

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3°, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY**

Bogotá D.C., tres (3) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Proceso: Ordinario de simulación

Demandante: Cecilia Gómez Prada

Demandado: Fernando Gómez Prada y otros

Radicación: 2011-225

De conformidad con lo previsto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, y según se anunció en la audiencia celebrada el **1 de diciembre del 2020**, se procede a dictar sentencia que defina la instancia dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

PRETENSIONES:

En demanda que corre a folios (16 a 32) considerada la subsanación que de él se hizo, su proponente, solicitó en lo medular que, previos los tramites de un proceso ordinario de mayor cuantía y con citación del señor Fernando Gómez Prada se hicieran las siguientes declaraciones principales y subsidiarias.

Principales:

1.-) Declarar que el contrato contenido en la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2001, corrida en la Notaría 9 del Circulo de

Bogotá, mediante la cual la finada Cecilia Prada de Gómez, el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria n° 50N-1181104 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte- “(...) no es de compraventa y que por tanto el mencionado señor no (...) es comprador real y efectivo [porque] contiene una donación” y que:

2.-) Que por no aparecer insinuación alguna, debe declararse nula la donación contenida en el instrumento .

3.-) Como consecuencia de la anterior declaración, declarar que la real dueña “(...) es la sucesión de la finada señora Cecilia Prada de Gómez”.

4.-) Que se inscriba la sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos “(...) en reemplazo del registro (...) de la mencionada escritura pública número 858...” y que se tome la nota respectiva.

5.-) Que se ordene al demandado restituir el inmueble a la sucesión de la finada Cecilia Prada de Gómez en un plazo no mayor a cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia junto con el valor de los frutos percibidos o que haya podido percibir desde el día de su adquisición.

6.-) Que se condene en costas al demandado.

Primeras subsidiarias:

1.-) Declarar que el contrato contenido en la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2011, corrida en la Notaría 9 del Circulo de Bogotá, mediante la cual la finada Cecilia Prada de Gómez, el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria n° 50N-1181104 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte, es absolutamente nulo.

Las demás pretensiones consecuenciales son iguales a la principal.

Segundas subsidiarias:

1.-) Que se declare resuelto, por incumplimiento imputable al demandado, el contrato de compraventa contenido en la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2011, corrida en la Notaría 9 del Circulo de Bogotá, mediante la cual la finada Cecilia Prada de Gómez, el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria n° 50N-1181104 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte.

Las demás pretensiones consecuenciales son iguales, a la principal.

Terceras subsidiarias:

1.-) Declarar que hubo lesión enorme, en la enajenación efectuada por la señora Cecilia Prada de Gómez, como vendedora sobre el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria n° 50N-1181104 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte con el demandado, en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2011, corrida en la Notaría 9 del Circulo de Bogotá.

2.-) Declarar que el demandado debe completar a la sucesión de la señora Cecilia Prada de Gómez, el justo precio del inmueble atrás descrito en la época en que fueron celebrados los contratos de acuerdo a la estimación que se haga en el proceso con deducción de una 10ª parte con reajuste monetario por concepto devaluación, a menos que opte por la rescisión del contrato.

3.-) Declarar que si el demandado opta bien expresa o tácitamente por la rescisión del contrato, quedará sin efecto la escritura pública

de compraventa mencionada, la cual deberá ser cancelada y hacer las anotaciones de rigor.

4.-) Que se ordene al demandado restituir el inmueble a la sucesión de la finada Cecilia Prada de Gómez en un plazo no mayor a cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia junto con el valor de los frutos percibidos o que haya podido percibir desde el día de su adquisición.

II.- HECHOS:

2.1) La señora Cecilia Prada de Gómez, contrajo nupcias por los ritos civiles con Rito Gómez Quijano el 25 de marzo de 1950, producto de la cual nacieron Cecilia Gómez De Prada y Fernando Gómez Prada.

