIMULACION”, la cual fue argumentada en el desconocimiento del demandante para conocer la situación económica de LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS, se informa que se adquirió un bien inmueble mediante sentencia de pertenencia del 04 de octubre de 2006, el cual le generó por 25 años la suma de \$2'000.000= anuales, y después el 13 de abril de 2012 lo vendió por \$30'000.000=, igualmente administraba los bienes de sus hijas que en ese entonces eran menores de edad y del cual se vendió en el año 1997 por \$5'000.000= reservándose el otro 50% que es explotado agrícolasmente y arrendado.

Sobre dicha excepción si bien ya se analizó que no conlleva una capacidad económica determinante que permitiera celebrar la compraventa y pagar el precio del bien, se insiste que no se demuestra como cubría sus necesidades y pudo cancelar el valor de \$19'498.000=, pues respecto a los arrendamientos se informa que recibía \$2'000.000= anuales del cual no puede demostrarse que en su totalidad fueron destinados para la compraventa simulada pues se requerirían de cerca de 10 años para su recolección sin tener en cuenta igualmente los gastos necesarios para su subsistencia, respecto a la compraventa se informa que se dio en el año 2012 el cual es posterior al de la escritura simulada, por lo que dicho dinero no pudo ser dirigido a pagar el valor de la escritura para el año 2005 pues iría en contravía a lo consignado por las partes en la cláusula respectiva que señaló que el dinero fue entregado en efectivo en su totalidad; que se administraban unos bienes pero dicho acto no es propio sino en nombre de sus hijas como representante legal y heredera, por lo que no podía entonces si lo compró con dichos valores figurar como propietaria pues en dicho caso lo hubiera comprado en nombre de aquellas, y en todo caso lo recibido fue por \$5'000.000= ocho años antes de la

compraventa; que no se informa mínimamente el ingreso por explotación agrícola o económica de los bienes de su propiedad.

La entonces compradora no dio cuenta de como canceló el valor de \$19´498.000= a la entonces vendedora, pues para el año 2005 no tenía otro ingreso que la suma de \$5´000.000= de una compraventa realizada en el año 1997 y unas explotaciones agrícolas de las cuales no dio cuenta del valor que le ingresaba. Por esto, se encuentra probado que la compradora no tenía la capacidad económica para adquirir el bien inmueble en el 2005 y no fue clara en señalar la actividad de la cual provino el dinero con el cual canceló el inmueble, pues inclusive indiciariamente intentó agregar unos valores que le ingresaron a su haber con posterioridad a la compraventa lo cual contradice el clausulado de la escritura pública simulada.

La EXCEPCION DE PRESCRIPCION DE LA ACCION la cual fue sustentada al considerar que se desde el 19 de Julio de 1.999, hasta el año 2022, transcurrieron más de veinte años, tiempo suficiente para que aflore a la vida jurídica la figura de la prescripción extintiva de la acción. Dicha excepción no encuentra soporte alguno pues no se puede contabilizar la extinción del derecho reclamado desde una fecha anterior a la celebración de la escritura de compraventa en el año 2005 al ser esta la que afectó los derechos reclamados, así mismo tampoco se puede contabilizar desde la fecha de fallecimiento de LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS como progenitor del aquí demandante CESAR ARMANDO BONILLA URIBE, pues para el año 1999 LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS tenía la mera expectativa de ser heredero de su madre y aquí vendedora CARMELINA SANTOS GÓMEZ, por lo que el derecho de transmisión por el fallecimiento de LUIS ENRIQUE se convirtió en un derecho cierto al momento de fallecer su abuela CARMELINA. Ahora, conforme los hechos concretos del caso y realizando el análisis pertinente de la figura de prescripción extintiva, se debe considerar que la escritura atacada y de la cual ya se analizó fue simulada, desconoce que el demandante actúa en defensa de sus derechos herenciales en la sucesión de CARMELINA SANTOS GÓMEZ, por lo que su legitimación nació con el fallecimiento de aquella, momento desde el cual debe correr el tiempo extintivo.

Es decir, al presentarse la demanda no se pretendía acto diferente que el único bien volviera a la sucesión de su causante, pues como se indicó anteriormente, la legitimación del demandante CESAR ARMANDO BONILLA URIBE nació el día 12 de febrero de 2022, fecha en la que adquirió la calidad cierta de heredero por el derecho de transmisión que derivó de su padre LUIS ENRIQUE BONILLA SANTOS, quien murió antes de poder aceptar o repudiar la herencia. Sobre esto la Corte Suprema de Justicia ha señalado que *“el interés que lefitima el ejercicio de la acción de simulación puede surgir en muchos casos con posterioridad a la maniobra simulatoria, caso en el cual es palmario que la prescripción de dicha acción empieza a contarse respecto del titular que se encuentre en tales circunstancias, no a partes del acto simulado, sino desde el momento en que, pudiendo accionar, ha dejado de hacerlo”* (Sentencia SC2582 de 2020 Rad 2008-00133 M.P. Arnoldo Wilson Quiroz Monsalvo) añadiendo que *“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 acto. Solo entonces se hacen exigibles las obligaciones nacidas del acto o contrato oculto, de acuerdo con el inciso 2° del artículo 2535 del Código Civil. 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 para ejercerla, en este caso, como tercera al contrato, cuando tuvo derecho a la herencia correspondiente en la sucesión de la vendedora, o sea el día del fallecimiento de ésta, en que se produjo la delación a termino del artículo 1013 del Código Civil” (subrayado fuera de texto).

