



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3º, OFICINA 207
EDIFICIO VIRREY - BOGOTÁ

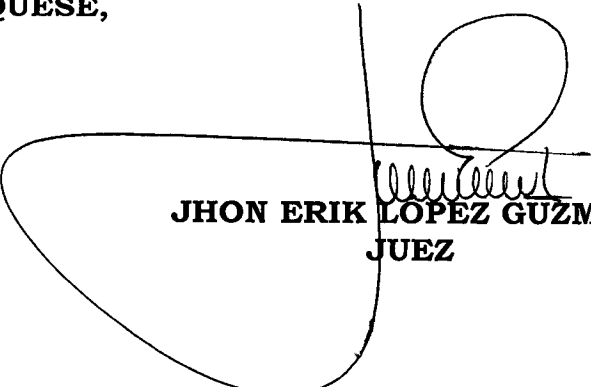
Expediente No. 2014-0247

Bogotá, ocho (8) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Revisada la actuación se **DISPONE**:

- 1.- Se acepta la excusa presentada por la curadora *ad litem* a la audiencia celebrada el 19 de noviembre de 2019 (fls. 364 a 365).
- 2.- Reanudar el presente proceso. Por consiguiente, se requiere a las partes para que dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, informen el cumplimiento del acuerdo conciliatorio celebrado el 19 de noviembre de 2019.
- 3.- Previo a resolver sobre lo solicitado a folios 366 a 380, se pone en conocimiento de las partes el certificado de libertad y tradición actualizado y el contenido de la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Quinta de Decisión Civil.
- 4- Cumplido lo anterior, se resolverá lo que enderecho corresponda, incluida la solicitud de gastos elevada por la curadora *ad litem*.

NOTIFIQUESE,



JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No.029 en el
día de hoy 09 SEP 2020



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria

367

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Pagina 1

Impreso el 19 de Noviembre de 2019 a las 10:44:02 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2019-92434 se calificaron las siguientes matriculas:

749319

Nro Matricula: 749319

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0082ZMNX
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 24 41-61 LOTE 1 MANZANA 15 URBANIZACION LA SOLEDAD
- 2) CARRERA 24 41-63 URBANIZACION LA SOLEDAD
- 3) KR 26 41 61 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 18-11-2019 Radicacion: 2019-92434 VALOR ACTO: \$
Documento: OFICIO 5980 del: 23-10-2019 JUZGADO 031 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DACION EN PAGO (VERBAL DE SIMULACION 2017-0009000)
Se cancela la anotacion No. 9

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO 19329925 X
A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA 41527439

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador

Fecha:

El Registrador:

Dia Mes Año

Firma

20 NOV 2019

REGISTRADORA PRINCIPAL

ABOGA299,10

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



368

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 19 de Noviembre de 2019 a las 10:44:02 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2019-92434 se calificaron las siguientes matriculas:

749319

Nro Matricula: 749319

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0082ZMNX
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 24 41-61 LOTE 1 MANZANA 15 URBANIZACION LA SOLEDAD
- 2) CARRERA 24 41-63 URBANIZACION LA SOLEDAD
- 3) KR 26 41 61 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 18-11-2019 Radicacion: 2019-92434 VALOR ACTO: \$
Documento: OFICIO 5980 del: 23-10-2019 JUZGADO 031 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DACION EN PAGO (VERBAL DE SIMULACION 2017-0009000)
Se cancela la anotacion No. 9

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO 19329925 X
A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA 41527439

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador

Fecha:

El Registrador:

Dia Mes Año

Firma

20 NOV 2019

REGISTRADORA PRINCIPAL

ABOGA299,10

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

369

Nro Matricula: 50C-749319

Pagina 1

Impreso el 20 de Noviembre de 2019 a las 02:22:28 p.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 50C BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 27-10-1983 RADICACION: 1983-96476 CON: DOCUMENTO DE: 25-10-1983
CODIGO CATASTRAL: AAA0082ZMNX COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADA, LOTE QUE ES LA MITAD DEL DISTINGUIDO CON EL # 1 DE LA MANZANA 15 DE LA URBANIZACION LA SOLEDAD OCCIDENTAL, TIENE UNA CABIDA APROXIMADA DE 202 VRS2 Y LA CASA UNA CONSTRUCCION DE 196 VRS2 APROXIMADAMENTE, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE QUE ES EL FRENTE, EN 10 MTRS CON LA CARRERA 24; SUR, EN 14 MTRS Y MEDIO CON LA OTRA MITAD DEL LOTE # 1 QUE HOY PERTENECE JUNTO CON SU EDIFICACION A LA SE/ORA ANGELA DE ARAGON; OCCIDENTE, EN 10 MTRS Y MEDIO CON EL LOTE # 10 DE LA MISMA MANZANA; NORTE EN DISTANCIA DE 10.80 MTRS CON EL LOTE # 11 DE LA MISMA MANZANA.-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 24 41-61 LOTE 1 MANZANA 15 URBANIZACION LA SOLEDAD
- 2) CARRERA 24 41-63 URBANIZACION LA SOLEDAD
- 3) KR 26 41 61 (DIRECCION CATASTRAL)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 01 Fecha: 26-09-1955 Radicacion: VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 3025 del: 14-09-1955 NOTARIA 8, de BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RIVEROS CARRILLO LEOPOLDO

A: IZQUIERDO SANCHEZ LUIS EDUARDO

ANOTACION: Nro 02 Fecha: 26-08-1958 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 689 del: 31-05-1958 NOTARIA de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 351 COMPRA-VENTA MITAD PROINDIVISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: IZQUIERDO SANCHEZ LUIS EDUARDO

A: FORERO DE AMAYA SARA

ANOTACION: Nro 03 Fecha: 11-10-1962 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 862 del: 20-09-1962 NOTARIA de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 351 COMPRA VENTA MITAD PROINDIVISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: IZQUIERDO SANCHEZ LUIS EDUARDO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-749319

Pagina 2

Impreso el 20 de Noviembre de 2019 a las 02:22:28 p.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

A: FORERO DE AMAYA SARA

X

ANOTACION: Nro 04 Fecha: 20-10-1983 Radicacion: 1986-96476 VALOR ACTO: \$ 560,000.00

