



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia:	110013103010 2012 00457 00
Demandante:	GERARDO ARTURO PASTRÁN FINO y CAYETANO JOSUÉ PASTRÁN FINO
Demandado:	DORIS MERCEDES PASTRÁN FINO y NOHORA ELIZABETH PASTRÁN FINO
Decisión:	SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta agencia judicial a dictar sentencia en el proceso de la referencia.

3. ANTECEDENTES

1. El extremo demandante actuando a través de apoderado judicial, instauró la presente demanda, mediante la cual pretendió:

i) Se declare la simulación relativa del contrato de compraventa de derecho de cuota sobre bien inmueble ubicado en la carrera 75 N°70-54, con matrícula inmobiliaria 050C-00795060, contenida en la escritura pública N° 241 de 17 de enero de 1998 de la Notaría Cincuenta y Uno del Círculo de Bogotá.

ii) Se declare la simulación relativa del contrato de compraventa de derecho de cuota sobre bien inmueble ubicado en la carrera 75 N°70-54, con matrícula inmobiliaria 050C-00795060, contenida en la escritura pública N° 4930 de 28 de diciembre de 2000 de la Notaría Cincuenta y Uno del Círculo de Bogotá.

iii) Se declare que sobre esos contratos, prevalece la donación oculta.

iv) Se declare que esa donación de derechos de cuotas sobre el inmueble es nula, por falta de insinuación porque su valor excede lo autorizado por la ley y por violación a otras disposiciones legales en lo concerniente a las legítimas rigurosas.

v) En conexidad con las anteriores peticiones, solicitó se declare la nulidad absoluta de compraventa de derechos de cuota del 25% sobre el inmueble contenido en la Escritura Pública 1278 de 21 de junio de 2012 de la Notaría Cincuenta y Uno del Círculo de Bogotá.

vi) Se ordene la cancelación de la Escritura N° 241 de 17 de enero de 1998 y la N° 4930 de 28 de diciembre de 2000 de la Notaría Cincuenta y Uno del Círculo de Bogotá y su respectivo registro.

vii) Se ordene la cancelación de la Escritura Pública N° 1278 de 21 de junio de 2012 y su respectivo registro.

viii) Se condene a las demandadas, a la restitución del inmueble y pago de costas del proceso.

2. Admitida la demanda se ordenó su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, el cual fue notificado a la parte demandada Doris Mercedes Pastrán Fino y Nohora Elizabeth Pastrán Fino de forma personal el 1° y 8 de marzo de 2013, respectivamente, quienes dentro del término

contestaron la demanda presentando las excepciones de mérito denominadas “Prescripción para iniciar la acción”, “Buena fe exenta de culpa” (fl. 56 al 61 01Cd.Principial.Pdf), las cuales se descorrieron en tiempo por el extremo actor, oponiéndose a la prosperidad de las mismas.

3. El 12 de julio de 2013, se realizó la audiencia de que trataba el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, en la cual al no haber existido ánimo conciliatorio, se continuó con el desarrollo de la misma, recibiendo el interrogatorio del extremo demandante y del demandado, se fijaron los hechos, pretensiones y excepciones; además se abrió a pruebas el proceso (fls. 91 al 105).

4. El 28 de enero de 2014, la sociedad Comercializadora y Representación Eléctricas Ltda, presentó demanda de intervención de litisconsorte cuasinecesario contra Gerardo Arturo Pastrán Fino, Cayetano Josué Pastrán Fino, Doris Mercedes Pastrán Fino y Nohora Elizabeth Pastrán Fino, pretendiendo se declare que es titular del derecho real de dominio del inmueble objeto de litigio (fl. 118), a la cual no se le dio trámite porque no subsanó los requisitos solicitados en auto de 22 de septiembre de 2015, pero consideró el Juzgado que la intervención era procedente por lo que se aceptó la intervención de esa entidad.

5. En auto del 1 de julio de 2014 (fl. 220), se ordenó citar a los herederos indeterminados de Josué Pastrán Fino, quienes se notificaron por medio de curador ad litem el 28 de mayo de 2015, quien contestó la demanda presentando la excepción genérica (fls. 233 y 234).

6. Por otro lado, el 22 de septiembre de 2015 (fl. 236), se ordenó vincular a Madera Los Bosques de Colombia Ltda, quien contestó la demanda presentando las excepciones de mérito denominadas “Prescripción extintiva de la acción de simulación” y “Tercero de buena fe que deposita su confianza en la veracidad de una apariencia comercial, no puede ser asaltado en ese principio fundamental” (fls. 323 al 329), las cuales se descorrieron en término por la parte demandante.

7. El 18 de septiembre de 2019 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, en la cual se recibieron los interrogatorios de los representantes legales de la sociedad Comercializadora y Representaciones Eléctrica S.A. y Maderas Los Bosques Colombia Ltda.

8. Mediante providencia de 16 de agosto de 2022, se decretaron las pruebas a favor de los herederos indeterminados de Josué Pastrán Fino, Maderas Los Bosques de Colombia Ltda., Comercializadora y Representaciones Eléctricas Ltda. y se citó a audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, donde se escuchó el testimonio de Víctor José Ballesteros Hernández; se escucharon alegatos de conclusión y se emitió el sentido del fallo. En consecuencia, de conformidad con el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, se procede a emitir por escrito la correspondiente sentencia.

4. CONSIDERACIONES:

1. No se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, toda vez que los requisitos exigidos por la ley se encuentran presentes. Igualmente, se verifica por el despacho que la demanda satisface las

exigencias rituarías que le son propias, los extremos procesales gozan de capacidad para ser partes y comparecer ante la presente instancia, como la competencia, atendiendo a los factores que la delimitan, radica en este Juzgado.

2. Bajo el anterior panorama este juzgado tendrá que determinar si efectivamente, como afirman los demandantes, los siguientes negocios jurídicos contenidos en las escrituras públicas N° 241 de 17 de enero de 1998 de la Notaría 51 del Círculo de Bogotá y N° 4930 de 28 de diciembre de 2000 son relativamente simulados, pues sobre ellos prevalece la donación oculta; además, si existe la nulidad absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública 1278 del 21 de junio de 2012 de la Notaría 51 del Círculo de esta ciudad, o si por el contrario, prosperan las excepciones de mérito presentadas por las demandadas denominadas “Prescripción para iniciar la acción”, “Buena fe exenta de culpa” y las presentadas por el litisconsorte por pasiva Maderas Los Bosques Colombia Ltda nombradas “Prescripción extintiva de la acción de simulación” y “Tercero de buena fe que deposita su confianza en la veracidad de una apariencia negocial, no puede ser asaltado en ese principio fundamental.”

