



29

JUZGADO TERCERO DE FAMILIA EN ORALIDAD

Carrera 7 No. 10023 Piso 3 Edificio Nemquetcha
Bogotá D.C.

Correo electrónico: flia03@bajovendoj.tamajudicial.gov.co

Referencia : SUCESIÓN
Causantes : EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA
: GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES
Radicado : 110013110003 2016- 00676 00

AUDIENCIA PÚBLICA DE INVENTARIOS Y AVALÚOS. En Bogotá D. C., siendo las nueve y treinta (9.30 a.m.) del día nueve (09) del mes de mayo de dos mil diecinueve (2019), para llevar a cabo la diligencia referida, dentro del proceso citado, acatando la orden impartida al interior de la providencia fechada 02 de mayo de 2019, en tal virtud el señor Juez se constituye en audiencia pública. Se deja constancia que, a la misma se hacen presentes los apoderados de la totalidad de los herederos hasta hoy reconocidos: Dra. STELLA GÓMEZ VERA, identificada con Cédula de Ciudadanía No.28.864.987 de Ortega - Tolima y Tarjeta Profesional No. 74167 del C. S. de la J., Dra. LINA MARIA VIVAS GÓMEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.010.222.741 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 294926 del C. S. de la J., Dr. JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA, identificado con cédula de ciudadanía número 19.235.247 de Bogotá y Tarjeta profesional número 63414 del C.S.J., Dr. JUAN FRANCISCO MELGAREJO BAQUERO, identificado con cédula de ciudadanía número 11.448.898 de Facatativá-- Cundinamarca y Tarjeta profesional número 189418 del C.S.J a quien se le reconoce personería para actúe exclusivamente en esta diligencia, en los términos y para los efectos del poder que se allega al plenario. Acto seguido los apoderados de los herederos presentan de común la relación de inventarios y avalúos de los bienes que compone la masa sucesoral contenido en trece (13) folios, junto con ciento cuarenta y tres (143) folios anexos, a través de la cual denuncian para el **ACTIVO : PARTIDA PRIMERA:** 50% del inmueble situado en la Ak. 19 No. 127 B -90, interior 2 de esta ciudad, y distinguido con matrícula inmobiliaria No.50N-265679, cuyos linderos y tradición se encuentran contenidos, en el acta de inventarios respectiva. **AVALÚO:** Para efectos se avalúa en la suma de \$343'394.500.00; **PARTIDA SEGUNDA:** El 100% del inmueble situado en la Ak. 58 No. 128 A -87, de esta ciudad, y distinguido con matrícula inmobiliaria No.50N-245799, cuyos linderos y tradición se encuentran contenidos, en el acta de inventarios respectiva. **AVALÚO:** Para efectos se avalúa en la suma de

\$240'027.000.00. **PARTIDA TERCERA:** 50 % del inmueble situado en la Ak. 19 No. 127 B -90, interior 2 de esta ciudad, y distinguido con matrícula inmobiliaria No. **50N-265679**, cuyos linderos y tradición se encuentran contenidos, en el acta de inventarios respectiva. **AVALÚO:** Para efectos se avalúa en la suma de \$343'394.500.00. **PARTIDA CUARTA.** Apartamento 101 y su garaje situados en la Kr. 9 No. 113- 51 de esta ciudad, y distinguido con matrícula inmobiliaria No. **50N-20171893**, cuyos linderos y tradición se encuentran contenidos, en el acta de inventarios respectiva. **AVALÚO:** Para efectos se avalúa en la suma de \$404'558.000.00; **PARTIDA QUINTA.** Inmueble situado en la calle 17 B No. 96 B- 64, lote 3, manzana F. Urbanización Ville mar, de esta ciudad, y distinguido con matrícula inmobiliaria No. **50C-60816**, cuyos linderos y tradición se encuentran contenidos, en el acta de inventarios respectiva. **AVALÚO:** Para efectos se avalúa en la suma de \$460'582.000.00; **PARTIDA SEXTA.** La suma de \$350'000.000.00 que le fue entrega a la señora GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES por parte de EDUARDO CADENA ARTURO y que ésta debe a la sociedad conyugal (dineros aceptado por sus apoderados) en cumplimiento a la sentencia emitida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, valor de esta partida \$350'000.000.00 **PARTIDA SÉPTIMA.** La suma de \$233.000.00 que existían en el Banco BBVA cuya titular es GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES, que fueron retirados por el señor JORGE GUTIERREZ FONNEGRA (dineros que son aceptados por los apoderado del heredero en cita), valor de esta partida \$233.000.00. **PARTIDA OCTAVA.** Dineros por valor de \$3'165.000.00 por concepto de cánones de arrendamiento y que reposan en el Banco Agrario de Colombia - Depósitos Judiciales, valor de esta partida \$3'165.000.00. **TOTAL ACTIVO DENUNCIADO Y CONCILIADO EN ESTA DILIGENCIA. DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MLTE (\$2.645'354.000.00).** **PASIVOS. PARTIDA ÚNICA,** Deuda por concepto de impuestos (Catastrales y de valorización) de los bienes inmuebles que fueron denunciados en las partidas del ACTIVO correspondiente a los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, por valor de \$279'700.038.00. **TOTAL PASIVO DENUNCIADO Y CONCILIADO EN ESTA DILIGENCIA ES DE DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL TREINTA Y OCHO PESOS \$279'700.038.**

Se les corre traslado a los apoderados del acta de inventarios y avalúos presentada. Quienes manifiestan no tener reparo alguno a la denuncia de los inventarios y avalúos realizados en esta audiencia.

De conformidad con el inciso 5º de la regla 1ª del artículo 501 del C. G. del P., Revisado los escritos de inventarios y avalúos presentados por los apoderados del heredero reconocido y como quiera que están conforme a derecho, se les **IMPARTE APROBACIÓN**.

Con fundamento en el inciso 2º del artículo 507 del Código General del Proceso, se **DECRETA LA PARTICIÓN** y, como quiera que los apoderados **STELLA GÓMEZ VERA, LINA MARIA VIVAS GÓMEZ, JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA y DIEGO FERNANDO GOMEZ GIRALDO**, se hallan debidamente facultados para realizar el trabajo de partición, se les nombra en calidad de partidores, a quienes se le concede el término de veinte (20) días para su elaboración.