Documento: ESCRITURA 4072 del: 11-10-1983 NOTARIA 27 de BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FORERO VDA DE AMAYA SARA

20517425

A: IZQUIERDO FORERO CARLOS EDUARDO

19414421

X

A: IZQUIERDO FORERO SARA DEL CONSUELO

41580590

X

A: IZQUIERDO FORERO PEDRO ERNESTO

79141614

X

A: IZQUIERDO FORERO GUSTAVO

60123105487

X

A: IZQUIERDO FORERO ROBERTO (ROBER)

79115910

X

A: FORERO DE IZQUIERDO CARLOTA

20517062

X

ANOTACION: Nro 05 Fecha: 13-12-1989 Radicacion: 1989-84090 VALOR ACTO: \$ 3,000,000.00

Documento: ESCRITURA 12118 del: 24-11-1989 NOTARIA 27. de BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: IZQUIERDO FORERO CARLOS EDUARDO

19414421

DE: FORERO DE IZQUIERDO CARLOTA

20517062

DE: IZQUIERDO FORERO PEDRO ERNESTO

79141614

DE: IZQUIERDO FORERO GUSTAVO

60123105487

DE: IZQUIERDO FORERO ROBERT

A: VALENCIA DIAZ JORGE

2889895

X

A: FRANCO SARMIENTO MARCO EDUARDO

17049079

X

ANOTACION: Nro 06 Fecha: 01-08-1990 Radicacion: 1990-45717 VALOR ACTO: \$ 4,000,000.00

Documento: ESCRITURA 7121 del: 04-07-1990 NOTARIA 27 de BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VALENCIA DIAZ JORGE

2889895

DE: FRANCO SARMIENTO MARCO EDUARDO

17049079

A: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO

19329925

X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 10-08-2004 Radicacion: 2004-72142 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2092 del: 30-07-2004 NOTARIA 36 de BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO

19329925

A: CIFUENTES LARA NICOLE

A: CIFUENTES LARA STEFANY

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 13-05-2008 Radicacion: 2008-46993 VALOR ACTO: \$ 3,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1626 del: 23-04-2008 NOTARIA 36 de BOGOTA D.C.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

370

Nro Matricula: 50C-749319

Pagina 3

Impreso el 20 de Noviembre de 2019 a las 02:22:28 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Se cancela la anotacion No, 7,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO CIVIL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 2092 DE 30-07-2004 NOT.36 DE BGTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO

19329925 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 13-05-2008 Radicacion: 2008-46993 VALOR ACTO: \$ 98,103,000.00

Documento: ESCRITURA 1626 del: 23-04-2008 NOTARIA 36 de BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0129 DACION EN PAGO (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO

19329925

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 08-07-2008 Radicacion: 2008-67816 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 6073 del: 07-07-2008 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439 X

A: GUARIN MANTILLA LUIS JOSE

8744073

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 27-02-2013 Radicacion: 2013-18020 VALOR ACTO: \$ 70,000,000.00

Documento: ESCRITURA 2877 del: 30-11-2010 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No, 10,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUARIN MANTILLA LUIS JOSE

8744073

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 09-07-2014 Radicacion: 2014-59290 VALOR ACTO: \$ 50,000,000.00

Documento: ESCRITURA 234 del: 10-04-2014 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439

A: GUARIN MANTILLA LUIS JOSE

8744073

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 10-12-2014 Radicacion: 2014-105719 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 922 del: 14-11-2014 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUARIN MANTILLA LUIS JOSE

8744073

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 04-08-2016 Radicacion: 2016-63828 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 411 del: 19-07-2016 JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO ACUERDO NUMERO 15-10414 de BOGOTA D. C.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 50C-749319

Pagina 4

Impreso el 20 de Noviembre de 2019 a las 02:22:28 p.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO REF. ORDINARIO 05-2014-00247 (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: PROTECCION INMOBILIARIA S.A. PROTECSA

8300279604

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439 X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 28-03-2017 Radicacion: 2017-23791

VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1402 del: 28-03-2017 JUZGADO 031 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE SIMULACION #110013103031201700090 (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO

19329925

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439 X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 24-09-2018 Radicacion: 2018-74128

VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 3485 del: 19-09-2018 JUZGADO 033 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA 2018-046 (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO

19329925

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

41527439

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 18-11-2019 Radicacion: 2019-92433

VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 5977 del: 23-10-2019 JUZGADO 031 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No. 15,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO

19329925

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439 X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 18-11-2019 Radicacion: 2019-92434

VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 5980 del: 23-10-2019 JUZGADO 031 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No. 9,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DACION EN PAGO (VERBAL DE SIMULACION 2017-0009000)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CIFUENTES SAAVEDRA MARIO FERNANDO

19329925

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA NYDIA

41527439

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2007-11357 fecha 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL,

SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA

POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

371

Nro Matricula: 50C-749319

Pagina 5

Impreso el 20 de Noviembre de 2019 a las 02:22:28 p.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

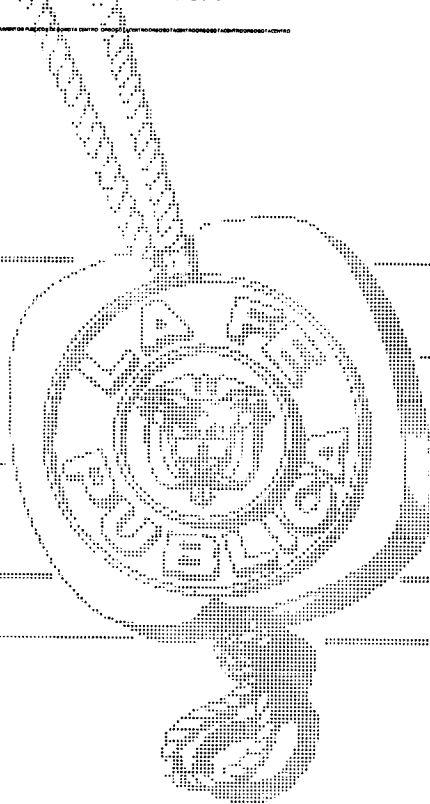
USUARIO: LIQUI112 Impreso por: MESAC48

TURNO: 2019-748107

FECHA: 18-11-2019

Janeth Cecilia Diaz C.