2.2) Rito Gómez Quijano, murió el 17 de enero de 1978 al paso que Cecilia Gómez De Prada, falleció el 18 de septiembre de 2005.

2.3) La sucesión de Rito Gómez Quijano, culminó en el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá con sentencia aprobatoria del trabajo particivo el 29 de agosto de 1981, actos debidamente inscrito en las oficinas de registro pertinente.

2.4) La sucesión de Cecilia Gómez De Prada se encuentra abierta y radicada en el Juzgado 4 de Familia de Bogotá.

2.5) El 16 de marzo y 30 de abril de 1999, Cecilia Prada de Gómez, Cecilia Gómez Prada y Fernando Gómez Prada, firmaron contrato de transacción para poner término extrajudicialmente al proceso divisorio, de rendición de cuentas, que cursaban en el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá, rendición de cuentas anticipada ante el Juzgado 18 Civil del Circuito de esta ciudad, todos iniciados por

la ahora demandante y 4 procesos ordinarios que cursaban en los Juzgados 14, 27, 36 y 40 Civiles del Circuito de la citada ciudad iniciados por Cecilia Prada de Gómez y Fernando Gómez Prada.

2.6) Aun cuando la transacción puso fin a las 'comunidades existentes' "(...) *las relaciones intrafamiliares no se restablecieron*" especialmente los hermanos Cecilia y Fernando Gómez Prada. Cada parte independizó de manera clara su patrimonio en dicho contrato.

2.7) La finada Celia Prada De Gómez, era propietaria de un patrimonio personal, entre otros del local objeto de este proceso; adicional a ello continuó como propietaria del 50% de un local en Unicentro, que "(...) posteriormente le significó un ingreso de \$500.000.000.oo.

2.8) Entre los años 1998 y 1999 la actora tenía conocimiento que su progenitora había testado de manera pública disponiendo que sus dos hijos Fernando y Cecilia heredarían en partes iguales salvo la 4ª libre de disposición, acto publicitado mediante escritura pública n° 1966 corrida el 26 de agosto de 1977 en la Notaría 8 del Circulo de Bucaramanga.

2.9) Que la actora se enteró que su mamá había revocado la anterior voluntad otorgando una nueva a través de escritura pública n° 3109 del 22 de septiembre de 1998 de la Notaría 9ª de Bogotá, reduciendo la legitima rigurosa y a Fernando Gómez Prada no solo fue adjudicada sino mejorado en la 4ª de mejoras.

2.10) El fundo objeto del proceso fue enajenado al demandado la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2011, corrida en la Notaría 9 del Circulo de Bogotá, además a un hijo suyo Alexander Hanks le fue transferido un apartamento ubicado en la transversal

13ª No. 116-05, por tal motivo fue iniciado un proceso en el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá.

2.11) Por lo anterior, el demandado actuó como testaferro en la referida venta por cuanto se vendedora nunca tuvo la voluntad de transferirlo ni el comprador la de adquirirlo; al contrario se hizo con el fin premeditado de excluirlo de los haberes de la finada Cecilia Prada de Gómez desheredándolo de manera indirecta a la actora.

2.12) El demandado no pagó suma alguna por la compra del inmueble y la vendedora no recibió suma alguna, no obstante lo plasmado en la escritura de marras, el cual “(...) es irritó”.

2.13) Al no haber pago el negocio es inexistente o cuando más degeneró en una donación, que por carecer de insinuación es nula.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL:

3.1) La demanda fue sometida a reparto el 10 de mayo de 2011 (fl. 29) siendo admitida en el Juzgado 7 Civil del Circuito de Bogotá, en auto del 13 de diciembre de ese año (fl. 39), ordenando correr traslado por el término de 20 días y dispuso la notificación bajo los apremios de los artículos 315 a 320 del Código de Procedimiento Civil; además, ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de Cecilia Prada de Gómez conforme al artículo 318 de ese estatuto.

3.2) En auto del 7 de febrero de 2012 se ordenó integrar el litisconsorcio con Víctor León Streimberg Milhen (fl. 42).