DECISIÓN:

En mérito de lo así expuesto, el **JUEZ TERCERO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: IMPARTIR aprobación a los inventarios y avalúos presentados conforme al inciso 5º de la regla 1ª del artículo 501 del C. G. del P.

SEGUNDO: DECRETAR LA PARTICIÓN, se reconoce a los Dres. **STELLA GÓMEZ VERA, LINA MARIA VIVAS GÓMEZ, JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA y DIEGO FERNANDO GOMEZ GIRALDO** partidores, por encontrarse facultados para tal fin, a quienes se les concede el término de veinte (20) días para su elaboración.

TERCERO: ORDÉNESE oficiar a la **DIAN, y SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL**, respectivamente, para los fines del artículo 844 del Estatuto Tributario, y el artículo 143 del Decreto 807 de 1993 adicionado por el Decreto 362 de 2002. La parte interesada deberá acreditar su diligenciamiento dentro de los 3 días siguientes a la elaboración de cada oficio

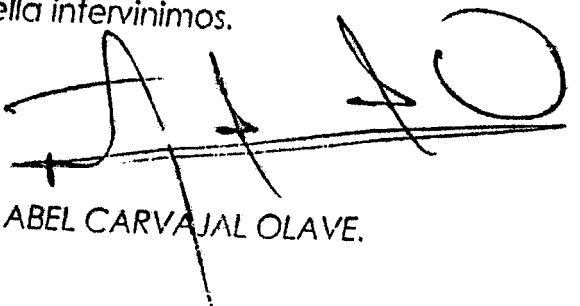
CUARTO: ORDENAR la expedición de copia autentica de la presente acta, por secretaria y a costa de las partes.

QUINTO: Quedan las partes notificadas en estados Art. 294 del Código General del Proceso. Queda en firme esta Decisión.

23
78

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervinimos.

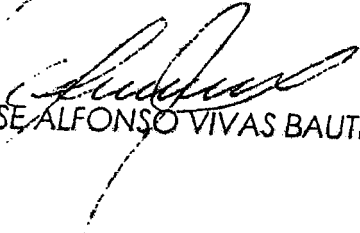
EL JUEZ,


ABEL CARVAJAL OLAVE.

LOS APODERADOS,


STELLA GÓMEZ VERA


JUAN FRANCISCO MELGAREJO BAQUERO


JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA.


LINA MARIA VIVAS GÓMEZ.

LA SECRETARIA,


LIVIA TERESA LAGOS PICO

Hrr.

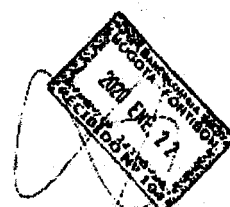


Dra. Lina Maria



24

Señor(es):
BANCOLOMBIA.
Oficina de Fontibón- Bogotá, D.C.
E.S.D.



Ref: DERECHO DE PETICIÓN.

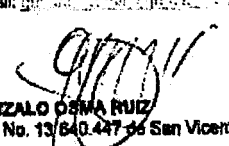
GONZALO OSMA RUIZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la C.C. No. 13'640.447 de San Vicente de chucuri, haciendo uso del Derecho de petición consagrado en el Art. 23 de la Constitución Nacional, por medio del presente me permito solicitarles respetuosamente, me certifiquen a mi costa la fechas y los valores que consigna desde septiembre del 2017 hasta diciembre del 2018 en la cuenta de ahorros No.20028424257 titular EDUARDO CADENA ARTURO.

Las consignaciones las realice en la sucursal Bancolombia. Centro de Pagos de Fontibón Oficina 361.

Hago esta solicitud para ser aportada como prueba en proceso de restitución de inmueble, agradezco la oportuna colaboración que me brinden.

NOTIFICACIONES.

Recibiré notificaciones en la Calle 17B No.96B-84 Fontibón Villamar de Bogotá.,
E-Mail: gonzalo.osma.ruiz@bancolombia.com.co Cel. 3218998002.


GONZALO OSMA RUIZ
C.C. No. 13'640.447 de San Vicente de chucuri.

RESUMEN HISTORICO	
I.P.C.	
INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	
COLOMBIA	
AÑO	IPC
1967	7,90
1968	6,46
1969	8,90
1970	7,06
1971	12,84
1972	13,53
1973	22,49
1974	25,00
1975	17,52
1976	25,60
1977	27,45
1978	19,75
1979	28,81
1980	25,96
1981	26,36
1982	24,03
1983	16,62
1984	18,28
1985	22,45
1986	20,95
1987	24,02
1988	28,12
1989	26,12
1990	32,36
1991	26,82
1992	25,13
1993	22,60
1994	22,59
1995	19,46
1996	21,63
1997	17,68
1998	16,70
1999	9,23
2000	8,75
2001	7,65
2002	6,99
2003	6,49
2004	5,50
2005	4,85
2006	4,48
2007	5,69
2008	7,67
2009	2,00
2010	3,17
2011	3,73
2012	2,44
2013	1,94
2014	3,66
2015	6,77
2016	5,75
2017	4,09
2018	3,18
2019	3,80

25

26

Bogotá, abril 27 de 2013

Señor

EDUARDO CADENA ARTURO

Ciudad.

ENTREGA PERSONAL : Ref : Inmueble calle 17 B No.96 B 64 Fontibón, Bogotá.

GONZALO OSMA RUIZ con cedula de ciudadanía No. 13.640.447 de San Vicente de chucuri, actuando en la presente como arrendatario del inmueble en referencia, y acoguéndome al Art.23 numeral 4to de la Ley 820 de 2003, por medio del presente escrito me permito manifestarle que para la fecha 16 de julio del año en curso efectuaré la entrega del inmueble en comento, dando estricto cumplimiento al mismo artículo y numeral de la Ley mencionada.