El Registrador Principal JANETH CECILIA DIAZ C. :



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

100-100000

100-100000



10 372

R.I. 14590

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ SALA CIVIL
SALA QUINTA DE DECISIÓN

Bogotá D.C., nueve (9) de julio de dos mil diecinueve (2019).

REF. PROCESO DECLARATIVO DE MARIO FERNANDO
CIFUENTES SAAVEDRA CONTRA MARÍA NYDIA RODRÍGUEZ
GUTIÉRREZ.

RAD. 110013103031201700090 01.

Magistrado sustanciador. JULIÁN SOSA ROMERO.

I. ASUNTO

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el 18 de marzo de 2019, por el Juzgado Treinta y Uno Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro del término previsto en el numeral quinto del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1). PETITUM:

El señor Mario Fernando Cifuentes Saavedra, mediante apoderado judicial, formuló demanda contra María Nydia Rodríguez Gutiérrez, con el fin de que se hagan las siguientes declaraciones:

“PRIMERA.- Se declare que el contrato de Dación en Pago celebrado entre el señor MARIO FERNANDO CIFUENTES SAAVEDRA y

la señora **MARÍA NYDIA RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, contenido en la Escritura Pública No. 1626 del 23 de abril de 2008, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 24 No. 41 - 61, Lote 1, Manzana 15 de la Urbanización "La Soledad" de esta ciudad, predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-749319, cuyos linderos son: POR EL ORIENTE: Que es el frente, en 10 Mts., con la carrera 24. POR EL SUR: En 14 Mts., y medio con la otra mitad del lote No. 1 que hoy pertenece, junto con su edificación, a la señora Ángela de Aragón. POR EL OCCIDENTE: En 10 Mts., y medio con el lote No. 10 de la misma manzana y POR EL NORTE: en distancia del 10.80 Mts., con el lote No. 11 de la misma manzana, es **SIMULADO ABSOLUTAMENTE**, ya que el mismo le pertenece al señor **MARIO FERNANDO CIFUENTES SAAVEDRA**.

SEGUNDA.- Que como consecuencia de la declaración de **SIMULACIÓN ABSOLUTA** se declare **INEXISTENTE** el acto jurídico de la dación en pago, registrado en la anotación número 9 que aparece en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-743919

TERCERA.- Que como consecuencia de la misma declaración, se oficie a la Notaria 36 del Círculo de Bogotá D.C., para que proceda a la cancelación de la Escritura Pública No. 1626 del 23 de abril de 2008 e igualmente, se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, para que se ordene la cancelación de la anotación número 9 que aparece en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-743919.

CUARTA.- Que se condene a la demandada a pagar las costas derivadas del presente proceso".

2) CAUSA:

Las anteriores pretensiones se fincaron en los hechos que, en compendio, refieren lo siguiente:

1.- Por Escritura Pública No. 1626 del 23 de abril de 2008, suscrita ante la Notaría 36 del Círculo de Bogotá D.C., el señor Mario Fernando Cifuentes Saavedra, trasladó mediante contrato de dación en pago a favor de María Nydia Rodríguez Gutiérrez, el derecho de dominio que tenía sobre el inmueble descrito en el acápite de

pretensiones, identificado con folio de matrícula número 50C-749319.

2.- Dicho contrato es simulado, pues, para la época en que se celebró, el demandante no le adeudaba suma de dinero alguna a la convocada ni hizo entrega real y material del inmueble, en tanto que la intención real de dicho negocio fue trasladar el derecho de dominio a la señora Rodríguez Gutiérrez con la condición que ésta le devolviera la titularidad del bien al actor en cuanto él solucionara la deuda que tenía con Davivienda, quien había iniciado en su contra proceso ejecutivo hipotecario que terminó con el remate del bien de su propiedad, identificado con folio de matrícula 50C-1394775 ubicado en el sector de Salitre de esta ciudad.

3.- La demandada es de profesión arquitecta, con amplia experiencia en el negocio de finca raíz, incluso, es propietaria y gerente de la firma NC Asesoría Inmobiliaria S.A.S. y sostenía una relación sentimental con el señor Cifuentes Saavedra, en virtud de la cual aquella tuvo una estrecha relación con las hijas del demandante y su familia.

4.- Debido a su desempeño laboral, la señora Rodríguez le aconsejó al demandante que le propusiera al Banco Davivienda la compra, por parte de ellos dos como personas naturales, del apartamento y garaje identificados con folios 50-1394775 y 50C-1394472, a lo que accedió Mario Fernando, por lo que se elevó dicha propuesta a la entidad bancaria, quien accedió al negocio, acordándose como precio la suma de \$120.000.000, pagaderos así:

\$60.000.000 antes del 28 de marzo de 2008.

\$30.000.000 antes del 28 de abril de 2008.

\$30.000.000 antes del 28 de mayo de 2008.

5.- La demandada también propuso al actor que ella asumiría el pago de la deuda, más los otros gastos pendientes del apartamento 901, pero que en la escritura ella quedaría con el 80% de la titularidad del bien y el demandante con el 20%; no obstante, tras cancelar la primera cuota, Rodríguez Gutiérrez le informó al demandante que no contaba con dinero para cancelar las demás cuotas.

6.- Aprovechándose que el señor Cifuentes Saavedra se encontraba reportado en las centrales de riesgo, la demandada le

advirtió de la imposibilidad de que le fuera concedido crédito alguno, motivo por el que le propuso que traspasara la titularidad del bien objeto de la Litis, ubicado en la Carrera 24 N° 41 - 61 de la Urbanización La Soledad, con el fin de que a ella le aprobaran un préstamo y así sufragar las cuotas restantes del acuerdo pactado con la entidad financiera, así como los gastos que generara el apartamento 901 del Conjunto Residencial "El Salitre".