2.1. Es de señalar que hay lugar a decretar que un negocio celebrado entre dos o más personas es simulado, cuando se demuestra que se realizó con la finalidad de aparentar públicamente un negocio, pero que la voluntad real de las partes se dirigió a que no produjera los efectos aparentes. Por ello, el fin de la acción de simulación es sacar a la luz el negocio jurídico que realmente se celebró, o establecer que en verdad no se quiso celebrar ninguno. En otras palabras *“Se habla de simulación cuando las partes contratantes consignan en el documento declaraciones que total o parcialmente no corresponden al convenio que realmente celebran; hay en este caso una disparidad, absoluta o relativa, entre la voluntad real secreta y la aparente pública”*.¹

¹ Devis, Hernando, Compendio de Derecho Procesal, Pruebas judiciales, segunda edición.

Contempla el artículo 1766 de la Codificación 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.”

2.1. En este orden de ideas, la simulación puede ser absoluta o relativa. Sobre el particular, la jurisprudencia ha señalado:

“El negocio jurídico simulado puede presentarse bajo dos modalidades distintas que conducen a la clasificación general de la simulación en absoluta y relativa, a cada una de las cuales corresponde una estructura particular. Así, la simulación absoluta se realiza siempre que las partes, a tiempo que logran conseguir el propósito fundamental buscado por ellas de crear frente a terceros la apariencia de cierto acto jurídico y los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento de que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente. La declaración oculta tiene aquí, pues, el cometido de contradecir frontalmente y de manera total la pública, y a eso se reduce su contenido y su función. Más como de todas maneras los presupuestos contratantes han creado una apariencia llamada transitoria y exteriormente a prevalecer sobre la verdad íntima, por fuerza de esa sola circunstancia, aun sin necesidad de estipulación expresa al respecto, quedan obligados entre sí a llevar a cabo el acto o los actos necesarios para borrar esa falsa apariencia; por ende, al colocar las cosas en el estado en que se encontraban al momento de fingir la negociación. Sólo en este último sentido, entonces, la simulación absoluta viene establecer un vínculo jurídico entre quienes se sirvan de ella.

En la simulación relativa, en cambio, no basta que los contratantes declaren no querer el acto que aparentan celebrar, sino que se requiere

todavía que estipulen los términos y condiciones de otro negocio que es el que verdaderamente quieren, autónomo en su contenido, y cuyos efectos propios están destinados a producirse plenamente entre sus sujetos en conformidad con tales estipulaciones, aunque exteriormente los que aparezcan producidos sean los propios de la declaración aparente, como sucede en la simulación absoluta, con las naturales consecuencias obligacionales ya dichas dentro de este tipo de simulación, sino que, pudiendo inclusive llegar a tener además esa misma finalidad, necesariamente ha de tener la de generar una relación jurídica positiva efectivamente elegida por las partes como instrumento regulador de sus respectivos intereses contractuales, cuyos efectos pueden ser análogos o diversos a los resultantes de la declaración aparente, relación jurídica que, por otro lado, las partes habrían podido formar a la vista de los terceros o sea sin los tapujos de la simulación” (CSJ., Cas. Civil, sentencia mayo 21/69).

2.3. Para que el juez declare que determinado acto jurídico fue simulado, debe demostrarse la existencia de dos actos jurídicos concurrentes sobre el mismo objeto, uno meramente aparente y otro que es el que realmente se quiso celebrar. Se trata de un acto único y verdadero, que por razones de distinta índole se quiere mantener oculto enfrente de quienes no han sido partes en él.

2.4. Los siguientes son los presupuestos de prosperidad de la acción de simulación:

- a. Que se demuestre la existencia del contrato ficto o presunto;
- b. Que el demandante tenga derecho para proponer la acción; y
- c. Que existan pruebas eficaces para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción, esto es, desvirtuar la presunción de seriedad del negocio celebrado y que aparece en la manifestación de voluntad que se hizo pública.

3. Descendiendo al caso en estudio y de acuerdo a los postulados antes señalados, se pasará a estudiar cada requisito, con el fin de determinar si están presentes los presupuestos para declarar la simulación de los negocios atrás mencionados.

3.1. Como pruebas de la existencia del contrato ficto o presunto; se aportaron las siguientes escrituras públicas, en las cuales se desprende claramente, la venta de las cuotas parte del inmueble, efectuada por Josué Pastrán Beltrán (q.e.p.d.) a las demandadas.

Escritura Pública	Acto	Vendedor	Comprador	Porcentaje	Precio	Inmueble
N° 241 de 17 de enero de 1998	Compraventa	Josué Pastrán Beltrán	Dorys Mercedes Pastrán Fino y Nohora Elizabeth Pastrán Fino	50%. Es decir, 25% para cada compradora	\$25.000.000	Carrera 75 N° 70-54. Matrícula inmobiliaria 50C-00795060
N° 4930 de 28 de diciembre de 2000	Compraventa	Josué Pastrán Beltrán	Nohora Elizabeth Pastrán Fino	50%	\$31'000.000	Carrera 75 N° 70-54. Matrícula inmobiliaria 50C-00795060

Dichas pruebas son conducentes y acreditan los negocios jurídicos solemnes reprochados.

3.2. En cuanto al segundo requisito, referente a que los demandantes tengan derecho para proponer la acción, se observa que los actores acuden como herederos del fallecido contratante Josué Pastrán Beltrán, con interés en ejercer la acción simulatoria, dado que son las personas llamadas a recoger la herencia que han aceptado. Por tanto, se considera que ellos cuentan con la legitimación e interés para demandar la simulación de los actos celebrados por su padre en vida.

3.3. Ahora, referente a la existencia de pruebas eficaces que lleven a la certeza de la existencia de la simulación del negocio contractual aquí demandado, pasará a estudiar el juzgado cada una de las pruebas

recaudadas dentro de este trámite, no sin antes dejar claro que el acervo probatorio tendiente a demostrar la simulación de un negocio jurídico se configura, esencialmente, con la prueba indiciaria, de suerte que ha de analizarse una serie de indicios determinantes de la causa *simulandi*, los cuales adquieren mayor trascendencia cuando tienen que ver con la falta de necesidad en el vendedor para enajenar sus bienes, el lazo consanguíneo entre los contratantes, la incapacidad económica de adquisición en el comprador, el precio bajo y otros aspectos trascendentes que lleven a demostrar la intención simuladora de los intervinientes en el contrato.

En tal sentido, cada elemento no puede analizarse aisladamente, por el contrario, se debe ir entrelazando cada aspecto para desentrañar la negociación discutida, labor frente al cual adquiere gran importancia lo que constituye el móvil de la simulación o causa *simulandi*, pues una vez descubierta la razón que llevó al acto, se obtendrá el hilo conductor que permitirá llegar a la conclusión correspondiente.