Manifiesto voluntariamente que daré estricto cumplimiento en cuanto a los artículos y numerales de la ley anteriormente mencionada, como son el pago de servicios públicos al día, etc .

Esperando sea atendida la presente exposición, me suscribo,

Atentamente,



GONZALO OSMA RUIZ

C.C. No. 13.640.447 de San Vicente de chucuri.

Recibí,



EDUARDO CADENA ARTURO
C.C. No.5.195.928 de ~~Pasto~~



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de marzo de dos mil catorce (2014)

Radicado: 020 2010 – 00166 00
Proceso: Ordinario de Simulación
Demandante: Eusebio Marcelo Chía Uculmana
Demandados: Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, Eduardo Cadena
Arturo y María del Pilar Gómez Castellanos

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia que se adelanta en el Juzgado Veinte Civil del Circuito de esta ciudad.

I.- ANTECEDENTES

Mediante escrito que fuera debidamente presentado, a través de apoderado judicial, legalmente constituido para el efecto, el señor EUSEBIO MARCELO CHÍA UCULMANA, mayor de edad con domicilio en esta ciudad, presentó demanda contra GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, EDUARDO CADENA ARTURO y MARÍA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS, igualmente mayores, con domicilio en esta ciudad, para que mediante los trámites del Proceso Ordinario se hagan los siguientes pronunciamientos:

Declarar que son NULOS, por simulación absoluta, los contratos de compraventa que recogen los siguientes instrumentos públicos:

(i) Escritura número 134 del 22 de enero de 2010, de la Notaría 40ª del Círculo de esta ciudad, cuyo objeto fue la venta del inmueble de

la carrera 9 A número 113 – 51 (antes carrera 9 B – Bis No. 114 – 47) de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula 50 N – 20171893 y cédula catastral 114 9 B 11, acto celebrado entre el vendedor EUSEBIO MARCELO CHÍA UCULMANA representado por la señora GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES y el señor EDUARDO CADENA ARTURO como comprador.

(ii) Escritura número 4232 del 26 de agosto de 2009, de la Notaría 45 del Círculo de esta ciudad, cuyo objeto fue la venta de la casa de habitación junto con el lote de terreno número 3 de la manzana F, de la urbanización VILLE MAR, ubicada en la calle 17 B número 96 B – 64 de Fontibón, distinguido con el folio de matrícula 50 C – 60816 y registro catastral número 24 93 12, negocio jurídico celebrado entre la señora GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, como vendedora y el señor EDUARDO CADENA ARTURO como comprador.

(iii) Escritura número 0135 de fecha 22 de enero de 2010, de la Notaría 40ª del Círculo de Bogotá, cuyo objeto fue la venta del inmueble de la carrera 58/ número 128 A – 87(antes carrera 52 No. 12 a – 87) Barrio Las Villas, distinguido con el folio de matrícula número 50 N – 245799 de Bogotá, acto al que concurrieron, el vendedor EUSEBIO MARCELO CHÍA UCULMANA representado por la señora GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES y el señor EDUARDO CADENA ARTURO como comprador.

(iv) Escritura número 4801 de 18 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 37 de este Círculo Notarial, cuyo objeto fue la venta del inmueble de la carrera 32 A número 163 – 93 / 164 / 93, Barrio Toberín de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula número 50 N – 559057, negocio celebrado entre la señora GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES como vendedora y el señor EDUARDO CADENA ARTURO como comprador.

29

1037

325

(v) Escritura número 135 de fecha enero 22 de 2010, otorgada en la Notaría 42 de Bogotá, cuyo objeto fue la venta del inmueble ubicado en la Avenida 19 número 127 B - 90, Interior. 2, La Ermita de Bogotá, distinguido con la matrícula inmobiliaria 50 N - 265679 y cédula catastral número 127 A 29 - 10, acto jurídico celebrado entre el vendedor EUSEBIO MARCELO CHÍA UCULMANA, representado en esa oportunidad por la señora GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES y la señora MARÍA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS como compradora.

Como consecuencia de lo anterior, ordenar la cancelación de las escrituras públicas aludidas, contentivas de los contratos de compraventa cuestionados, con la correspondiente anulación en el registro inmobiliario por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, de la zona a que pertenezcan, con el fin de tener en cuenta que los inmuebles no han salido de la sociedad conyugal conformada por los esposos CHÍA UCULMANA - GUTIÉRREZ REYES.

Subsidiariamente solicita que en el evento de que el TERCERO sociedad INVERSIONES DENPO LTDA., logre demostrar la buena fe en la negociación realizada con EDUARDO CADENA ARTURO, según la escritura pública 66 de fecha 9 de enero de 2010, de la Notaría 17 de Bogotá, sobre el inmueble distinguido con matrícula 50 N - 559057, declarar que Eusebio Marcelo Chía Uculmana y Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, deben reintegrar a la sociedad conyugal el valor comercial de la compraventa realizada o en su defecto el 50% de dicho valor al demandante.

Que se dé aplicación al artículo 1824 del Código Civil y se condene en costas a la parte demandada.

La parte demandante soporta sus pretensiones en los hechos que a

ORDINARIO NÚMERO 020 2010 - 00166 00

DEMANDANTE: EUSEBIO MARCELO CHÍA UCULMANA

CONTRA: GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, EDUARDO CADENA ARTURO Y MARÍA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS

continuación se resumen:

- 1.- El señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana y la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, contrajeron matrimonio civil, inscrito en la Registraduría del Estado Civil de Cáqueza, Cundinamarca, el 24 de julio de 2003. Por desavenencias irreconciliables los esposos acordaron separarse de hecho y así lo hicieron desde el mes de diciembre de 2009.
- 2.- Menciona que en el Juzgado 12 de Familia de Bogotá, se adelanta proceso de divorcio, donde se disolverá y liquidará la sociedad conyugal, sin embargo, los inmuebles que se mencionan en el acápite de pretensiones salieron de la masa de bienes que componían el patrimonio de los esposos Eusebio Marcelo Chía Uculmana y Gloria Sofía Gutiérrez Reyes.
- 3.- Refiere que bajo coacción y maniobras fraudulentas de parte del abogado Eduardo Cadena Arturo y de la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, el demandante procedió hacia el mes de enero de 2010 a firmar unos poderes para la venta de tres inmuebles, con la promesa de que una vez realizada la negociación le entregarían la parte del dinero que le correspondiera, pues aducían tener clientes para la compra inmediata, sin embargo, utilizaron las autorizaciones para distraer los bienes de la sociedad conyugal, quedando en cabeza del mencionado abogado, cuando ya existía separación de hecho y los cónyuges no podían disponer libremente de los bienes.
- 4.- Agrega que las personas que conocían al abogado Eduardo Cadena Arturo, nunca lo vieron como persona solvente, pues su labor era la de buscar clientes que necesitaran dinero sobre hipotecas, comisionista en el Barrio Modelia, por lo que se infiere que los contratos de compraventa son simulados, señalando que todo

31

X034/
327

indica la existencia de una relación sentimental entre la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes y el togado, toda vez que nada se supuso sobre el pago de los inmuebles y todas las componendas tienden a defraudar a la sociedad conyugal.

5.- Destaca que el abogado Eduardo Cadena Arturo vendió el lote de terreno ubicado en el Barrio Toberín, a la sociedad INVERSIONES DENPO LTDA., según escritura pública 66 del 9 de enero de 2010, pero el valor de la negociación no se reportó al demandante. Después de reprochar otras conductas exigibles como profesional del derecho, menciona que procederá a instaurar las acciones penales y disciplinarias ante las autoridades competentes.

6.- Afirma que la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, colocó en cabeza del señor Eduardo Cadena Arturo, el inmueble ubicado en Las Villas: con nomenclatura carrera 52 número 128 A – 87, y matrícula 50 N – 245799, según la escritura número 135 del 22 de enero de 2010, de la Notaría 4ª de Bogotá, venta realizada mediante poder otorgado de Eusebio Marcelo Chía Uculmana a Eduardo Cadena Arturo por valor de \$312'000.000.

Que el inmueble casa de habitación ubicado en la calle 17 B número 96 B – 64, con matrícula inmobiliaria 50 C – 60816, fue objeto de venta mediante escritura pública 4236 del 26 de agosto de 2009, de la Notaría 45 de Bogotá, de Gloria Sofía Gutiérrez Reyes a favor de Eduardo Cadena Arturo, por valor de \$134'000.000.

Que el inmueble ubicado en el Conjunto "La Ermita" de la Avenida 19 número 127 A 90, interior 2, con matrícula número 50 N – 265679, fue objeto de venta de Gloria Sofía Gutiérrez Reyes apoderada del señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana a favor de la señora María del Pilar Gómez Castellanos por valor de \$422'000.000.

32
1040
328

También, la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes procedió a la venta del inmueble ubicado en Toberín, al señor Eduardo Cadena Arturo, según escritura 4801 del 18 de agosto de 2009 de la Notaría 37 de Bogotá, distinguido con matrícula 50 N - 559057, de la carrera 32 A número 163 - 93, lote 17, manzana 25, el cual a su vez fue vendido a la sociedad INVERSIONES DENPO LTDA., según escritura 66 del 9 de enero de 2010 de la Notaría 17 de Bogotá, siendo el valor de la venta \$255'000.000.

En la venta del apartamento 101 del Edificio María Bonita de la carrera 9ª B Bis número 114 - 47 de Bogotá, matrícula inmobiliaria 50 N - 20171893, escritura 134 del 22 de enero de 2010 de la Notaría 40 de esta ciudad, realizada por la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, según poder conferido por el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana a favor de Eduardo Cadena Arturo, siendo el valor de la negociación la suma de \$158'000.000.

7.- Sostuvo que todas las escrituras públicas aludidas, en las que la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes dice vender a los señores Eduardo Cadena Arturo y María del Pilar Gómez Castellanos, no se pagaron los precios allí estipulados, pues no hay solvencia de los compradores y todo está encaminado a defraudar a la sociedad conyugal.

La actuación.

1.- Presentada la demanda, por reparto correspondió al Juzgado Veinte Civil del Circuito de esta ciudad, reunidos los requisitos legales fue admitida mediante auto del 10 de marzo de 2010, en donde se ordenó la notificación al extremo pasivo y se fijó caución, con fin de

33
1007
320

disponer lo pertinente para la inscripción de la demanda en el registro inmobiliario correspondiente.

2.- Notificados los demandados en forma personal, según actas visibles a folios 92, 95 y 96 del informativo, solicitaron denegar las súplicas del libelo y presentaron excepciones de mérito.

2.1.- En cuanto a los hechos, la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, por conducto de su apoderado, expresó que es cierto el matrimonio contraído con el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, pero que no se consumó, ni hubo convivencia y está viciado de nulidad por no haberse celebrado dentro del Círculo Notarial de Cáqueza, Cundinamarca. También señaló que la sociedad conyugal es de "sólo papel" y carece de patrimonio, ya que todos los bienes son propios de su representada, adquiridos antes del matrimonio, por tanto tenía en su haber la libre disposición de los mismos.

Refiere que hubo simulación en la transferencia del dominio de algunos bienes por parte de la demandada Gutiérrez Reyes al demandante y a la señora Vilmia Felicita Chía Uculmaná, pues pretendía evadir la supuesta persecución de su patrimonio por parte de los abogados Hernández Coronado y Luz Marina Gutiérrez Bravo; desdice de las supuestas amenazas en contra del señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, por lo que era su deber devolver los inmuebles, tal como lo exigió la verdadera propietaria.

Sostiene que de manera libre, espontánea y voluntaria el demandante firmó los poderes para la venta de los inmuebles, lo cual efectuó la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes con el concurso del señor Eduardo Cadena Arturo de quien discute su capacidad económica, luego, el pago del precio acordado en los contratos, es una circunstancia que deberá desvirtuar el actor; pero que no es cierto que la demandada haya prometido una parte del fruto de las

34
1042
330

transacciones, pues reitera que las negociaciones recayeron sobre bienes que no hacen parte del haber de la sociedad conyugal, cuestiona que si los inmuebles eran de propiedad del señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, por qué no los vendió él directamente.