7.- El demandante, confiado no sólo por la relación sentimental que sostenía con ella, sino también por la experiencia que poseía del mercado inmobiliario, accedió a la propuesta y procedieron a simular un negocio jurídico consistente en una dación en pago, manifestándose que dicho acto era para cumplir con el pago de una obligación que nunca existió, motivo por el que no obtuvo contraprestación alguna y la demandada no tuvo la posesión del inmueble, pues, nunca se le hizo entrega real y material del mismo, aunado a que la demandada no lo exigió.

8.- Transcurridos cerca de 3 meses, la convocada gravó el inmueble con una hipoteca para respaldar un préstamo de dinero, que gestionó con una persona natural, lo que demuestra su mala fe, habida cuenta que, si se trataba de un crédito con una prestamista, lo hubiese podido adquirir directamente Cifuentes Saavedra.

9.- Posteriormente, el actor se enteró que la última cuota pactada con el banco no fue cancelada con el dinero de la hipoteca, por el contrario, éste fue utilizado por la demandada para la compra de un apartamento en el sector de Hayuelos, tal como consta en escritura N° 6101 del 8 de julio de 2008, protocolizada ante la Notaría 76 del Círculo de Bogotá.

10.- El apartamento 901 de Salitre, junto al garaje, fueron vendidos el 13 de abril de 2009 y, para efectos de dicha venta, ella le pidió al demandante que le firmara un poder especial para realizarla, a lo que éste accedió; empero, no recibió dinero, bajo el argumento que no existía ninguna suma de dinero *"porque el único beneficiado de ese negocio había sido el prestamista"* y siempre se negó a darle explicación alguna.

11.- A pesar de la dación en pago, el demandante siempre ha ostentado la posesión sobre el inmueble, pues nunca se realizó la entrega del mismo a favor de la adquirente e incluso, la demandada

no ha ejercido ninguna acción policiva, judicial o extrajudicial tendiente a hacerse a la posesión del bien.

3) ACTUACIÓN PROCESAL:

La demanda se admitió por auto del 22 de febrero de 2017 (fl. 155), y se notificó a la convocada, quien presentó las excepciones de *"La Dación en Pago entre las partes es un contrato real, perfecto, nació en legal forma a la vida jurídica, tiene plena validez y buena fe por parte de la demandada"*, *"Ausencia de los requisitos para configurar la simulación"* y la *"Excepción Genérica"*.

Rituada la instancia, el Juzgador de conocimiento profirió fallo el 18 de marzo de 2019, en el que determinó:

"PRIMERO.- DECLARANSE no probadas las excepciones de fondo planteadas por la parte demandada.

SEGUNDO.- DECLÁRASE simulado el acto jurídico de dación en pago, contenido en la escritura pública N° 1626 del 23 de abril de 2008, de la Notaría 36 de Bogotá, sobre el inmueble (casa) ubicada en la carrera 24 N° 41-61, lote 1, manzana 15, de la Urbanización La Soledad, con matrícula inmobiliaria 50C-749319.

TERCERO.- Como consecuencia de lo anterior, SE ORDENA la cancelación de la anotación número 9, del folio de matrícula indicado. OFÍCIESE.

CUARTO.- ORDÉNASE el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren practicado. OFÍCIESE.

QUINTO.- SE CONDENE EN COSTAS a la parte demandada. Líquidense conforme a la ley y por Secretaría inclúyase la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), por concepto de agencias en derecho."

Para sustentar su decisión, luego de hacer un recuento de los presupuestos de la acción de simulación, señaló que, al recaer el juicio sobre una dación en pago, lo primero a establecer es si la deuda a qué se refería ese pago realmente existía o no, ya que ese es el primer elemento indicador de si el acto fue real o simulado. Con ese propósito,

indicó que la parte demandada adujo que sí era acreedora de Mario Fernando Cifuentes, toda vez que le había hecho distintos préstamos que ascendían a \$120.000.000; sin embargo, aun cuando se aportó una serie de desembolsos que, de manera general, ascienden a \$140.000.000 aproximadamente, consideró que según los antecedentes que se narraron sobre los negocios que en su momento celebraron las partes, se tiene que casi la totalidad de esos recibos corresponden a otro negocio jurídico, como lo fue la adquisición del apartamento 901, de manera que no podría decirse que esas mismas sumas se imputen a una dación en pago, es decir, no se pueden tener al mismo tiempo porque uno de los dos negocios necesariamente tendría que carecer de causa y consecuencia, de suerte que, no existe prueba de la realidad de la deuda que se pretendía supuestamente pagar con la dación en pago.

Aunado a lo anterior, obran indicios adicionales que permiten inferir que esa acción en pago es una declaración de voluntad que no corresponde con la realidad, uno de ellos alude a la conservación de la posesión en cabeza del tradente, en tanto que la demandada nunca ha tenido ninguna explotación económica del bien y mucho menos ha hecho uso de alguna acción judicial con el objeto de recuperar o de obtener la entrega del inmueble, máxime cuando la demandada desconoció la existencia de una relación sentimental, la que en cierto modo, hubiera justificado que le permitiera seguir detentando el inmueble.

Otro indicio que resaltó el *a quo* es la falta de necesidad en la realización del negocio, porque realmente ante la inexistencia de la deuda no tenía necesidad de hacer ninguna dación en pago, sumado a que en la escritura pública se dejó constancia de que la deuda era de \$120.000.000, pero la dación se hacía por \$98.000.000, es decir que, ni siquiera se pagó la deuda completamente y tampoco se observa que la convocada hubiese hecho algo para la recuperación de los 22 millones de pesos faltantes.

Sobre los testimonios recaudados, advirtió que no aportaron mayores elementos de juicio, en la medida en que, la señora Esperanza García hizo alusión a que, según su percepción, sí existía una relación sentimental que involucraba a las partes, pero ello deviene irrelevante, en tanto lo que constituye indicio de simulación no es la existencia de relaciones de naturaleza sentimental sino relaciones o lazos afectivos, no necesariamente de pareja y, es evidente que en el presente caso,

por lo menos una amistad sí existió, no de otra manera se explica que la demandada hubiera hecho inversiones sin dejarlas debidamente documentadas.

Inconforme con esta decisión, el extremo demandado la apeló.

III. RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado judicial de la parte demandada se mostró inconforme con la anterior determinación, planteando los siguientes reparos: **(i)** no se hizo una valoración exhaustiva de las pruebas, en particular, los documentos que dan cuenta de la realidad de los negocios, toda vez que para llevar a cabo el negocio, se requería de poner al día la administración, impuestos y hacerle remodelación, gastos que fueron sufragados en su totalidad por la demandada y que luego de liquidar las cuentas, quedó un saldo a su favor, lo que conllevó a la dación en pago; **(ii)** frente a los actos de disposición de la convocada, advirtió que ha hipotecado el predio en dos oportunidades, sumado a que aún le asiste el derecho de emprender acciones legales para su reivindicación; **(iii)** en cuanto a la falta de entrega, aseguró que se justifica en la difícil situación económica por la que, para la época de celebración del negocio de dación en pago, estaba atravesando el demandante, motivo por el que la señora María Nydia debió solventarlo, incluso, para la educación de sus hijas.

(iv) Aseveró que la dación en pago es un negocio atípico, en el que las partes pueden pactar rebajas o descuentos, lo que ocurrió en el presente asunto, circunstancia que justifica que, aunque la deuda fuera por \$120.000.000, la dación se hubiese hecho por \$98.103.000; **(v)** finalmente, indicó que no se valoró el interrogatorio del demandante, quien reconoció cómo fue que recibió dineros, los cuales no hacían parte del negocio del apartamento 901 y que, finalmente, correspondían a acreencias en favor de la demandada, circunstancia que fue corroborada por los testigos Elsa Inés Fernández y Luis Eduardo Useche, quienes manifestaron que les constaba que el demandante acudía a las dependencias de la demandada a recibir dinero, lo que indica que el demandante sí era su deudor.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Insistió en que el juez *a quo* realizó una indebida valoración probatoria, en particular, de los documentos allegados y que dan cuenta de la realidad del negocio celebrado, sumado a que "se trataba de un negocio comercial, no de un favor gratuito".

Adujo que la demandada también sufragó los gastos de administración, remodelación y demás, que fueron necesarios para el sostenimiento del inmueble.

Frente a la no tenencia a cargo de la propietaria, indicó que se debió a la difícil situación económica del señor Mario Fernando Cifuentes, además, la señora Rodríguez Gutiérrez sí ha ejercido actos de señor y dueño, como es hipotecarlo en dos oportunidades, por cuanto que el inmueble hacía parte del giro ordinario de sus negocios.

Añadió que, fue un negocio libre y espontáneo, lo que permitió que el valor pactado resultara inferior al de la deuda existente a cargo del demandante. Y por último, en su interrogatorio, el demandado admitió que sí recibía dineros de la demandada, lo que debió ser tenido en cuenta por el juzgador.

CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

No existe reparo en relación a la concurrencia de los denominados presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal y, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos éstos que permiten decidir de mérito.

2). DE LA SIMULACIÓN:

Simular significa fingir, hacer aparecer lo que no es, dar apariencia o dar aspecto de algo distinto a aquella cosa que realmente se tiene.

Ha sido comportamiento de antaño, que en ocasiones los individuos finjan cuando celebran un contrato, buscando satisfacer propósitos, como esquivar las cautelas de los acreedores, defraudar a terceros, evadir intereses del Estado, burlar al cónyuge en sus intereses respecto de la sociedad conyugal, violar claras prohibiciones legales, o simplemente por capricho, o porque no se quiere aparecer como dueño de un bien, o que se sepa quién es el verdadero contratante.

Desde el punto de vista jurídico, en términos generales, la jurisprudencia y doctrina han pregonado que por acto simulado ha de entenderse el concierto aparente de las partes, concebido para crear ante terceros la imagen formal de la existencia de un determinado negocio jurídico y obran bajo el recíproco entendimiento de que en modo absoluto quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego, sus efectos, dándolo por inexistente.

En virtud de tal conducta, los sujetos pueden pactar: (i) que el negocio realizado constituye una mera apariencia que no los vincula y que, por lo mismo, carece de toda función (simulación absoluta); o, (ii) que el negocio aparentemente realizado sirve para ocultar un empeño negocial distinto y efectivo de los sujetos, que tiene una función autónoma (simulación relativa), en donde ésta última puede darse con referencia al tipo negocial, a la prestación que es objeto del negocio y al sujeto que estipula en aquél.

Los efectos de la simulación son distintos según se trate de absoluta o relativa; en el primer caso, el negocio simulado es completamente ineficaz, partiendo de la base de la total inexistencia del negocio; en el segundo, el negocio simulado, o sea aquel al que las partes entendieron vincularse, tiene efecto entre ellas.

3). PRUEBA DE LA SIMULACIÓN:

En atención a esa voluntad de los sujetos de simular en la celebración de negocios jurídicos, ora de forma absoluta, ya relativa, éstos regularmente se abstienen de dejar huellas escritas de su proceder, por lo que resultan admisibles para demostrar la simulación todos los medios probatorios aceptados en nuestro ordenamiento, aunque la prueba indiciaria se considera fundamental, por lo cual la

jurisprudencia nacional ha decantado algunos hechos que podrían indicar la simulación de un acto jurídico.

Es así como el Alto Tribunal de la Jurisdicción Ordinaria, en relación a la libertad probatoria en esta materia y, particularmente, la importancia de los indicios para acreditar la simulación, ha sostenido lo siguiente:

"Al simulante, ha dicho reiteradamente la Corte, "se le deben admitir las pruebas de testigos y de indicios, pues de no ser así, de tener él que exhibir únicamente la contraescritura, o la confesión o el principio de prueba emanado de otra parte, se le colocaría dentro de la regla consistente en que el escrito prevalece sobre el testimonio oral, lo que como ha quedado visto a la luz de la nueva ley probatoria ha perdido en principio su vigencia" (Sentencia de 19 de mayo de 1975). Desde luego que ese y no otro debe ser el tratamiento probatorio de la materia, porque al regir los principios atrás señalados, no sólo no es viable una jerarquización de medios probatorios, sino la exclusión de otros medios por la prueba escrita, por cuanto ésta sólo se impone en tanto exista una norma que exija el instrumento como solemnidad o ad substantiam actus (artículo 265 del Código de Procedimiento Civil), pues sólo así ella se torna en prueba específica.