3.3) Víctor León Streimberg Milhen, contestó la demanda manifestando oposición a las pretensiones; en cuanto a los hechos, adujo “atenerse a lo que se pruebe”, de otros más indicó no

constarles. Propuso las excepciones de mérito denominadas “(...) inoponibilidad de las pretensiones y resultas del proceso por ser (...) un tercero de buena fe, no puede existir nulidad de la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2001 de la Notaría 9 del Circulo de Bogotá, (...) buena fe exenta de culpa al momento de adquirir el inmueble objeto de litis, prescripción de las acciones que pretende la parte demandante” y “(...) temeridad de la demandante para incoar la presente acción” (fls. 118 a 125).

3.4) Fernando Gómez Prada, contestó el libelo rehusando las pretensiones del libelo; frente a los hechos aceptó algunos aduciendo su irrelevancia; de otros indicó no ser ciertos. Propuso la excepción previa denominada prescripción la cual fue decidida positivamente mediante sentencia anticipada del 25 de julio de 2014 (fls. 6 a 11 Cdno 3). Sin embargo, el *ad quem* la revocó mediante la suya del 20 de febrero de 2015 (fls. 12 a 22 Cdno 4). Como excepciones de mérito, alegó en su favor las que denominó “(...) validez de la compraventa, inexistencia de la donación, voluntad real de las partes de celebrar contrato de compraventa, no existe simulación de contrato, cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa por parte del comprador” e “inexistencia de lesión” (fls. 218 a 226).

3.5) El curador *ad litem* no se opuso a las pretensiones de la demanda; a los hechos, manifestó no aceparlos no admitirlos, por lo que se atuvo a lo que se demostrará en el proceso (fls. 227 a 230).

3.6) El 13 de marzo de 2015 se celebró la audiencia de que trata el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil (fls. 241 a 242).

3.7) El 27 de febrero de 2015 se abrió a pruebas el proceso (fls. 244 a 245).

I.V.- CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:

4.1 El problema jurídico aquí planteado consiste en determinar si se reúnen los requisitos axiológicos de la acción de simulación para acceder a las pretensiones de la demanda. Igualmente, si están demostrados los hechos en que se basan las excepciones de mérito propuestos por los demandados.

4.2 PRESUPUESTOS PROCESALES:

Rituado el trámite pertinente, resulta procedente dirimir de fondo el litigio, puesto que los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y además, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida.

4.3 LA SIMULACIÓN:

La voluntad exteriorizada por las partes es el reflejo fidedigno del querer de estas; sin embargo, en algunas ocasiones impulsadas por diferentes móviles, éstas se confabulan para crear una declaración aparente que oculte ante terceros su verdadera intención, ya sea realizando tan solo en apariencia un acto, cuyos efectos no desean (simulación absoluta), ora ocultando su verdadera intención de que produzca efectos distintos a los de la declaración aparente (simulación relativa).

En tales eventos, aunque el negocio reúne los requisitos de validez no constituye ley para las partes, por cuanto el pacto que las vincula no es el aparente sino el que corresponde realmente a su

voluntad interna, éste es el que disciplina sus relaciones, razón por la cual la jurisprudencia al desentrañar el alcance del artículo 1766 del C. Civil habilitó la acción de simulación, a fin de permitir que los terceros o las partes afectadas con el acto aparente puedan desenmascarar tal ficción en defensa de sus intereses y obtener el reconocimiento judicial de la realidad oculta.

La prenotada acción, por consiguiente, se apuntalada a sacar a flote la voluntad privada para que prevalezca sobre la externa que ostenta el acto público, sin perjuicio, desde luego, de terceras personas. De suerte, pues, que presupone la existencia de un acto simulado, el que, según la doctrina, *“consiste en el acuerdo de partes, de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente, o en perjuicio de la ley o de terceros”* y lo estructuran los elementos siguientes: *“a) el acuerdo entre las partes; b) el propósito de engañar, ya sea inocuo o en perjuicio de terceros o de la ley; c) la disconformidad consciente entre la voluntad y la declaración”* (Cámara Héctor. Simulación en los Actos Jurídicos. Editor Roque Depalma, Buenos Aires, págs. 28 y 29).