Destaca que el demandante tenía pleno conocimiento de que los bienes no le pertenecían inclusive la bodega que hipotecó, por lo que la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes tuvo que salir al pago de la deuda por \$80'000.000., agregando que lo que hubo fue un acuerdo en el que el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, se comprometió a devolver las cosas a su estado anterior, es decir, retornar los inmuebles al patrimonio de la verdadera propietaria.

Afirma la certeza de las ventas realizadas por quien tenía todo el derecho de hacerlas y por el contrario, alude que existía una componenda entre el abogado Hernando Barriga Linares y el demandante, que consistió en que la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, cediera a título gratuito los derechos que le correspondían como demandante en 26 juicios hipotecarios, con lo cual perdió parte de su patrimonio.

2.2.- Por su parte el demandado Eduardo Cadena Arturo, por intermedio de apoderado judicial, contestó la demanda señalando que algunos supuestos de hechos no le constan y deberán ser demostrados por el actor, reiterando que las compras de los inmuebles que realizó, fueron de buena fe, de manera legal y transparente, manifestando que pagó la totalidad del precio acordado a la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, quien se encontraba facultada para vender de acuerdo a los poderes que esgrimió y según los certificados de libertad y tradición de los predios.

35
X
331

Agrega que sólo se entrevistó con el demandante el 24 de febrero de 2010, para solucionar el problema de la hipoteca de la bodega en Zipaquirá, Cundinamarca, reitera en esta oportunidad que los inmuebles sobre los que se tilda de simulación, son bienes propios de la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, adquiridos antes de celebrar el matrimonio y por tanto no hacen parte de la sociedad conyugal.

Alude que no es cierto el mentado enriquecimiento ilícito, porque la compra de los bienes del señor Eduardo Cadena Arturo a la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, tiene causa legal que corresponde a la plena liberalidad de los contratantes, sin que exista ninguna relación de tipo sentimental.

2.3.- Finalmente la demandada María del Pilar Gómez Castellanos, a través de mandatario judicial, también contestó la demanda sostuvo que el inmueble lo compró de acuerdo a lo estipulado en los instrumentos públicos allegados en el libelo, agregó que la mayoría de hechos no le constan y que deberán ser demostrados por el demandante.

3.- Formularon las excepciones de mérito que denominaron "NO HAY FRAUDE A LA SOCIEDAD POR CUANTO LA SOCIEDAD CARECE DE BIENES", "MATRIMONIO CIVIL VICIADO DE NULIDAD" "SEPARACIÓN DE HECHO", "INEXISTENCIA DEL DÉBITO CONYUGAL", "INEXISTENCIA DE COHABITACIÓN", "AMANCEBAMIENTO DEL DEMANDANTE", "FALSEDADE EN DOCUMENTO PÚBLICO", "DE HABERSE SIMULADO EL ACTO", "AUTONOMÍA PRIVADA DE LA VOLUNTAD", "MALA FE DEL DEMANDANTE", "CONSTREÑIMIENTO ILEGAL", "ESTAFA AL PATRIMONIO DE LA DEMANDADA(Gloria Sofía Gutiérrez Reyes)", "FRAUDE PROCESAL", "ABUSO DE CONFIANZA", "NO HAY LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DEL ACCIONANTE", "NO EXISTE

36
4844
332

INTERÉS JURÍDICO PARA DEMANDAR TODA VEZ QUE NO SE HA DISUELTO LA SOCIEDAD CONYUGAL", "CAPITULACIONES MATRIMONIALES REFUTADAS POR EL DEMANDANTE", "MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD DE LA DEMANDADA", "FACULTADES MENTALES PLENAS", "AMENAZAS SIN CREDIBILIDAD ALGUNA", "PRESIONES NO REALIZADAS", "INEXISTENCIA DE LAS RELACIONES SENTIMENTALES", "BUENA FE", "MANIFESTACIÓN AUTÓNOMA DE LA VOLUNTAD DE LA VENDEDORA", "CARGA DE LA PRUEBA NO CORRESPONDE AL DEMANDADO", "CONTRATO LEGAL", "NO SE EJERCIÓ VIOLENCIA", "CAUSA LÍCITA", "NO HAY FINGIMIENTO", "INJURIA Y CALUMNIA", en apoyo de las cuales expresaron que los bienes fueron adquiridos por la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, mucho antes de haberse celebrado el matrimonio con el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, nunca han pertenecido a la sociedad conyugal, por ser bienes propios, para lo cual cita algunas normas del código civil.

Refiere que el matrimonio civil se realizó fuera de la jurisdicción del Notario Único de Cáqueza, Cundinamarca, por lo tanto no existe matrimonio legal, mucho menos sociedad conyugal, agrega que tampoco se consumó el matrimonio, no convivieron, ni compartieron el mismo techo, pues el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, siempre ha convivido con la señora LUZ MERY MELO PRADA, quien consintió la falsa unión con ánimo económico.

Menciona que son falsas las firmas en las declaraciones de renta de la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, para los años 2007 y 2008; que si se hubiese dado a simulación argumentada por el demandante, tendría plena validez legal, siendo la voluntad de la demandada vender los bienes de su única y exclusiva propiedad.

Que el demandante debió dar a conocer de los procesos hipotecarios que cursaron en los Juzgados Civiles Municipales y del Circuito, así como de los verdaderos actos simulados entre el aquí demandante Eusebio Marcelo Chía Uculmana y su hermana Vilma Felciita Chía Uculmana, frente a la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, pero además, no se dice nada de la bodega ubicada en la calle 8 número 33 - 67 / 78, Barrio La Paz, folio de matrícula 176 - 0026033.

Cita un aparte jurisprudencial, para indicar que la separación de hecho carece de vigor suficiente para demostrar la simulación, además carece de legitimación en la causa, por tratarse de bienes propios de la demandada.

Que hubo constreñimiento del señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana y el abogado Hernando Barragán Linares a la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, para que ella enajenara mediante simulación los bienes al demandante de forma directa y por intermedio de su hermana Vilma Felicita, para de esta manera evitar medidas cautelares sobre los mismos, agregando que también se esquilmo el patrimonio con la cesión de los créditos de los procesos hipotecarios al mencionado togado, por recomendación del actor.