En consideración al sigilo que ampara la celebración de los actos simulados, la prueba de indicios se propone como la más conducente y eficaz para la correspondiente demostración, especialmente cuando no se cuenta con prueba documental.

En relación con la prueba indiciaria, la doctrina particular (nacional y extranjera), y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, además de reconocer su grado de importancia en este campo, han venido elaborando un detallado catálogo de hechos indicadores de la simulación, entre los cuales se destacan el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la falta de contradocumento, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega

de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, etc.”¹

4). EL CASO CONCRETO:

4.1. La Sala advierte, *ab initio*, que en aplicación a lo consagrado en el artículo 328 del C. G. del P., según el cual “*El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley*”, se abordarán los puntos materia de apelación por parte del extremo demandado, los que se enfilan en su totalidad a desvirtuar la valoración probatoria que hiciera el *a quo*, y que desde ya se anuncia, no tienen vocación de prosperidad por las razones que a continuación se exponen.

4.2. Como es bien sabido, ante la voluntad de simular un negocio, las partes se abstienen de dejar huellas escritas de su proceder, por lo que resultan admisibles para demostrar la simulación, todos los medios probatorios aceptados en nuestro ordenamiento, aunque la prueba indiciaria se considera fundamental, por cuanto: “*En consideración al sigilo que ampara la celebración de los actos simulados, la prueba de indicios se propone como la más conducente y eficaz para la correspondiente demostración, especialmente cuando no se cuenta con prueba documental.*”²

En el caso *sub judice*, reclamó el señor Mario Fernando Cifuentes Saavedra la declaratoria de simulación absoluta de la dación en pago contenida en la Escritura Pública número 1626 del 23 de abril de 2008, al respecto, ha de decirse que si se revisan bien las probanzas obtenidas en el curso de la primera instancia, se colige, de entrada, que la simulación pretendida se ha develado, por los motivos que pasan a exponerse:

4.2.2.1. Conforme al material probatorio recaudado, aparecen demostrados los siguientes hechos:

a). El señor Mario Fernando Cifuentes Saavedra suscribió con María Nydia Rodríguez Gutiérrez, contrato de dación en pago

¹ Sentencia C.S.J. de mayo 8 de 2001, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, expediente 5692.

² Sent. C.S.J. de mayo 8 de 2001, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, expediente 5692

protocolizado mediante Escritura Pública N° 1626 de 23 de abril de 2008, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula 50C-749319 (fls. 5 a 13)

b). El señor Cifuentes Saavedra y María Nydia Rodríguez tenían una amistad íntima, pues, al contestar el hecho octavo, ésta hizo mención a que *"es cierto que existió una relación, pero no más que a lo sumo una estrecha amistad"*. Y más adelante añadió: *"la relación de amistad se hizo extensiva incluso a las hijas del señor Mario Fernando Cifuentes Saavedra"*

c). A pesar de que en la cláusula primera se indicó que la deuda del tradente con la adquirente ascendía a \$120.000.000, la dación en pago se hizo por \$98.103.000, que corresponde, en estricto sentido, al avalúo catastral de la época (fl. 9).

d). Aunque en la cláusula quinta del negocio se adujo que *"El TRADENTE hace hoy la entrega real y material del inmueble objeto de este contrato junto con todos sus usos, mejoras, costumbres y anexidades, sin reserva alguna"*; las partes coinciden en afirmar que la referida entrega nunca se materializó, circunstancia que se ratificó en la contestación de la demanda, donde se aludió a que *"dada la difícil condición económica del señor demandante para esa época, y como quiera que se trataba de la opción de vivienda incluso para las dos hijas menores del señor Mario Fernando Cifuentes Saavedra, mi poderdante consintió en que dicho señor tuviera la tenencia del inmueble mientras superaba su difícil situación."* (fl. 220)

e). Ninguna prueba se allegó que documente la existencia de la deuda por valor de \$120.000.000 que se dijo tenía el señor Mario Fernando Cifuentes Saavedra para con Rodríguez Gutiérrez.

f). La señora María Nydia Rodríguez Gutiérrez, como se admitió a folio 218, *"goza de un amplio reconocimiento y trayectoria de más de 30 años en el sector inmobiliario"*, esto es, ostenta la calidad de comerciante del sector finca raíz.

g) Dada la condición económica del demandante, y en particular, a los reportes en centrales de riesgo, *"no era un sujeto de préstamo bancario"*, como se dijo por el extremo pasivo en la contestación del libelo.

4.5.2 De los anteriores hechos probados, así como de las declaraciones rendidas y demás pruebas recaudadas, se desprenden los siguientes indicios: 1) Amistad íntima entre los contratantes; 2) Ausencia de deuda que justificara la dación en pago; 3) Conservación de la posesión por parte del enajenante; 4) Comportamiento indiferente de la demandada; 5) La calidad de comerciante de María Nydia Rodríguez; 6) Ausencia de motivo para enajenar, 7) El móvil para simular, circunstancias que permiten inferir que el contrato celebrado entre Mario Fernando Cifuentes Saavedra y María Nydia Rodríguez Gutiérrez fue simulado.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha reseñado la existencia de varios indicios que dan cuenta de la simulación de un contrato, respecto de los cuales ha dicho:

"el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.", "el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc³."

Y en el presente asunto, si se miran bien las cosas, se puede corroborar la existencia de varios de dichos indicios:

a) Amistad Íntima:

Aun cuando la demandada negó la existencia de una relación sentimental con el señor Mario Fernando Cifuentes, sí reconoció que para el momento en que se celebró el negocio, existía una relación de amistad íntima, que ha sido entendida por la Corte como *"una relación entre personas que, además de dispensarse trato y confianza*

³ C.S.J. Sent. de 30 de julio de 2008, exp. 41001-3103-004-1998-00363-01

recíprocos, comparten sentimientos y pensamientos que hacen parte del fuero interno de los involucrados⁴.