La Corte ha señalado que la simulación absoluta se *“(...) presenta cuando los contratantes declaran la existencia de un contrato que ciertamente jamás han consentido en realizar, mientras que la relativa se da cuando el acuerdo verdadero, su voluntad real, se oculta a los terceros a quienes se enseña un negocio diferente.*

(...)

en la simulación absoluta, las partes están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia de la realidad; en cambio, la simulación relativa, impone la celebración de un negocio distinto, verbi gratia, donación en vez de compraventa, y por

lo mismo, las partes adquieren los derechos y obligaciones inherentes al tipo negocial resultante de la realidad, empero en ciertas hipótesis y bajo determinadas exigencias, el ordenamiento jurídico impone la tutela de los derechos e intereses de terceros de buena fe frente a las situaciones y relaciones contrahechas al margen del negocio inexistente (simulación absoluta) o diverso del pactado (simulación relativa)." (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 6 de mayo de 2009; exp. 2002-083-01).

En cuanto a su prueba, la doctrina especializada acude a la prueba indiciaria para develar la irrealidad del acto simulado y la verdadera intención de los contratantes como un elemento valioso, al cual al decir de Nicola Flamarino Dei Malatesta amén de ser una prueba indirecta "(...) es el raciocinio probatorio que mediante la relación de causalidad, deduce lo desconocido de lo conocido..." (Logia de las pruebas en Materia Criminal, Vol I, Página 251 y siguientes; Editorial Temis 1978).

Aunado a lo anterior, la propia jurisprudencia se ha encargado de enlistar una serie de hechos que caen bajo el tamiz de dicho medio probatorio; así asentó que: "(...) De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, 'el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.', 'el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en

las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. (Cas Civil del 13 de octubre de 2011; expe 200200083; reiterado en fallo del 25 de agosto de 2015; expe 2008-0360, entre muchos otros).

4.4. El CASO SOMETIDO A ESCRUTINIO DEL DESPACHO:

En el plenario, se relacionan los siguientes hechos con relevancia en la decisión que está por adoptarse:

a.-) Copia de la escritura pública de venta la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2001, corrida en la Notaría 9 del Circulo de Bogotá, mediante la cual la Cecilia Prada De Gómez (q.e.p.d.) trasfiere a Fernando Gómez Prada, el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria n° 50N-1181104 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte (local 114) como precio de la operación se pactó en \$204.977.000.00 pagados en efectivo a la vendedora que “(...) *quien a la fecha ha recibido a su entera satisfacción...*” (fls. 5 a 12 Cdno 1).

b.-) Copia de la escritura pública n° 3109 del 22 de septiembre de 1998 corrida en la Notaría 9 del círculo de Bogotá, mediante el cual Cecilia Prada De Gómez (q.e.p.d.) otorgó testamento abierto, asignado las legítimas rigurosas a Cecilia y Fernando Gómez Prada, el 50% de los bienes en partes iguales; 25% de la cuarta de mejoras a Fernando Gómez Prada, a quien a su vez fuera designado como albacea y administrador de los bienes. Se mencionó que la memoria testamentaria, revocaba el testamento otorgado en escritura

pública n° 1996 del 27 de agosto de 1997, extendida en la Notaría 8 del Círculo de Bucaramanga (fls. 295 a 299).

4.5.) Legitimación: entendida como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio. “[S]egún concepto de Chiovenda, -dijo la Corte-, la *legitimatío ad causam* consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)”. (*Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185*)” (Cas. Civil. 10 de octubre de 2018; exp. 2010-282-01).