3.3.1. Pues bien, frente a esa actividad probatoria para el caso bajo análisis, es pertinente señalar que la parte demandante se limitó a enunciar unas circunstancias con categoría de hechos indiciarios, referidos a que las compradoras no pagaron el precio, que el valor pagado eran inferiores a la mitad del justo precio y nunca hubo posesión real y efectiva sobre el bien inmueble por las convocadas; sin embargo, para corroborar su dicho, únicamente logró la comparecencia de dos testigos, Ana Florinda Vanegas de Mesa y Jaime Cadena Cepeda, la primera, manifestó ser prácticamente como familiar de los actores y de la progenitora de ellos, a los cuales visitaba en el inmueble hoy objeto de litigio, pero manifestó que *“de la casa ellos nunca comentaban nada, ni Cecilia nada, ni Josué tampoco (...) el problema que yo sepa es que prácticamente ningún papá va a vender la herencia de sus hijos para uno solo, ni Cecilia ni Josué nunca me dijeron nada y a mí me parece imposible que ellos hubieran hecho eso”*, cuando el juzgado le preguntó si sabía de la venta de la propiedad indicó que *“Ellos nunca comentaban nada. Nunca me decían nada.”*

Por su parte, el otro testigo, no aportó información sobre el tema aquí discutido. De lo anterior, no se logra establecer ningún indicio de la simulación del contrato, pues como se indicó la testigo no tenía conocimiento de la venta de la casa.

3.3.2. Aportó además un dictamen pericial que determinó el valor comercial del predio vendido para el año 1998 por la suma de \$85´000.000 y para el año 2000 por el valor de \$105´000.000, dictamen que si bien no realizó un amplio despliegue de los fundamentos técnicos en que basó sus conclusiones, cumple en general con lo previsto en el numeral 6° del artículo 237 del Código de Procedimiento Civil vigente para la época, además que al recibir el testimonio del perito se confirmaron sus conclusiones, que no fueron refutadas por la pasiva, con lo que para el despacho hay certeza de dicho precio comercial.

3.3.3. De cara a los escasos elementos probatorios aportados por la parte actora, adquiere especial relevancia la conducta desplegada por las demandadas en el proceso. Las convocadas hicieron comparecer a la testigo María del Carmen Suárez de González quien manifestó que en el año 1997 ella le dijo a Josué que le vendiera la casa a sus hijos para que quedara en familia y en el año 2004 al recibir la visita de Josué y Cecilia, les preguntó por la venta de la casa, quienes le comentaron que la habían vendido “*a las chinas*”, quienes se quedaron con la propiedad, que fue una venta real y se quedaron con esa propiedad pero les dijeron que se quedaran en la casa viviendo. Al preguntar el Juzgado cómo le pagaron el precio, indicó “yo no le pregunté doctora”. Sobre la pregunta si sabía que hizo el señor Josué con el dinero que le pagaron contestó “Él me dijo que con el dinero que le habían pagado había ido a New York, que él se había pagado su paseíto a los E.U.” Sin embargo, con anterioridad la funcionaria le había preguntado por los viajes de Josué y ella señaló que “hubo un lapso de tiempo que no los pude frecuentar, entonces no me enteré cada cuanto salía, pero él tenía su forma de salir por allá y además que como tenía los sobrinos en E.U., decían que viajaba frecuente más no sé cuántas

veces habrá ido.” En esta declaración además llama la atención que el vendedor le dijo en su oportunidad a la testigo que la “venta había sido real”, la misma frase que se utilizó por las demandadas en el interrogatorio y que estaba escrita en el documento que ellas tenían para leer en su declaración, lo que hace poco creíble su dicho en este punto. Además, el hecho de que ellas se quedarían viviendo en la casa, quiere decir que las demandadas no tomaron posesión del inmueble, hecho indicativo de que no hubiese intención real de transferencia, sumado a que su dicho respecto a los viajes para justificar que el dinero se lo gastó en ellos, tampoco resulta creíble pues la testigo misma manifestó que no tiene claro cuántas salidas al exterior realizó el vendedor.

3.3.4. Por su parte la otra testigo de las convocadas, Olga Marcela Forero Rincón, dijo ser ahijada de Nohora y Gerardo y que hacia el año 2000, supo que la casa la había comprado su madrina Nohora y Dorys, quienes permitieron que ahí vivieran sus papás pero que quienes la manejaban eran ellas. Mencionó que en el año 2007 su hermano Miguel Forero fue a un almuerzo a la casa donde estaban los cuatros hermanos y hablaron que la casa la iban a colocar en venta y que habían publicaciones de ella. Sobre la venta de la casa a las demandadas se enteró por *“Nohora que había reunido con el esposo la habían comprado”* (fl. 182). Quiere decir lo anterior que se trata de una testigo de oídas que no presencié o percibió de manera directa lo concerniente al negocio entre padre e hijas, del que finalmente no aporta nada acerca de aspectos como el precio pactado, forma de pago y la venta a realizar del inmueble, ni en general ofrece certeza sobre la realidad del negocio; por el contrario, si, como lo dice la testigo, las demandadas mencionaron que querían proteger el lugar de vivienda de sus padres al dejarlos vivir en la casa, hay que deducir de allí que en apego a la lógica, no había una razón para vender el inmueble, dado que ellos iban a quedar desprotegidos y en ningún momento se precisó que tuvieran otro lugar para ir a vivir.

3.3.5. Adicionalmente, se recibió el testimonio de Víctor Ballesteros, esposo de la demandada Nohora Elizabeth Pastrán, el cual se analizará

con mayor rigurosidad conforme al artículo 211 del Código General del Proceso. El declarante menciona que en el año 1997 el señor Josué Pastrán le hizo la propuesta a sus hijas de la venta del 50% del inmueble, por lo que la demandada y su esposo se sentaron en la casa y revisaron el tema, tomaron la decisión de comprar y buscar el dinero; sin embargo, más adelante manifestó que su suegro fue el que indicó el precio cuando iban a firmar la escritura de compraventa y ellos sólo teníamos la posibilidad de aceptar o rechazar, manifestaciones que resultan contradictorias pues se pregunta el Juzgado cuál fue entonces la propuesta que hizo el vendedor en el año 1997 y cuáles eran los temas que tenían que revisar Víctor Ballesteros y su esposa Nohora, si sólo hasta la fecha de la firma de la escritura, sabían del precio y de las condiciones de pago para la compra del bien. Igualmente, manifestó el testigo que su suegro le ofreció en ese año el 50% del inmueble a sus dos hijas, pero no se conocen las razones por las cuales no les ofreció en ese mismo momento la venta del 100% del bien, pero sí dos años después cuando, según el testigo, le dijo a su hija Nohora que quería venderle el otro 50% de la casa.