Que la demanda aquí impetrada adolece de fraude procesal, pues se utiliza de manera fraudulenta la justicia para obtener sentencia favorable. De otro lado, el demandante en abuso de confianza hipotecó por 35 millones y 15 millones, un inmueble que es de propiedad de la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes; viola el principio de la buena fe, lealtad procesal, economía procesal, ya que el demandante impetró el divorcio, por tanto, la disolución y liquidación de la sociedad conyugal debe suspenderse, hasta tanto no se resuelva este.

38

1048

376

Que el demandante refutó y se rehusó a celebrar capitulaciones matrimoniales, reiterando que los bienes nunca han pertenecido a la sociedad conyugal y que son de propiedad de la demandada, quien goza de facultades mentales plenas y satisfactorias, por lo que vendió en una clara manifestación de la voluntad, pues esa fue su intención, de acuerdo al poder que otorgó el demandante Eusebio Marcelo Chía Uculmana.

Que se debe indagar sobre el pasado del demandante, para entender el temor de las presuntas amenazas irrogadas, con el fin de que suscribiera los poderes otorgados a la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, señalando que nunca hubo presión de ningún tipo para que realizara ese acto, y que la relación con el abogado Eduardo Cadena Arturo, no se puede tildar de sentimental.

Las transacciones celebradas entre el señor Eduardo Cadena Arturo y la señora María del Pilar Gómez Castellanos, como compradores, frente a la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes como vendedora, tienen causa lícita, no hay fingimiento, están protegidas por el principio de la buena fe; la vendedora de manera autónoma, libre y voluntaria, en ejercicio de un derecho legal de acuerdo al poder otorgado por el demandante, transfirió la propiedad de los inmuebles, que desde un principio le pertenecían, siendo la compraventa un negocio jurídico legal, luego, corresponde al demandante demostrar los supuestos de hecho en que se afincan las pretensiones.

En el libelo se han hecho imputaciones injuriosas al abogado Eduardo Cadena Arturo, que deben ser objeto de investigación por la autoridad competente.

39

1044

335

ORDINARIO NÚMERO 020 2010 - 00166 00

DEMANDANTE: EUSEBIO MARCELO CHÍA UCULMANA

CONTRA: GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, EDUARDO CADENA ARTURO Y MARÍA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS

4.- Al descorrer el traslado de las excepciones, la parte actora menciona que se han traído a colación una serie de hechos que no tienen relación con el asunto sometido a la jurisdicción, refiere que los 26 procesos hipotecarios, ya están terminados y no tienen nexo causal con el juicio aquí promovido, agrega que existe un proceso ejecutivo de carácter laboral, promovido por el Hernando Barragán Linares, contra Gloria Sofía Gutiérrez Reyes y Eusebio Marcelo Chía Uculmana, para el pago de honorarios profesionales, que cursa en el Juzgado 16 Laboral del Circuito de Bogotá.

La actitud procesal de la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, difiere de la asumida en el Juicio Laboral y en el proceso de divorcio que cursa en el Juzgado 12 de Familia de esta ciudad, pues en ninguno de sus actos desdice de su condición de casada con sociedad conyugal vigente, además, las imputaciones en contra del demandante Eusebio Marcelo Chía Uculmana y del abogado Hernando Barragán Linares, serán objeto de investigación por parte de las autoridades competentes.

5.- La audiencia de conciliación se llevó a cabo el día 26 de mayo de 2011 (folios 417 a 422), la cual resultó infructuosa por falta de ánimo conciliatorio, en esa oportunidad se recibieron los interrogatorios de parte de los extremos en litigio; se surtieron las etapas subsiguientes previstas en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil.

6.- Por auto del 30 de agosto de 2011, decretaron las pruebas del proceso, en el que se tuvieron en cuenta la documental acopiada en cuanto fuere procedente; se señaló fecha y hora para recibir el interrogatorio de los extremos en litigio, al igual que las declaraciones de los señores Jorge Alirio López Ávila, Blanca Esperanza Castillo, Julio García Moreno, al representante legal de Inversiones Denpo Ltda., Clara Inés Prieto Avendaño, Luz Marina

Gutiérrez Bravo, Hernández Coronado, Rosa Helena Zamudio Morales, Smith Flórez y Estela Silva; el dictamen pericial a instancia del demandante, se negó la inspección judicial, así como los oficios por improcedentes, superfluos e impertinentes.

7.- De conformidad con el Acuerdo PSAA10 - 7042 de 2010, de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Descongestión de esta ciudad hoy Sexto Civil del Circuito de Descongestión, avocó el conocimiento del proceso y por auto del 20 de febrero de 2012, tuvo en cuenta la defunción del demandante Eusebio Marcelo Chía Uculmana, reconociéndose en esa oportunidad como sucesores procesales a sus herederos RAFAEL ANTONIO CHÍA MELO y WANG-LI CHÍA SALAS, ordenándose el emplazamiento de los herederos determinados MEI KUANG CHÍA MURCIA, MEILING CAROLINA CHÍA FLORES y LUIS ALBERTO CHÍA BARRAGÁN, así como los demás herederos indeterminados (folios 818 y 825).

También comparecieron al proceso los señores LUIS ALBERTO CHÍA BARRAGÁN y MILAGROS MARGARITA CHÍA AGUILAR en su calidad de legatarios del causante Eusebio Marcelo Chía Uculmana y se realizó el emplazamiento de los demás herederos determinados e indeterminados del citado fallecido.

8.- Vencido el período probatorio, en proveído del 21 de noviembre de 2013 (folios 1026 a 1028), se dio traslado a las partes para alegar de conclusión, del cual hizo uso el apoderado de la parte demandada para reiterar lo dicho en el escrito de contestación de demanda, en especial que los inmuebles sub-judice fueron adquiridos por la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, y después de referirse a los medios de demostración testimoniales e interrogatorios de parte, afirma que el acervo probatorio no da cuenta de suficientes elementos de convicción sobre los presuntos negocios fictos y que se

trata de bienes que no ingresaron a la masa o patrimonio de la sociedad conyugal.