En el caso no admite duda porque, se acompañó copia del registro civil de nacimiento de la actora, y copia del registro de defunción de la vendedora Cecilia Prada De Gómez con lo cual queda satisfecha, que ejerce la acción *iure hereditatis* al ostentar la calidad de heredera (fls. 30 a 32).

4.6. Prueba de la simulación: en este punto resulta pertinente hacer un compendio de las diferentes declaraciones a fin de establecer si hay los indicios pertinentes que permitan develar la verdadera intención de las partes.

4.6.1) El testigo señor **Francisco Augusto Gómez Páez**, en la declaración rendida el 13 de julio de 2015 (fls. 265 a 268), manifestó tener 70 años de edad, ingeniero químico, esposo de la actora y cuñado del demandado. Frente a los hechos, adujo que entre la franja de 1997 a 1998, se presentó una situación de desigualdad en los flujos de dinero porque de todos los negocios de la empresa la Paleta Ltda, “(...) le daban una participación estricta de los dineros

que se generaban mientras que a su hermano se le pagaba hasta la mitad de los peros”; que a raíz de eso siguieron demandas de un lado y del otro hasta que en marzo de 1999 se “(...) hizo un acuerdo de pago sobre cómo repartir los beneficios que se habían producido...”. Que la actora, entregó al señor Fernando Gómez sus participaciones “(...) sin recibir nada a cambio, así terminó la comunidad” pero que nunca se movió los dineros de la difunta, por lo que para el año 2001 “(...) tenía dentro de su capacidad económica suficientes medios para darse la vida que tenía...”.

Recalcó que para la fecha de la transacción la vendedora tenía diferentes bienes tales como los apartamentos 102 y 501 ubicados en el Edificio la Paleta, “(...) El local Bulevar Niza que se está hablando en este proceso (...) dos o tres galerías (...) los fondos de las cuentas del banco Gran Ahorrar de Unicentro...” Dijo que las relaciones entre la accionante y su madre fueron “bastantes afectiva” pero que respecto del demandado eran “(...) inexistentes...”. A la pregunta que había pasado con ese patrimonio, adujo “(...) el local de Bulevar Niza (...) se lo donó a su hijo Fernando...”.

4.6.2) La testigo **Clara Elisa Goyes Tapia**, en declaración recibida el 14 de julio de 2015, dijo que los dineros para atender al *de cujus*, salían de la empresa ‘La Paleta administrada por el demandado; que supo de la venta que la señora De Prada extendió al demandado (fls. 272 a 274).

4.6.3) La testigo **María Emilia Castañeda**, de 54 años de edad, manifestó que fue empleada de la señora Cecilia Prada De Gómez hasta el año 2000, en el año siguiente, dijo, trabajó con el señor Fernando, quienes siempre estuvieron pendientes de los pagos de aquella, como enfermería, servicios, medicamentos, salud entre

otros; pero que “(...) ella tenía capacidad económica” y que el trato era normal (fls. 275 a 277).

4.7.) Evaluadas las pruebas, individual y conjuntamente, no se configura o estructura el acuerdo simulatorio en sus dos vertientes ora absoluta ya relativa como enseguida pasa a elucidarse:

4.7.1) Casusa Simulandi: en síntesis, se recuerda, el fundamento de la demanda se basó en que su progenitora y su hermano defraudaron sus derechos como heredera sobre el fundo objeto del litigio. Pues bien obsérvese que, la accionante en el interrogatorio manifestó en lo medular que aceptó que entre su madre, hermano y ella hubo una “transacción” en abril de 1999, y fruto de eso le fue adjudicado los locales C-106 y 107 de la hacienda Santa Bárbara, porque “(...) yo trabaje para ella, mi madre, de empleada y en calidad de empleada (...) y a la vez entregue a mi hermano Fernando mi participación (...) como los locales (...) y por solicitud de mi madre estos fueron transferidos como se hizo en la transacción”; que de igual manera, previamente a la transacción de 1999, afirmó “(...) si es cierto (...) me fue entregado el apto situado en altos de pinar apto 601 torre A (...) y a mi hermano dos apartamentos situados en el Sapo en Rosales”. (fls. 270 a 271; se subraya).