De otra parte, el declarante al preguntársele cuáles eran los ingresos de la otra compradora Doris Mercedes Pastrán Fino menciona que ella tenía una madrina rica que le regalaba dinero, tenía un apoyo financiero; pero causa curiosidad que en la declaración de aquella nunca mencionó que los dineros utilizados para la compra del inmueble provinieran de un tercero que la apoyaba económicamente; por el contrario, en su interrogatorio señaló que el pago lo había efectuado con ahorros de arriendo y trabajo. Al preguntársele cómo fue el pago de la compra del primer 25% de la casa, mencionó que se dieron cuatro millones en efectivo y el resto cuando se hizo la venta de un apartamento que ellos tenían, además que estuvo presente en la Notaría y al momento de la entrega del dinero; sin embargo, su esposa indicó en la declaración que los pagos eran informales y no recuerda quién estuvo en la Notaria ese día con ella. El testigo cree que fue en la Notaria 51 donde se firmaron las escrituras, pero llama la atención que no se acuerde donde está ubicada la misma, a pesar de haber estado según él presente en la firma de las dos compraventas

sobre el inmueble; no precisó quien le entregó el dinero al padre de la demandada a pesar de que mencionó que él era quien lo manejaba y que de los pagos no se hacían recibos. Señaló además que el inmueble estuvo arrendado en el primer piso y don Josué recibía tales ingresos por ser el dueño del 50%.

3.3.7. De otro lado, al recibir los interrogatorios de las demandadas, ninguna de las dos se acuerda bien del negocio, ni dónde trabajaban, como tampoco cómo fue el pago del inmueble comprado a su progenitor. Por ejemplo, la señora Dorys Mercedes no se acuerda dónde trabajaba para el año 1998 fecha en que realizó la compra del 25% del predio, no recuerda cuánto recibía de arriendos y dice haberle pagado el dinero a su papá con ahorros de arriendos y trabajo en la Notaría 51 del Círculo de Bogotá, pero en plena declaración sacó un escrito para leer, el cual contenía un resumen del negocio jurídico con las justificaciones, dejando constancia el Juzgado en la audiencia que el aludido escrito elaborado previamente correspondía, según su propio decir, a “*la preparación del interrogatorio*” (fl. 97), lo que ya de plano deja ver la falta de espontaneidad en la declaración y un manto de duda sobre su dicho en general.

Al preguntarle dónde se quedaron viviendo sus padres después de la venta, confesó que “*en la misma casa vivió siempre de común acuerdo él siempre se quedó en la casa con mi mamá*”; además, cuando le preguntaron si los demandantes también compraron realmente como lo mencionó respecto al negocio de la casa, el lote de Madrid, frente a lo que se le llamó la atención a la declarante por qué no respondía y hablaba de temas diferentes a lo preguntado. No recuerda tampoco en qué trabajaba la otra compradora ni cuánto ella tenía ahorrado, a pesar que no hay evidencia que para la época la demandada tuviera muchos o varios negocios jurídicos de finca raíz por los cuales no le prestara atención a este, como suele ocurrir según las reglas de la experiencia, teniendo en cuenta la inversión fuerte de capital que reclamaba la compra.

3.3.8. La demandada Nohora Elizabeth Pastrán Fino en el interrogatorio también tenía un documento para leer y el Juzgado al preguntar por ese escrito, manifestó que era un resumen de las escrituras de las casas, el cual al ser comparado con el de la otra demandada, se advirtió que era un documento igual al de la otra declarante, un resumen con sus respuestas y anotaciones, dejando también aquí duda sobre la credibilidad de su declaración. Al preguntarle el Juzgado cuánto devengaba para el año 1998, dijo no recordar, como tampoco dónde trabajaba en esa época. Dijo haber pagado en efectivo el primer 25% de la compra de la casa con trabajos realizados y con la venta de un apartamento, pero no recuerda si ese mismo día de la firma de la escritura le dio el dinero a su papá, dicho que se contradice con lo manifestado por su esposo en la declaración, pues él mencionó que ese mismo día le dieron cuatro millones al señor Josué Pastrán (q.e.p.d.).

El despacho le preguntó si el día del negocio de la venta del inmueble entre sus papás y ellas, le pagaron al papá el precio y al responder se quedó pensando e indicó que, *“yo de mi hermana no me acuerdo, porque digamos que fue muy informal, eso fue como de cada una, yo digo que fue la venta de mi apartamento y el producto de mi trabajo. No me acuerdo del tiempo en que le pagué”*

De otra parte, cuando el juzgado le pregunta a la demandada Nohora Pastrán sobre la compra del otro 50% del inmueble, quien estaba presente en la negociación, responde que no se acuerda si había testigos y no sabe su padre qué hizo con el dinero que se le pagó. Manifestó que acordaron con su papá que él y su progenitora siguieran viviendo en la casa para mantener su nivel de calidad de vida; además, que su señora madre era quien recibía el arriendo de esa misma casa.

3.4. La valoración conjunta de los elementos de prueba referidos, llevan al despacho a la certeza de los sustentos de la demanda, es decir, está probada no sólo la evidencia de la celebración de un negocio jurídico preparatorio o iniciador (pues la compraventa es un acto solemne que exige

ciertas formalidades previstas en el artículo 1857 del Código Civil), es decir, previo a materializar la venta del primer 50% del inmueble, tanto las hijas como su padre sostuvieron conversaciones para realizar la transferencia del bien, sino también, es fundamental, que frente al precio narrado en la demanda y señalado en el dictamen pericial aportado por los demandantes para indicar que el valor por el cual fue comprado no se ajustaba a la realidad, las demandadas guardaron silencio.

Adicionalmente, quedó claro y en ello coinciden todos los declarantes que los señores Josué Pastrán y su esposa, después de las ventas realizadas en los años 1998 y 2000 continuaron viviendo en la casa hasta el día de su fallecimiento en el año 2011, aunado a que eran ellos quienes recibían los dineros por concepto de arrendamiento del primer piso, sin que en ningún momento o por lo menos no se allegó al expediente, la prueba de haberse efectuado un contrato de comodato o de usufructo mientras sus padres se encontraban en vida, como tampoco existe prueba alguna que los dineros pagados al vendedor hayan entrado efectivamente a su pecunio.

También llama la atención de este Juzgado que ante unos negocios tan importantes, dentro de los cuales se involucra la entrega de dineros, las compradoras, no recuerden cómo efectuaron los pagos, la fecha en que realizaron los mismos ni quiénes estaban presentes ese día, menos aún en dónde laboraban y si tenían ahorros o, finalmente, cual fue la fuente de los dineros que supuestamente pagaron; aunque el señor Víctor Ballesteros esposo de una de las demandadas, quien dijo haber estado presente en las dos firmas de las escrituras, tampoco recuerda dónde quedaba la Notaría donde supuestamente se realizó el pago, a pesar de que era él quien manejaba los dineros del hogar.