Por lo ya señalado la excepción de prescripción extintiva de la acción debe negarse pues para el caso bajo estudio empieza a contabilizarse desde el 12 de febrero de 2022 fecha en la cual, por la delación de la herencia, CESAR ARMANDO BONILLA URIBE adquiere el derecho de cierto de heredero por el derecho de transmisión derivado de su padre.

Sobre la “*INEXISTENCIAS DE EFECTOS JURIDICOS DE LA SIMULACION FRENTE AL ADQUIRIENTE DE BUENA FE*” se informa que el inmueble objeto de simulación fue vendido a MAGALI HERNANDEZ PATIÑO mediante escritura 1888 de la Notaría 76 de Bogotá el día 02 de diciembre de 2022 siendo devuelta por la existencia de un embargo decretado en el presente proceso. Sobre esto, debe aclararse que se está analizando únicamente la simulación de la Escritura Pública N°2700 del 30 de septiembre de 2005 otorgada en la notaría 26 del Círculo de Bogotá, y al existir una compraventa posterior realizada por la aquí demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS en el curso del proceso, la cual si bien fue elevada a escritura pública si bien otorga el título, para la legislación civil este por sí solo no traslada la propiedad, pues para ello se requiere del modo el cual en el presente caso se denomina tradición la cual es la inscripción en el folio de matrícula inmobiliario es entonces que los efectos de dicha escritura no afecta a terceros, por lo que la buena fe predicada en cabeza de MAGALI HERNANDEZ PATIÑO, no se traduce respecto a todos los demás interesados ajenos a la escritura pública al no confirmarse el modo mediante el cual se trasladó el dominio., donde la inscripción de la demanda en el folio respectivo, surte los efectos de publicidad del proceso judicial y el adquirente se atiene a la suerte de éste.

Por último, el curador ad litem de los herederos indeterminados de CARMELINA SANTOS GÓMEZ, si bien no se opuso a las pretensiones propuso la excepción genérica la cual no se encuentra configurada en el presente asunto.

Respecto de la tacha de los testimonios de ANA JOSEFA URIBE de BONILLA y GLORIA ALCIRA BELTRAN SANTOS, que fuera formulada por el curador ad-litem de los herederos indeterminados de CARMELINA SANTOS GOMEZm por el grado de familiaridad con las partes, puede en principio ponerse en entredicho su credibilidad ya en favor o ya en contra de las partes, pero conforme se preciso de las pruebas recaudadas y conforme los

indicios respectivos, se abre paso a las pretensiones de las demanda, donde el dicho de una u otra no acreditan los supuestos necesarios para desvirtuar los indicios necesarios que abren paso a la declaratoria de simulación.

Conducta Procesal De Las Partes

Respecto a la parte demandada se opuso a las pretensiones en el término previsto para ello y, compareció a la audiencia prevista en el artículo 372 y 373 del C. G. del P., sin embargo, por la naturaleza del asunto se analizaron los indicios respectivos siendo relevante la falta de capacidad económica de la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS. Por su parte, el demandante compareció a la audiencia citada, por lo que, no se advierten indicios.

Conclusión

Como quiera, que se logró acreditar que entre CARMELINA SANTOS GÓMEZ como vendedora y la demandada compradora LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS simularon absolutamente la compraventa del bien inmueble con matrícula 50C-1310962, la cual se elevó a Escritura Pública N°2700 del 30 de septiembre de 2005 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá siendo registrada de la forma pertinente ante la Oficina de Instrumentos Públicos, pues no se acreditó la capacidad económica de la compradora para el año 2005; que el inmueble nunca salió del dominio de la vendedora; que se pactó un valor inferior al valor catastral del bien; que tenían un parentesco de sobrina - tía; que la vendedora estaba al cuidado de la compradora por la edad que tenía CARMELINA SANTOS GÓMEZ al momento de transferirse el dominio y no se acreditó que el dinero fuera entregado a la vendedora y la finalidad este, Pruebas indiciarias que conllevan a la declaratoria de la simulación pretendida y las cancelaciones respectivas.

Respecto a las costas se condenará al pago únicamente a LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS al ser quien se opuso formalmente a las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D. C., administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la simulación absoluta del contrato de compraventa mediante el cual CARMELINA SANTOS GOMEZ vendió a LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS la nuda propiedad sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No 50C-1310962 protocolizada en la Escritura Pública N°2700 del 30 de septiembre de 2005 otorgada en la notaría 26 del Círculo de Bogotá.

SEGUNDO: En consecuencia, se **ORDENA** la cancelación de la Escritura Pública N°2700 del 30 de septiembre de 2005. Oficiese a la Notaría 26 del Círculo de Bogotá adjuntándole copia de la presente sentencia

TERCERO: Se **ORDENA** la cancelación de las anotaciones 6 y 7 de transferencia de la nuda propiedad y reserva de usufructo, y las demás que deriven de éstas, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1310962 de la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva. Oficiese adjuntando copia de la presente providencia.

CUARTO: se **ORDENA** la cancelación de las medidas cautelares decretadas en el presente asunto.

QUINTO: CONDENAR en costas a la demandada LUZ MARINA BELTRÁN SANTOS a favor del demandante. Líquidense por la secretaría de este Despacho, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$1'200.000.

Notifíquese y Cúmplase,

EDUARDO ANDRÉS CABRALES ALARCÓN

Juez

11001 4003 001 2022 00933 00

RM

La anterior providencia se notifica por anotación en estado de fecha 12/01/2024 ALEJANDRO CEPEDA RAMOS Srio.
--

Firmado Por:

Eduardo Andres Cabrales Alarcon

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

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: 0031ce0ae87c120cb798711db994c7c6e4e0bd204b824cab734952f111247527

Documento generado en 11/01/2024 03:54:38 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>