Lo anterior para denotar, que con antelación a la venta sobre el inmueble cual lo refirió el testigo **Francisco Augusto Gómez Páez**, se habían suscitado problemas relacionados con la distribución de los activos y bienes de su señor padre y los que manejaban su madre, al punto que motivaron demandadas de un lado y del otro, pero que finalmente, fueron transados distribuyéndose los bienes entre las partes.

Por lo anterior, si ellos acordaron poner fin a sus desavenencias mediante los precitados acuerdos transaccionales signados por las

partes en marzo de 1999, mal puede hablarse de simulación, pues la accionante ya era conocedora de la forma y método en que habría de distribuirse los activos de los cuales ella tuvo participación como heredera, pues expresamente manifestó “(...) me fue entregado el apto situado en altos de pinar apto 601 torre A (...) y a mí hermano dos apartamentos situados en el Sapo en Rosales...”.

4.7.2) Ausencia de precio: En la cláusula séptima, se recuerda, se plasmó que el precio de la operación era de \$204.977.000.00 suma que: “(...) el comprador ha pagado en la fecha y en dinero en efectivo a la vendedora quien la ha recibido a su entera satisfacción...” (fl. 9 vto; se subraya).

Aunque las manifestaciones vertidas en la escritura pública hacen fe de su otorgamiento, lo cierto es que tratándose del precio es un asunto que al provenir de la esfera privada de las partes, admite prueba en contrario, como lo ha sostenido la jurisprudencia al decir que: “(...) **el valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes**”(Cas Civil. 064 de 25 de abril de 2005, exp:0989, reiterada en Sentencias del 19 de diciembre del mismo año; expe: 1749 y 21 de octubre de 2010; expe; 2003-00527).

En el caso, de las pruebas acopiadas al plenario se extractan, que contrario a lo esgrimido en la demanda, los contratantes para la fecha en que celebraron la convención, si tenían capacidad económica pues todos los testigos son armónicos en el punto, quienes además, manifestaron, que los dineros provenían de la administración de la sociedad la ‘Paleta Ltda., que posteriormente terminó regentando el interpelado. Refuerza lo anterior las diferentes documentales allegadas en las diferentes carpetas que

dan cuenta, en principio de las diferentes operaciones comerciales entre las partes.

4.7.3) La relación familiar entre los contratantes (*coiunctio sanguinis et affectio contraentium*) y “Falta de necesidad de los vendedores para enajenar los bienes (*necessitas*). Si bien es cierto, quedo probado que el contrato se celebró entre la progenitora de las partes, como también que la otrora vendedora tenía suficiente capacidad económica, lo cual en principio hace pensar que en verdad no tenía necesidad de vender, lo cierto es que resultan insuficientes para edificar por sí mismo un acuerdo simulatorio, porque se insiste, con antelación se había fraguado la forma en que las partes distribuirán en los diferentes activos.

Además, los deponentes también informaron, que las relaciones familiares entre la accionante y la occisa eran estables, entonces, no se advierte, que el deseo de la difunta hubiera sido desmejorar los derechos herenciales la aquí accionante.

4.8) En cuanto a la **simulación relativa**, es cierto, en sentir del testigo Fernando Gómez “(...) *el local de Bulevar Niza (...) se lo donó a su hijo Fernando...*” se queda corta para inferir sin más que no la intención de la vendedora no era compraventa sino una donación.

Sobre este particular, cumple memorar, que la nulidad de la donación por ausencia de insinuación se trata de un caso de ausencia de la formalidad que la ley exige para la validez del acto, cual prevén los artículos 1740 y 1741 del Código Civil. La desatención de esa regla acarrea como consecuencia, que la ley le resta eficacia a la donación que supera los 50 salarios mínimos legales mensuales, porque no se satisface, precisamente, un requisito necesario para que el acto surta plenos efectos.