No desconoce este despacho que desde la firma de las escrituras públicas han pasado más de veinte años y por ello, es posible que algunos recuerdos concretos de situaciones que se presentaron en la relación contractual se hayan borrado, pero tampoco puede dejarse a un lado que,

al tratarse de negocios que no son cotidianos en la vida y que revisten de gran importancia, no se tenga claro al menos las circunstancias esenciales de cómo se dio y se materializó el negocio jurídico, por ejemplo, el pago del inmueble.

Finalmente, este despacho no puede dejar a un lado el documento de fecha 6 de enero de 2012 suscrito por la demandada Nohora Elizabeth Pastrán Fino en el cual expresa: *“Sobre el bien inmueble: casa ubicada en la Crra 75 No. 70-54 en el barrio Boyacá, el cual recibí como herencia en un porcentaje del 75% decido de manera libre, voluntaria y sin presión alguna que no dono nada a mis hermanos. En caso de fallecimiento lo heredo a mi esposo Victor José Ballesteros Hernández, a mi hija Catalina Ballesteros Pastrán y a mi hijo Santiago Ballesteros Pastrán. Espero que se respete y cumpla mi voluntad”*, es así como en tal escrito reconoce que el predio aquí debatido lo recibió como herencia, el cual no fue tachado de falso por ella y a pesar de haber indicado en su declaración que ella lo suscribió por amenazas provenientes de uno de sus hermanos Cayetano Josué Pastrán, tal hecho no está probado en el proceso, lo cual constituye un indicio más de la simulación de los contratos.

Más bien como el señor Josué Pastrán en años anteriores a la firma de las escrituras hoy objeto de inconformidad, ya había efectuado unos trasposos de unos bienes a todos sus hijos, incluyendo a los demandantes, lo que se advierte es que él quiso en esta misma ocasión, donar a sus hijas el inmueble aquí descrito, siendo esa una razón para que desde un principio no le haya transferido la totalidad del bien a Dorys Mercedes y Nohora Elizabeth.

3.5. A modo de conclusión, con relación a los dos negocios jurídicos, se observan los siguientes indicios: i) la incapacidad económica de las compradoras, pues no demostraron ciertamente de dónde salieron los dineros para el pago de la compra del bien, ii) la ausencia de necesidad económica de vender por parte del enajenante, iii) el parentesco de los negociantes, esto es padre a hijas, los convertía en candidatos idóneos

para realizar la acción simulatoria, iv) la posesión de forma continua y pacífica del inmueble se mantuvo en cabeza del vendedor hasta el día de su muerte, v) el precio bajo del inmueble y la falta de prueba del pago, vi) la conducta de las demandadas y en particular la falta de credibilidad que se derivó de su actuar en el interrogatorio de parte que rindieron; todo ello, constituye una cadena de indicios que, demostrados y considerados en conjunto, como lo exigen los artículos 176 y 242 del Código General del Proceso, acreditan que ambos negocios jurídicos fueron simulados.

Todo lo anterior, conlleva a determinar que están presentes todos los presupuestos para declarar la simulación relativa de los negocios contenidos en las escrituras públicas N° 241 de 17 de enero de 1998 y 4930 de 28 de diciembre de 2000.

3.6. Ahora, en la demanda, el extremo actor solicitó que sobre los anteriores contratos debe prevalecer una donación oculta; además que la donación de derechos de cuotas sobre el inmueble es absolutamente nula, por falta de insinuación, pues su valor excede lo autorizado por la ley.

3.6.1. Pues bien, la insinuación es la declaración que se hace ante notario sobre la decisión libre y voluntaria de donar un bien, con el fin de que el funcionario autorice la suscripción de la escritura pública por medio de la cual se formaliza la donación; el anterior negocio está debidamente reglamentado en el Decreto 1712 de 1989.

El artículo 1 del referido decreto dispone: “Corresponde al notario autorizar mediante escritura pública, las donaciones cuyo valor exceda la suma de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, siempre que donante y donatario sean plenamente capaces, lo soliciten de común acuerdo y no se contravenga ninguna disposición legal.

Las donaciones cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, no requieren insinuación”.

3.6.2. Como en líneas anteriores se dejó precisado y conforme a los interrogatorios de las partes coinciden que años anteriores su padre (vendedor), ya había efectuado unos traspasos de bienes a todos sus hijos a título de donación, como fue un lote en Madrid-Cundinamarca y una casa ubicada en el Barrio Popular; por ejemplo, en el interrogatorio de Gerardo Pastrán le pregunta el apoderado del demandado: *“Dígale al juzgado si sus padres en vida distribuyeron diferentes bienes a cada uno de sus hijos, como herencia”*, él respondió: *“solamente distribuyeron estas dos propiedades, es decir, el lote de Madrid para mi hermano y yo y mucho antes, varios años antes, la casa ubicada en el Barrio Popular a mis hermanas”* (fl. 96 cdno ppal).

De otra parte, en el interrogatorio a la demandada Nohora Pastrán, cuando se le pregunta *“En declaración de sus tres hermanos, todos coinciden en que la venta del lote de Madrid no fue una venta sino fue una donación que su padre les hizo a los dos hombres, al igual que una casa que se les entregó a usted y a su hermana”*, una de sus respuestas fue: *“(…) no tiene razón de ser que por beneficio de ellos como demandantes aleguen una venta simulada y un desconocimiento de la misma, porque reitero que fue la voluntad de mi papá organizar sus bienes con ventas a sus hijos para que no estuviéramos en estos problemas legales”*, la anterior declaración advierte que detrás de una venta, el deseo del padre era transferir sus bienes a sus hijos, tal vez como lo anuncia la demandante para que más adelante sus descendientes no tuvieran inconvenientes en la distribución del patrimonio de sus padres.

Igualmente, cuando en el interrogatorio le preguntan a Dorys: *“Dígale al despacho si sus hermanos también compraron realmente como usted lo menciona respecto al negocio de la casa, el lote de Madrid, la declarante, no quería responder hasta que el juzgado le llamó la atención y luego contestó que: “Mi papá lo iban a embargar porque estaba urbanizando Palermo Sur, en escritura de confianza les cedió un terreno a Victor Julio Fino, pero seguía siendo de mi papá, pero entonces después le dice que*

le haga el traspaso a los muchachos". Manifestaciones como éstas que dejan claro que detrás de la venta, existía otro negocio: una donación.

En tal sentido, se desprende que el querer del señor Josué Pastrán fue donar a sus hijas el inmueble aquí descrito en el porcentaje señalado en las escrituras públicas.