La parte actora mantuvo conducta silente.

Integración del Contradictorio -Terceros y Sucesores Procesales-

1.- Si bien la parte demandante, desde un inicio, solicitó la citación del representante legal de la sociedad INVERSIONES DENPO LTDA., como posible tercero con interés en la causa, por haber comprado mediante escritura pública número 66 del 9 de enero de 2010, otorgada en la Notaría 17 de Bogotá, el inmueble distinguido con el folio de matrícula 50 N – 559057 y de ello no hubo pronunciamiento por parte del Despacho de conocimiento, es lo cierto, que su vinculación resulta innecesaria, toda vez que de conformidad con la Norma Sustancial Civil y la Constitución Nacional, los derechos adquiridos mediante la negociación realizada, se encuentran amparados por el principio superior de la buena fe, porque quien adquiere no tiene que estar al corriente, ni saber las estipulaciones secretas pactadas entre los antecesores del dominio que ha adquirido y por la otra, la seguridad y estabilidad de las convenciones sería imposible (artículo 1766 del Código Civil).

Para abundar en razones, la interposición de la demanda se hizo cuando ya se había registrado la compraventa y la medida cautelar aquí decretada no afecta el acto jurídico NO CUESTIONADO, por ser posterior a la inscripción realizada.

2.- De otro lado, se observa que por auto del 28 de enero de 2013 (folio 905), el Juzgado designó curador ad litem en representación de los herederos determinados e indeterminados del demandante

42
1050
350

fallecido, no obstante, dicha actuación que no se llevó a cabo, toda vez que resulta superflua como quiera que en aplicación a lo consagrado en el artículo 60 del Código de Procedimiento Civil, el trámite podía continuar con cualquier heredero que se hubiere apersonado del caso, sin que sea obligatoria la concurrencia de los restantes, ya que se trata de una prerrogativa-facultad, sin perjuicio de que la sentencia produzca efectos respecto de todos ellos.

Así las cosas, surtido el trámite indicado, no encontrándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se entra a decidir, previas las siguientes:

II.- CONSIDERACIONES

En la litis concurren los denominados presupuestos procesales como demanda en forma, competencia del juez para tramitar el proceso y conocer del asunto por su naturaleza y vecindad de las partes, al igual que éstas tienen capacidad para comparecer en juicio tanto el demandante inicial por ser mayor de edad y estar representado judicialmente por sus herederos, así como de las personas que componen el extremo pasivo y por ello la decisión será de mérito.

La Acción.

La doctrina y la jurisprudencia, especialmente aquella, han dedicado verdaderos tratados a estudiar este fenómeno que, considerado inicialmente como una verdadera nulidad, posteriormente ha decantado hasta considerarse como una forma que afecta el contrato en virtud a la voluntad de las partes que concurrieron a formarlo.

Según la clásica definición de Francisco Ferrara, negocio simulado es el que tiene apariencia contraria a la realidad, ora porque es distinto

ORDINARIO NÚMERO 020 2010 - 00166 00

DEMANDANTE: EUSEBIO MARCELO CHÍA UCULMANA

CONTRA: GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, EDUARDO CADENA ARTURO Y MARÍA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS

de cómo aparece, o porque en verdad no existe. La simulación es, pues, de dos clases: RELATIVA, cuando el verdadero querer de los contratantes, cuando el real acuerdo de voluntades se oculta a los terceros a quienes se muestra uno diferente, que no es el realmente querido por las partes, como en el evento que los simuladores escondan bajo la apariencia de compraventa, contrato que es de donación; y ABSOLUTA, cuando se declara existir contrato entre quienes nada han consentido. En la simulación relativa se oculta la verdad, en la absoluta se aparenta una que no existe; en aquella se disimula, en ésta se simula.

Del artículo 1766 del Código Civil, se ha hecho emerger el ente de la simulación, con la armonía por sus aspectos análogos de las reglas, entre otras, que una persona capaz se obliga con otra por declaración de voluntad, cuando recae sobre objeto lícito y tenga una causa real y lícita, cuyo objeto real sea de dar, hacer o no hacer una cosa, que la liberalidad es causa suficiente, pero que no tiene valor absoluto el acto al que le falta alguno de sus requisitos esenciales, como los indicados; que quien tenga interés en la invalidez puede alegarla con derecho a ser restituidas las cosas en que se hallarían de no existir la declaración. Lo análogo es acatamiento de la premisa legal de que "a falta de ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes" (arts. 1502-3-4, 1517, 1524, 1740 a 1743, 1746, 1750 C. C. y 8 Ley 153 de 1887). Pues, desde el Código de Justiniano: "Lo simulado se debe tener por no hecho".

Conforme a la doctrina y la jurisprudencia, la autonomía de la voluntad y la liberalidad contractual, autorizan a los particulares escoger en su actividad económica los instrumentos jurídicos lícitos que consideren convenientes, pudiendo aún obtener de manera indirecta lo que lograrían en forma directa. Pero, a partir de que el

44
1052
340

medio escogido tenga apariencia en lo reflejado por estar contrariando la realidad con la finalidad de generar daño al acreedor, el instrumento es una simulación cuyo negocio está llamado a quedar afectado de ilicitud. "...Más entonces será el daño que cause, lo que determinará la ilicitud del acto..."

Pudiera afirmarse, en apretada síntesis, que cuando se celebra un negocio jurídico, pero las partes no desean que éste produzca los efectos jurídicos que le son propios, en algunas oportunidades sin alterar para nada la situación real o patrimonial de los intervinientes, y en otros produciéndola, se tendrá la simulación. De esta suerte, cuando se otorga una escritura pública de compraventa de un bien raíz, pero las partes no pretenden efectivamente en ninguna forma que exista disminución patrimonial en el aparente vendedor ni aumento en el comprador, y que éste deberá permitir o hacer que se destruya la apariencia de negociar, se tendrá una simulación absoluta.