En efecto, en la contestación del libelo se reiteró que tenían una "estrecha amistad"; circunstancia que corroboró la testigo Esperanza García Macuaze, quien al indagársele sobre la relación entre las partes del litigio, expuso: *"es una relación de amantes, yo vine aquí a Bogotá, después que la había conocido, a mí me cayó muy bien, Mario me la pasaba y yo preguntaba por Nydia, cuando estaban juntos Nydia me contestaba, un día vine a Bogotá, llegue al apartamento de Mario, ella me invitó a comer, a su oficina, casa vieja, me invitó a almorzar"* y, frente a la relación entre María Nydia y la familia de Mario, dijo: *"Excelente. Era amable con las niñas, muy sincera, yo decía que era como la mamá, y ellas con ella, lo que yo vi era una amistad, un amor maternal que yo me quedé enamorada de Nydia... Ella con sus propias palabras me dijo que eran novios..."*

b) *Retentio Possessionis*

Se presenta este indicio, porque pese a que el señor Mario Fernando Cifuentes enajenó el bien localizado en la carrera 24 N° 41 - 61, Lote 1, Manzana 15 de la Urbanización La Soledad, ha mantenido la posesión del mismo, como lo corrobora la propia demandada.

Al respecto, ha dicho la jurisprudencia *"no escapa a la Corte que dado el peso que suele tener este indicio en la demostración de la simulación, no es infrecuente que los simuladores acudan a fingir relaciones contractuales que justifiquen la relación posesoria del vendedor... **"al simulador le consta que con la retentio possessionis su batalla estará casi siempre perdida; por lo tanto, lo más natural es que acuda a alguna técnica de coartada."***⁵

c) La demandada no se muestra como propietaria y poseedora.

En este punto, se observa que la única actividad que desplegó la señora Rodríguez para con el inmueble fue hipotecarlo en dos oportunidades; empero, no demostró la realización de mejoras o actos

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, AC1357-2019, Rad. N° 05001-31-03-013-2008-00228-01, Bogotá, D.C., 12 de abril de 2019.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, M.P.: DR. Jorge Antonio Castillo Rugeles, 30 de octubre de 1998. Rad.- Expediente No. 4920

positivos que ésta ejecutara respecto del predio y que caracterizan el comportamiento que de ordinario asume el dueño sobre lo que considera de su propiedad.

d) Comportamiento indiferente de la demandada para con el inmueble.

Si bien la señora María Nydia Rodríguez afirmó que le permitió al actor continuar habitando el inmueble por la situación económica que sufría al momento de celebrarse la dación en pago, su actuar no se muestra consecuente, en la medida en que, como enfatizó en su contestación, con el demandante *"existió una relación contractual"* (fl. 220), lo que reiteró en su interrogatorio, al señalar: *"yo traté esto muy comercialmente"*⁶, evento que se justifica si en cuenta se tiene que es profesional, con más de 30 años de experiencia, en el tema de finca raíz, de suerte que, al ser el giro ordinario de sus negocios el tema inmobiliario, no deviene coherente que no procediera a la explotación de un predio cuya adquisición fue de orden comercial, en tanto que un actuar normal de un comerciante implica obtener provecho de un negocio que celebra.

Además, resulta obvio para quien es comerciante dejar soportes de sus transacciones; empero, ninguna prueba se adoso que sirva de sustento a la supuesta deuda de \$120.000.000 que dio lugar a la dación en pago que se demanda.

e) Confianza.

Existía confianza por parte de Cifuentes Saavedra y su familia hacia la señora Cifuentes Saavedra, de la cual hace mención Esperanza García Macuaze y el testigo Luis Eduardo Useche, quien aseguró que el demandante le recomendó a la señora María Nydia Rodríguez para asesorarlo en sus asuntos inmobiliarios.

Al respecto, ha dicho la Corte:

"Es obvio que resulta más fácil y seguro a sus propósitos que el simulante seleccione como cómplice a un pariente, amigo o dependiente, que a personas con las cuales no tiene vínculo alguno. Y la experiencia pone de presente la frecuencia de negocios

⁶ Minuto 42:50

fingidos entre parientes, amigos íntimos, dependientes de confianza, etc.”⁷.

f) Móvil para simular.

La necesidad de adquirir un crédito para cumplir el compromiso adquirido con Banco Davivienda, contrastado con la difícil condición financiera del demandado, justificaba que quien ha tenido “una hoja de vida impecable”⁸, y dada la confianza existente, gestionara el mutuo correspondiente para cubrir la referida acreencia.

g) Precio.

En la escritura de dación en pago se anotó que, a pesar de que la deuda del actor ascendía a \$120.000.000, se indicó como precio la suma de \$98.103.000, valor que corresponde en estricto sentido, al avalúo catastral del predio, lo que resulta poco común si se considera que es el avalúo comercial al que suele acudir cuando sobre el bien recaen transacciones comerciales.

Sobre el particular, ha dicho la jurisprudencia:

“El avalúo catastral y el avalúo comercial, tienen naturalezas, metodologías y finalidades diferentes que impiden asimilarlos (...). Justamente, el avalúo catastral fue concebido por las normas tributarias con el fin de determinar la base gravable del impuesto predial. Así lo establece el artículo 7° del Decreto 3496 de 1983, al expresar que ‘el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario... Tal estimación se efectúa a través de un procedimiento generalizado y abstracto, con base en la información que se obtiene a través de los procesos de formación y conservación catastral y, además, teniendo en cuenta parámetros objetivos que se aplican a los bienes que se hallan en una determinada zona.

(...)

Por su parte, el avalúo comercial representa el valor de un bien en el mercado, en un momento y en un lugar determinado,

⁷ CSJ, Civil. Sentencia del 24-04-1986; MP: Héctor Marín N., GJ No.2423.