3.6.3. Ahora, para el año de 1998 el salario mínimo era de \$203.826; por ende, el vendedor podía realizar la donación sin elevarlo a escritura pública hasta por un monto inferior a 50 salarios mínimos mensuales, esto es, hasta la suma de \$10´191.300. Sin embargo, la primera venta del 50% del inmueble se dijo se realizó por \$25´000.000 sobrepasando el límite establecido por el legislador en el Decreto atrás referido.

Lo mismo aconteció con la venta del otro 50% de la vivienda, pues para el año 2000 el salario mínimo era de \$260.100, siendo el tope máximo de sin insinuación la suma de \$13´005.000; no obstante, la negociación se adujo realizarse por \$31´00.000.

Lo anterior conlleva necesariamente a concluir la falta de insinuación en la donación narrada, pues como se explicó, por el monto de las ventas, el vendedor debió haber dado cumplimiento a los requisitos establecidos en el Decreto 1712 de 1989.

3.6.4. Tal falencia, a la luz de lo normado en el artículo 1741 del Código Civil es constitutiva de nulidad absoluta, pues corresponde a *“la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan”*, de modo que la carencia en cuestión conlleva a la declaratoria de nulidad absoluta, pues se trataba de un requisito para que la donación tuviera validez.

3.7. De otra parte, hay que indicar que de las pruebas allegadas al proceso, se advierte que mediante la escritura pública 1278 del 21 de junio de 2012 de la Notaria 51 del Círculo de Bogotá, Dorys Mercedes Pastrán Fino le vendió a su hermana Nohora Elizabeth Pastrán Fino, su derecho de cuota sobre el inmueble objeto del litigio, correspondiente al 25%. Frente a este negocio, los demandantes solicitaron se declarara la nulidad absoluta de la compraventa de esos derechos de cuota.

3.7.1. Es del caso memorar que la nulidad absoluta sólo se estructura cuando concurre alguna de las circunstancias taxativamente previstas para ello por el legislador. En el caso de la compraventa -negocio que resulta ser el recogido en la escritura pública N° 1278 de 21 de junio de 2012, corrida en la Notaría 51 del Círculo de esta ciudad- a voces del artículo 1741 del C. C. podrían reducirse tales vicios absolutos a) al objeto ilícito, b) causa ilícita, c) la omisión de algún requisito o formalidad prevista por la ley para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y, d) la incapacidad absoluta.

Ello, en la medida que todo acto jurídico debe llenar ciertas condiciones ineludibles para su validez, tal y como reza el artículo 1502 del estatuto sustancial civil:

“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra”.

Tratándose de causa ilícita, solo aparejará vicio de esta nulidad el motivo que induce al acto o contrato fuera del marco de la ley, las buenas

costumbres o el orden público, conforme lo define el artículo 1523 en su inciso 2º, sin que el ánimo de liberalidad, que en síntesis enmarca la libertad negocial de los individuos, puede ser catalogado como contrario a la ley, al orden público o a las buenas costumbres.

3.7.2. Ahora, palmario es que el fin determinado por los móviles o motivos que indujeron en principio a elevar la escritura N° 1278 de 21 de junio de 2012 y subsecuentemente, inscribir ésta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-00795060, tiene una causa ilícita. Ello se considera así porque la demandada Dorys Mercedes Pastrán Fino, cuando adquirió su cuota parte tenía el pleno conocimiento de que no se trataba de una venta sino de un acto de donación, pues intervino y participó previamente en la negociación y estuvo de acuerdo en que su padre le transfiriera el 25% del inmueble, sabiendo entonces sobre el acto oculto que a través de este trámite también se está resolviendo.

El mismo conocimiento tuvo la compradora Nohora Elizabeth Pastrán Fino, pues al comprarle el porcentaje del bien a su hermana, con anterioridad, ya sabía la forma en cómo ella había adquirido la cuota parte del inmueble, es decir, no estaba cobijada por la ignorancia del modo cómo adquirió el predio su vendedora, pues ambas desde un inicio intervinieron en la primera compra y venta del 25% del inmueble.

Así las cosas, como las demandadas tenían pleno conocimiento del acto de donación por medio del cual se adquirió el 25% de los derechos de cuota sobre el inmueble ubicado en la carrera 75 N° 70-54, pues de los testimonios e interrogatorios recibidos a las demandadas, se indicó que existieron reuniones previas con su padre para la negociación y finalmente, ese porcentaje se lo vendió a su hermana, a sabiendas que estaba contrariando tanto la legalidad pues tuvieron la intención de defraudar el patrimonio que constituiría la masa herencial de su padre y, así, a los demás herederos, así como también lesiona las buenas costumbres o moral, realizando un contrato que conllevaba un acto inmoral o inapropiado

que terminaría causando daño o perjuicio a los demás herederos que son, nada más ni nada menos que su familia,

3.7.3. Sobre el tema la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“(...) es de un gran contenido ético fundado en el principio clásico que impide sacar provecho o repetición de su propia torpeza o dolo². El orden jurídico impide ir en contravía de la regla moral de las obligaciones que desde los romanos enseña que la justicia se niega a dar protección cuando quien la requiere no llega hasta ella con las manos limpias (*nemo creditur turpitudinem suam allegans*)³.”

De ahí que si una persona de manera consciente interviene o participa, directa o indirectamente, en la formación de un acto con objeto o causa ilícitos, debe negársele protección, o cuando menos las prestaciones que ejecutó o dio en tal cometido”. (SC13097-2017).

3.7.4. Debe concluirse en tal sentido la presencia de la nulidad absoluta de tal negocio jurídico por causa ilícita.

En consecuencia, habrá lugar a declararse la nulidad absoluta del negocio jurídico contenido en la escritura pública 1278 de 21 de junio de 2012.

3.8. Los demandantes en libelo introductor, adicionalmente, solicitaron la cancelación de los registros de las escrituras públicas 241 de 17 de enero de 1998, 4930 de 28 de diciembre de 2000 y 1278 de 21 de junio de 2012, pedimento que en línea de principio se acompasa con las anteriores declaraciones de simulación y nulidad que conllevarían a la cancelación de los registros respectivos, pues solo con ello se logra devolver el dominio al verdadero propietario.

² Casación civil de 22 de enero de 1971, GJ. 2340, p. 50.

³ Citada en la sentencia de esta Sala del 4 de Octubre de 1982, CLXV, P. 215.

Sin embargo, como se precisará en líneas posteriores, en este asunto no es procedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre la simulación de los negocios no produce efectos frente a los adquirentes de buena fe; por tanto, no se ordenará su cancelación.