Sobre el particular tiene adoctrinado la Corte que “(...) *exigiéndose este requisito de la autorización judicial en consideración a la naturaleza misma del acto, con el fin de evitar el otorgamiento de donaciones que vayan en perjuicio, ya de los presuntos asignatarios forzosos del donante, ya de terceras personas, ya del mismo donante, quien no puede empobrecerse ‘sin reservarse lo necesario para su congrua subsistencia’ (art. 1465, ibídem), o que por cualquier otro aspecto sean contrarias al orden público o a las buenas costumbres, resulta evidente **que la nulidad acarreada por la omisión de tal requisito es absoluta***” (Cas. Civ. de 29 de agosto de 1963, G.J. CIV, Págs. 113 a 125, citada en fallo del 24 de noviembre de 2010; exp. 1997-15076-01).

4.9) Empero, en el caso, la prueba brilla por su ausencia, porque no hay prueba del valor comercial de los inmuebles para la época en que se celebraron los respectivos negocios jurídicos, conforme al artículo 3 del Decreto 1712 de 1989, esto “(...) *con el fin de verificar si la donación requiere de insinuación, **su valía debe surgir del precio que los activos involucrados tienen en el mercado...***” (Cas. Civil. 13 de abril de 2018; 2006-00210-01; negrilla intencional).

El peritaje elaborado por **Oscar Fabián Pineda Botero**, únicamente avaluó el fundo en la suma de \$1.666.939.448.00 para marzo de 2019, mas no hizo mención alguna a cuánto ascendía para el 15 de mayo de 2001 fecha en que se celebró el acto enjuiciado según se anunció (fls. 6 a 10) para establecer si se presentó el exceso.

4.10) En cuanto a las declaraciones solicitadas como prueba trasladada (fl. 27) no es posible tenerlas en cuenta porque no se solicitó su ratificación “(...) *pues es necesario **que dentro de éste sea ratificada por los declarantes**, a fin de darle oportunidad a quien no estuvo presente en el primer proceso, de contra-interrogar a los testigos o solicitar la práctica de pruebas adicionales, tendientes*

a desvirtuar el contenido de las declaraciones trasladadas, con lo cual se satisfacen los principios de publicidad y contradicción de la prueba. **Sin este último requisito las declaraciones trasladadas carecen de valor probatorio** (Se subraya; CLXXXIV, 232).

5.) También se habrá de negar **la pretensión subsidiaria tercera** pues no hay elementos de juicio demostrativos que permitan inferir incumplimiento alguno en el contrato de compraventa celebrado entre los contratantes, pues en la escritura pública da cuenta que el precio de la operación era de \$204.977.000.00 suma que: “(...) el comprador ha pagado en la fecha y en dinero en efectivo a la vendedora quien la ha recibido a su entera satisfacción” y que en la fecha se “(...) se ha hecho entrega real y material a el comprador del inmueble objeto del presente contrato de compraventa...” amén que se inscribió la escritura en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria n° 50N-1181104 (fls. 14 a 15).

6.) En cuanto a la **lesión enorme**, tiene decantado la jurisprudencia para su estructuración que: “(...) **a)** que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); **b)** que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); **c)** que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; **d)** que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; **e)** que el bien objeto del negocio no se hubiese **perdido en poder del comprador** (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)” (Cfr. sentencias civiles de 6 de mayo de 1968 (G.J. 2297 a 2299, págs. 98 y ss.); 5 de julio de 1977, G.J. CLV, p. 157); Cas. Civ. de 23 de abril de 1981 (G.J. 2407, págs. 415); 18 de agosto de 1987 (G.J. 2427, págs. 117 y ss.);

15 de diciembre de 2009 (Exp. 1100131030101998-17323-01) reiterada en fallo del 18 de julio de 2017; exp. 2008-00374-01).