⁸ Minuto 50:45 Interrogatorio demandada.

teniendo en cuenta sus características particulares. En ese sentido, el artículo 2° del Decreto 1420 de 1998, señala que 'se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien'. .. Como es fácil apreciar, no cabe confundir o asimilar una y otra noción, de tal suerte que **cuando el artículo 3° del Decreto 1712 de 1989 ordena acreditar el avalúo comercial, no basta con aportar el avalúo catastral, porque con ello no se acredita cuál es el costo real que en el mercado tiene un inmueble específico, en una época y en un sitio específico.⁹ (Se resaltó)**

Se concluye, así, que el contrato de dación en pago contenido en la escritura N° 1626 del 23 de abril de 2008, de la Notaría 36 del Circulo Notarial de Bogotá, celebrado entre Mario Fernando Cifuentes Saavedra y María Nydia Rodríguez, es absolutamente simulado, habida consideración que, pese a haberse sometido a las formalidades de ley, materialmente no se vio exteriorizado el *animus* negocial, en tanto que se probaron en el proceso los supuestos de hecho de la simulación, pues, la negociación careció de causa justificable, la supuesta acreedora refiere a una obligación que no supo acreditar, y el supuesto enajenante nunca se ha desprendido de la posesión del predio, al punto que aún reside en él.

Por lo anterior, no tienen acogida los reparos planteados por el recurrente, en tanto **(i)** no se acreditó sobre la liquidación de cuentas que se dice se realizó y que dio origen a la deuda por \$120.000.000 a favor de Rodríguez Gutiérrez, máxime cuando ésta reconoció la existencia de diferentes transacciones entre las partes, lo que imponía dar certeza de la existencia del negocio que fuera la causa de la dación en pago; **(ii)** resultan exiguos los actos de disposición que dijo el recurrente se han realizado sobre el predio por parte de la convocada; aunado a que, tampoco sirve para tal propósito lo planteado por el extremo pasivo en su alzada; **(iii)** respecto a la justificación para no exigir la entrega del bien al tradente, **(iv)** la diferencia en el precio del inmueble y **(v)** el hecho que el actor reconociera haber recibido algunos dineros por parte de la demandada, estos eventos deben ser contrastados, en conjunto, con los demás indicios a los que se ha

⁹ Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Civil, M.P. Jesús Vall De Rutén Ruiz, SC6265-2014, Bogotá, D.C., 19 de mayo de 2014. Ref.: 25269-3103-001-2006-00210-01

hecho referencia, de suerte que todos, en armonía, imponen, como se explicó, el triunfo de la pretensión simulatoria.

Efectivamente, sobre la necesidad de estudiar los indicios de manera conjunta, ha expuesto la Sala de Casación Civil:

"[Cada indicio] Contiene predicamentos meramente hipotetizados, es decir, obedece a una simple probabilidad, por lo que mirados individualmente pueden parecer insignificantes. Pero eso es precisamente todo indicio, excepto el calificado de necesario. El indicio destaca probabilidades. Su fuerza dependerá no solo de su relación causa a efecto, sino de la comparación que se haga con otros. No es procedimiento correcto en la materia esbozar un análisis aislado para descubrir (...) una simulación, campo en donde el juez, poniendo a prueba todo su discernimiento, debe rastrear con exhaustividad cualquier detalle, por mínimo que a priori juzgue, en el entendimiento de que en cualquiera de ellos es posible encontrar el hilo conductor de la investigación"¹⁰.

Puestas así las cosas, los indicios analizados permiten inferir que la dación en pago con contenida en la escritura pública N° 1626 del 23 de abril de 2008, de la Notaría 36 del Circulo Notarial de Bogotá, no fue sincera y como a igual conclusión llegó el *a quo*, se impone la confirmación del fallo apelado.

V. DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., Sala Quinta Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 18 de marzo de 2019, por el Juzgado 31 Civil del Circuito de esta ciudad, por los argumentos expuestos.

SEGUNDO.- Se condena en costas a la recurrente.

¹⁰ CSJ, Civil. Sentencia del 11-07-1991, MP: Carlos I. Jaramillo J.

RI.14590

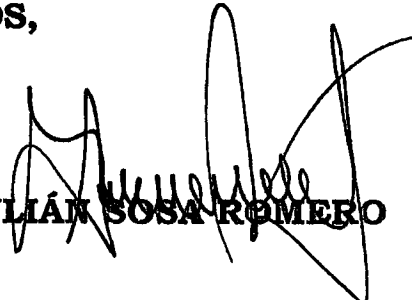
RAD. 110013103031201700090 01

REF. Proceso declarativo de Mario Fernando Cifuentes Saavedra contra María Nydia Rodríguez Gutiérrez

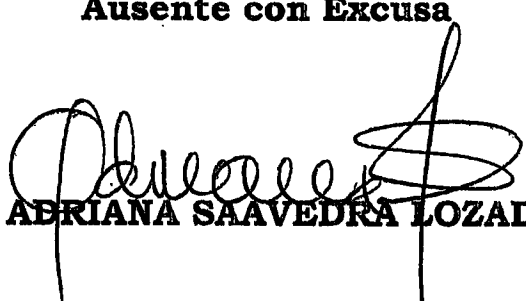
TERCERO.- Devuélvase el expediente al Juzgado de origen para lo de su trámite y competencia.

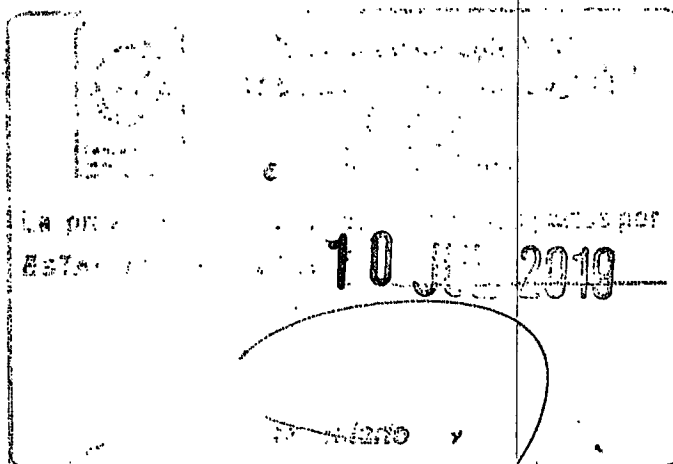
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LOS MAGISTRADOS,


JULIÁN SOSA ROMERO

CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA
Ausente con Excusa


ADRIANA SAAVEDRA LOZADA



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO SEGUNDO CIVIL
DEL CIRCUITO TRANSITORIO
DE BOGOTÁ, D.C.

Al despacho hoy 10/8 SEP 2020

Secretario [Signature]