No obstante, como ya se señaló no es posible la restitución del bien, por lo que se ordenará a las demandadas que el valor pagado por el inmueble en las escrituras N° 241 de 17 de enero de 1998 y N° 4930 de 28 de diciembre de 2000 sea puesto a disposición de la sucesión del señor Josué Pastrán Fino, para el efecto, se tendrá en cuenta el valor comercial del bien, conforme al artículo 3° del Decreto Decreto 1712 de 1989, el cual señala: “La escritura pública correspondiente, además de los requisitos que le son propios y de los exigidos por la ley, deberá contener la prueba fehaciente del valor comercial del bien, de la calidad de propietario del donante y de que éste conserva lo necesario para su congrua subsistencia”. (fuera de texto).

En el sub examine, obra un dictamen pericial allegado por el extremo actor (fls. 22 y 23, cdno. 1), el cual no se controvertió por las demandadas; por ende, se le da pleno valor probatorio.

En dicho informe, el experto estimó el valor comercial del bien objeto de la litis, para el año 1998, data en la que se celebró el primer negocio jurídico, en \$85´000.000,00 y para el año 2000 anualidad en que se realizó la segunda venta, el valor comercial del inmueble era de \$105´000.000.

Por tanto, al tener en cuenta esos valores comerciales, se tiene que el monto real de la donación debió ser por \$42´500.000 para el primer negocio que correspondía al 50% del bien y para el segundo 50% del acto jurídico la suma de \$52´500.000. En ese orden, el valor a restituir a la sucesión de Josué Pastrán es de \$95´000.000 de la siguiente forma:

La demandada Dorys Mercedes Pastrán Fino deberá reintegrar la suma de \$21´250.000 correspondiente al 25% del negocio jurídico. Por su parte, Nohora Elizabeth Pastrán Fino deberá reintegrar \$21´250.000 por concepto del 25% del negocio más \$52´500.000 que corresponden a la segunda venta del 50% del bien para un total de \$73´750.000.

4. Advirtiendo la presencia de los requisitos para declarar la simulación de los negocios, pasará el despacho a analizar las excepciones de “prescripción para iniciar la acción” y la “Buena fe exenta de culpa” presentadas por las demandadas para enervar las pretensiones de la demanda.

4.1. La primera excepción, se argumentó en que después de quince años de efectuadas las ventas e inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria, la acción se encuentra prescrita conforme al artículo 2536 del Código Civil.

Ha previsto la ley, como forma de oponerse a la efectividad de las obligaciones la **prescripción** extintiva o liberatoria, cuyo fundamento a voces del artículo 2512 del Código Civil, radica en “*no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo*”, a lo que agrega el artículo 2535 de la misma codificación que esa figura “*exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta ese tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible*”, es decir, desde que el acreedor queda en posibilidad jurídica de exigir, de inmediato y sin más formalidades, el pago de la prestación a cargo del obligado.

Por su parte, el artículo 2536 del Código Civil dispone que el término de prescripción para la acción ordinaria es de 10 años, siendo esa la regla general que debe aplicarse en esta clase de acción, toda vez que ley no contempla un término distinto para la prescripción.

4.1.1. Para el caso bajo análisis es necesario traer a colación la sentencia de la Corte Suprema de Justicia CSJ SC1589-2020, en un asunto donde esa corporación estudió desde qué momento debe iniciar el conteo de la prescripción extintiva de la acción de simulación para aquellos casos donde el heredero advierte defraudado su legítima rigurosa, en ese momento indicó:

“Se colige, en definitiva, que cuando el heredero activa la acción en comento, el hito a partir del cual debe computarse el término extintivo de ésta, depende de la materialización del interés que alegue.

Si demanda la simulación por la vía iure hereditario, es decir, tomando la posición del de cuius en el contrato fingido, el plazo para ejercer dicha acción empezará a correr desde el momento en que surgió el interés del último que, como ya se explicó, tratándose de negocios traslaticios del dominio, vendría a ser, la fecha del acto o convención.

Pero si el sucesor obra iure proprio, particularmente, cuando procura evitar la lesión de su derecho a heredar, el comienzo de la prescripción se da cuando adquiere el título de tal -de heredero-, lo que acontece, por regla de principio, el día del fallecimiento del causante.

Pero puede ocurrir que con posterioridad al deceso del de cuius el interesado sea declarado judicialmente su hijo extramatrimonial, en cuyo evento, sin duda, el mojón del que habrá de partirse, será el día en que cobró firmeza dicho pronunciamiento, pues, itérase, sólo desde entonces se radica en cabeza del sucesor la condición de heredero y, por ende, sólo desde entonces sobreviene la afectación de su derecho de heredar al causante. (Subraya intencional)”.

4.1.2. De la revisión de la demanda, se advierte que el interés de los demandantes como herederos para reclamar algún derecho sobre el inmueble objeto del litigio, se activó con el fallecimiento de su padre, quienes pretendieron dialogar con sus hermanas para presentar el juicio de sucesión, situación que no fue desvirtuada por las demandadas, quienes a pesar de indicar en sus declaraciones que ellos tenían conocimiento de la venta mucho tiempo atrás, no se allegó una prueba fehaciente de tal hecho, pues no manifestaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que los actores supuestamente se enteraron del negocio.

4.1.3. Entonces, el punto de partida para iniciar el conteo de la prescripción, es la fecha en que los demandantes adquirieron el título de herederos, lo cual aconteció con el fallecimiento de Josué Pastrán Beltrán, es decir, el día 25 de diciembre de 2011 y la demanda se radicó en el año 2012; por tanto, no había transcurrido el término prescriptivo para esta clase de acción. Adicionalmente, la presentación de la demanda (19 de julio de 2012) interrumpió el término de la prescripción, pues la notificación del auto admisorio de la demanda, se realizó a las demandadas los días 1 y 8 de marzo de 2013, esto es, dentro del término de un año contado a partir del día siguiente a la notificación de los demandantes de esa providencia por estado.

Así las cosas, la prescripción de la acción de simulación no está llamada a prosperar.

4.2. Ahora, en lo referente a la excepción de Buena fe exenta de culpa, argumentada en que las ventas realizadas son reales y cumplen con los requisitos de ley, pues no contienen vicio alguno que amerite la cancelación de las mismas, las demandadas actuaron de buena fe, al haber pagado el precio acordado y recibieron el bien adquirido sobre el cual ejercen actos de propietarias, es de señalar que esta defensa tampoco está llamada a salir adelante, pues en párrafos anteriores se explicó claramente que no existía prueba de cómo habían sido los pagos realizados al vendedor, ni las fechas en que se efectuaron los mismos, como tampoco en el acervo probatorio se advierte que desde la fecha de la firma de la escritura pública se haya hecho entrega real y material del inmueble, pues quedó plenamente demostrado que su padre (vendedor) vivió en la casa hasta el día de la muerte, es decir, más de doce años después de haberse efectuado el negocio. En tal sentido, esta excepción no prospera.