6.1) La pretensión fracasa porque cual se dijo al momento de estudiar la simulación relativa, el dictamen pericial no estableció el valor comercial del inmueble al tiempo de la venta de suerte que, no es posible indagar acerca de la presunta desproporción en el valor ajustado en el contrato. De igual manera, la acción decae porque el comprador ya perdió el dominio del inmueble pues lo entregó en venta según escritura pública n° 88866 del 5 de diciembre de 2003 al señor Víctor León Sterimberg Milhen (fls. 98 a 108) verificada en la anotación 8ª del referido folio de matrícula (fl. 105).

7.) En conclusión, la demandante no probó conforme al artículo 177 del Código de Procedimiento Civil (hoy 167 del Código General del Proceso) la carga de la prueba de los hechos en que vienen soportadas las pretensiones, situación lleva al inexorable fracaso de las pretensiones con la consecuente condena en costas a sus proponentes.

8.) Frente a lo discurredo, basta decir, entonces que prosperan las excepciones de mérito denominadas “(...) *validez de la compraventa, inexistencia del contrato de donación, voluntad real de las partes de celebrar contrato de compraventa. No existe simulación del contrato del contrato, cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa por parte del comprador*” al mantenerse enhiesto el negocio jurídico celebrado.

Por parte del señor **Víctor León Streimberg Milhen**, las denominadas “(...) *inoponibilidad de las pretensiones y resultados del proceso por ser mi poderdante Víctor León un tercero de buena fe, no*

puede existir nulidad de la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2001 de la Notaría 9 del Circulo de Bogotá, (...) el señor Víctor León Sterimberg Milhen obró de buena fe exenta de culpa al momento de adquirir el inmueble objeto de litis...” puesto que no se evidencia mala fe en su calidad de tercero adquirente ni que haya tenido conocimiento previo en punto a la venta demandada.

Sobre los demás medios exceptivos, no hay lugar a pronunciamiento alguno, pues con las que se han hecho referencia, bastan para denegar la totalidad de las pretensiones tal como lo indica el artículo 282 del C.G.P.

9.) Condénese en costas a la demandante para lo cual se fija la suma de \$10.248.850.00 correspondientes al 5% del valor de las pretensiones distribuido en partes iguales para cada codemandado (numeral 1.1, artículo 6 del Acuerdo 1883 de 2003).

En mérito de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probadas las excepciones de mérito denominadas “(...) validez de la compraventa, inexistencia del contrato de donación, voluntad real de las partes de celebrar contrato de compraventa. No existe simulación del contrato del contrato, cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa por parte del comprador, inoponibilidad de las pretensiones y resultados del proceso por ser mi poderdante Víctor León un tercero de buena fe, no puede existir nulidad de la escritura pública n° 858 del 15 de mayo de 2001 de la Notaría 9 del Circulo

de Bogotá, (...) el señor Víctor León Sterimberg Milhen obró de buena fe exenta de culpa al momento de adquirir el inmueble objeto de litis” planteadas por los demandados, por las razones consignadas en precedencia.

SEGUNDO: se **ABSTIENE** el despacho de pronunciarse sobre los demás medios exceptivos por las razones anotadas.

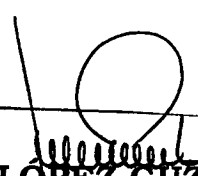
TERCERO: NEGAR las pretensiones principales y subsidiarias por las razones consignadas.

CUARTO: LEVANTAR las medidas cautelares practicadas en este asunto. Oficiese.

QUINTO: CONDENAR al demandante en costas y agencias en derecho para lo cual se fija la suma de \$10.248.850.00 Liquidense.

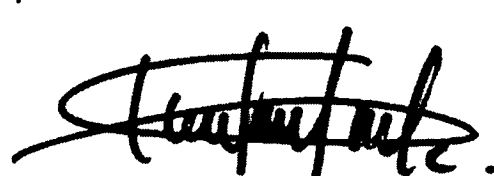
SEXTO: DECRETAR la terminación del proceso y en su oportunidad archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 85 en el día
de hoy ° 4 de Dic. de 2020.



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria

3 7