4.3. Por su parte, el litisconsorte Maderas Los Bosques Ltda presentó las excepciones denominadas “Prescripción extintiva de la acción de simulación” y “Tercero de buena fe que deposita su confianza en la

veracidad de una apariencia negocial, no puede ser asaltado en ese principio fundamental”. Frente a la primera excepción, en párrafos anteriores, se resolvió sobre ella y se explicó las razones por las cuales no existía la prescripción de la acción, por tanto, se analizará la segunda defensa planteada, la cual se argumentó en que para la fecha en que compró el inmueble, la única propietaria era Nohora Elizabeth Pastrán Fino y para esa fecha no estaba inscrita la demanda de simulación.

4.3.1. Ahora bien, sobre el tema de simulación y los terceros de buena fe que intervienen con posterioridad al acto simulado, la Corte de Suprema de Justicia ha indicado:

“(…) en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que ‘aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas’ (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)”.

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron

advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible. (CSJ SC, 5 Ago. 2013, rad. 2004-00103-01; subraya fuera de texto).

4.3.2. En este asunto, ninguna de las probanzas que obran en el expediente revela que la compradora Maderas los Bosques de Colombia Ltda hubiera obrado de mala fe al adquirir el inmueble que le vendió la demandada Nohora Elizabeth Pastrán Fino y de acuerdo al artículo 769 del Código Civil, aquélla deberá probarse para derrumbar la presunción constitucional establecida en el artículo 63 de la Carta Política.

4.3.3. De otra parte, para la fecha en que la demandada le vendió el inmueble a Maderas los Bosques de Colombia Ltda (13 de octubre de 2012), la presente demanda todavía no se encontraba inscrita, pues solo hasta el 19 de febrero de 2013 aparece registrada en la anotación N° 9 del correspondiente folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de este proceso; por tanto, el tercero a la fecha de la compra del inmueble, no tenía conocimiento del proceso judicial que afectaba el bien.

4.3.4. Lo anterior conlleva a que no le es oponible a Maderas los Bosques de Colombia Ltda ni a Comercializadora y Representaciones Eléctricas Ltda, esta última que a pesar de no haber contestado la demanda, tampoco se probó su mala fe, pues los medios demostrativos

incorporados al expediente no evidencian que hubiera tenido conocimiento de que aquel negocio fue simulado.

4.4. Así las cosas, aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación y nulidad tiene la consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo con ello se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este asunto, no es procedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre la simulación de los negocios no produce efectos frente a los adquirentes de buena fe, como anteriormente se indicó. Sin embargo, se ordenará la restitución del dinero tal como se precisará en la parte resolutive.

5. En consecuencia, se declarará la simulación relativa de las escrituras públicas N° 241 de 17 de enero de 1998 de la Notaria 51 del Círculo de Bogotá, la escritura N° 4930 de 28 de diciembre de 2000 de la Notaría 51 del Círculo de Bogotá y se declarará la existencia de una donación oculta realizada entre Josué Pastrán Fino a Dorys Mercedes Pastrán Fino y Nohora Elizabeth Pastrán Fino contenida en las escrituras mencionadas sobre el inmueble ubicado en la carrera 75 N° 70-54 de la ciudad de Bogotá, con matrícula 50C-00795060.

Igualmente, se declarará la nulidad de la donación oculta por falta de insinuación, contenida en los actos jurídicos antes relacionados, tal como se explicó en párrafos anteriores.

De otra parte, se declarará la nulidad absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública N° 1278 del 21 de junio de 2012 de la Notaria 51 del Círculo de Bogotá, por medio de la cual Dorys Mercedes Pastrán Fino, le vendió sus derechos de cuota correspondiente al 25% del inmueble a su hermana Nohora Elizabeth Pastrán Fino.

Adicionalmente, se negarán las pretensiones de cancelación de las escrituras públicas y la restitución del bien inmueble. Finalmente, se condenará en costas a las demandadas Dorys Mercedes Pastrán Fino y

Nohora Elizabeth Pastrán Fino y se ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda.

5. DECISIÓN

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

6. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la simulación relativa de las compraventas celebradas respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 75 N° 70-54 con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-00795060 contenidas en las escrituras públicas N° 241 de 17 de enero de 1998 y N° 4930 de 28 de diciembre de 2000, ambas de la Notaría 51 del Circulo de Bogotá.

SEGUNDO: DECLARAR la existencia de una donación oculta realizada entre Josué Pastrán Fino a Dorys Mercedes Pastrán Fino y Nohora Elizabeth Pastrán Fino contenida en las escrituras mencionadas, sobre el inmueble ubicado en la carrera 75 N° 70-54 de la ciudad de Bogotá, con matrícula 50C-00795060.

TERCERO: DECLARAR la nulidad de la donación oculta por falta de insinuación, que corresponde al real negocio jurídico contenido en las escrituras públicas N° 241 de 17 de enero de 1998 y N° 4930 de 28 de diciembre de 2000, ambas de la Notaría 51 del Circulo de Bogotá.

CUARTO: DECLARAR la nulidad absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública 1278 del 21 de junio de 2012 de la Notaria 51 del Círculo de Bogotá, por medio del cual Dorys Mercedes Pastrán Fino le vendió a Nohora Elizabeth Pastrán Fino los derechos de cuota del 25% del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50C-00795060.

QUINTO: ORDENAR a las demandadas Dorys Mercedes Pastrán Fino y Nohora Elizabeth Pastrán Fino que dentro del término de veinte (20) días, contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, pongan a disposición de la sucesión del señor Josué Pastrán Fino, el valor supuestamente pagado por cada una respecto al porcentaje comprado del inmueble, así: La demandada Dorys Mercedes Pastrán Fino deberá reintegrar la suma de \$21'250.000 correspondiente al 25% del negocio jurídico. La demandada Nohora Elizabeth Pastrán Fino deberá reintegrar \$21'250.000 por concepto del 25% del negocio más \$52'500.000 que corresponden a la segunda venta del 50% del bien para un total de \$73'750.000 (75%).

SEXTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda.

SÉPTIMO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda.

CONDENAR en costas a las demandadas Dorys Mercedes Pastrán Fino y Nohora Elizabeth Pastrán Fino, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$5'000.000,00, como rubro total, divisible por partes iguales entre los demandantes.

NOTIFÍQUESE.


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado
No. 66 del 22 de septiembre de 2023.


Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria

CONSTANCIA SECRETARIAL

Como se le informo a los usuarios desde el día 12 de septiembre se han presentado fallas en los diferentes aplicativos virtuales de la rama judicial en consecuencia, mientras subsistan dichas fallas no se generaron más estados para evitar lesionar el debido proceso de las partes, con base en lo expuesto se realiza la publicación por estado en esta fecha de la sentencia proferida