Características generales de la simulación se han subrayado las que, en resumen, se compendian así:

a). En el acuerdo a que da origen la simulación no es necesaria la existencia de la mala fe. Para la jurisprudencia al sostener que ésta 'implica siempre el ánimo de engañar', la real y verdadera acepción del verbo, no consiste más que en la de dar a la mentira la apariencia de verdad, sin que se requiera el 'animus nocendi', por lo que puede no tenerse el propósito de perjudicar a los terceros acreedores, que ciertamente puede no tener el simulante.

b). La pretensión del actor en la acción de simulación solo necesita edificarse en la demostración de su propio interés basado en la relación jurídica con el simulante.

45
341

c). La acción se diferencia de la nulidad en que, como se ha entendido desde antiguo, no se apoya en un vicio del consentimiento, sino que, para algunos, tiene por base principios como el enriquecimiento sin causa y en la solvencia económica de quien está obligado a responder de ciertas obligaciones; aunque ambas acciones retrotraen sus efectos al pasado, la acción simulatoria no produce efectos contra terceros de buena fe que confiaron en la realidad del acto ostensible, siéndole por lo tanto inoponible el negocio simulado. Finalmente la acción de simulación puede instaurarse en su provecho por el propio simulante, lo que no puede hacer el causante de la nulidad (artículos 1515, 1744 y 1747 del Código Civil).

En resumen, para acceder a la prosperidad de la acción de simulación o prevalencia, deben aparecer demostrados a cargo de la parte actora tres requisitos, a saber: (i) La existencia del contrato señalado de ficticio; (ii) El derecho para promover la acción, en virtud del daño producido por el acto jurídico tildado de simulado; y, (iii) La prueba eficaz y conducente para el convencimiento del fingimiento.

La existencia del contrato señalado de ficticio.

En el sub júdice, aparece demostrado que el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, era casado por los ritos del matrimonio civil desde el 21 de julio de 2003, con la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, las excepciones encaminadas a controvertir el mentado acto jurídico, así como la inexistencia de la sociedad conyugal, se desvirtúan con las sentencias proferidas por la jurisdicción de familia en las que se negaron las pretensiones de nulidad del matrimonio, así como las de divorcio que también impetró el actor (folio 40).

46
1053
345

Urbanización Ville Mar, distinguido con la nomenclatura urbana 96 B – 64 de la calle 17 B de esta ciudad, descrito y alinderado como se especifica en el citado instrumento, el precio se fijó en \$134'000.000., predio identificado con matrícula inmobiliaria **50 C – 60816** y registro catastral 24 93 12 (folios 12 a 17).

Así mismo, por escritura pública número 135, otorgada en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, del 22 de enero de 2010, la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, obrando en nombre y representación del señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, en su condición de vendedor, manifestó que transfiere a título de compraventa, en favor de María del Pilar Gómez Castellanos, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre la casa de habitación interior 2, que hace parte del Conjunto Residencial "La Ermita" – Propiedad Horizontal, ubicado en la Avenida carrera 19 número 127 B – 90 de esta ciudad, descrito y alinderado como se especifica en el citado instrumento, identificado con matrícula inmobiliaria **50 N – 265679** y cédula catastral 127 A 29 10, con área de 317,49 metros cuadrados, siendo el precio pactado la suma de \$422'200.000., (folios 18 a 22).

Obra igualmente, que mediante escritura pública 134 de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá, contentivo del contrato de compraventa del apartamento 101 del Edificio María Bonita – Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 9 A número 113 – 51 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria **50 N – 20171893** y cédula catastral 114 9 B 11 1, el vendedor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, por intermedio de la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes (apoderada especial), transfirió a título de venta real y material en favor de Eduardo Cadena Arturo, el citado predio por valor de \$168'000.000., (folios 23 a 32).

47
X
346

Finalmente, por escritura pública número 4801 del 18 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 37 de Bogotá, la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, por valor de \$236'000.000., transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor del comprador Eduardo Cadena Arturo, el derecho de dominio pleno, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el lote de terreno marcado con el número 17 de la manzana 25 del plano de la parcelación de la hacienda, denominada EL TOBERÍN, distinguido en la nomenclatura urbana con los números 163 - 93 / 164 - 93 de la carrera 32 A de Bogotá, predio que tiene una cabida de 76 metros cuadrados, descrito y alinderado como se especifica en el citado instrumento, identificado con matrícula número **50 N - 559057** (folios 51 a 57).

Reitera el Despacho que no se tendrá en cuenta la escritura pública 66 del 9 de enero de 2010, otorgada en la Notaría 17 del Círculo de Bogotá, mediante la cual el señor Eduardo Cadena Arturo, vende el inmueble identificado con matrícula **50 N - 559057** a la sociedad INVERSIONES DENPO LTDA., teniendo en cuenta lo señalado en el acápite de integración del contradictorio (folios 33 a 39).

Con todo, se deja de relieve que en este proceso no se cuestionan las negociaciones por las cuales la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, transfirió los inmuebles a su cónyuge el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana (q.e.p.d.), baste con decir, que se demuestra la existencia en el mundo jurídico de los contratos que se cuestionan como simulados, relacionados en líneas anteriores.

Legitimación para Interponer la Acción de Simulación.

En el campo de los legitimados para promover la acción de simulación -dicen los estudiosos del tema- se controvierte la posición

jurídica del cónyuge, según háyase o no disuelto la sociedad conyugal.

La jurisprudencia ha evolucionado en el punto desde requerir la procedencia de la acción de simulación la ocurrencia de alguna de las causas de disolución de la sociedad conyugal hasta considerar suficiente promover proceso de separación de bienes, de cuerpos, el de divorcio o el de la nulidad del matrimonio. Al respecto, existe el antecedente doctrinal siguiente, mediante el cual la Corte en fallo de 8 de Junio de 1967, reiterando la posición fijada en el fallo de 17 de marzo de 1955, sentó la siguiente reflexión:

“...Si cada cónyuge administra y dispone libremente de los bienes que adquiere durante el matrimonio y si solo cuando se disuelva la sociedad conyugal se considera que ésta ha existido desde la celebración de aquél, síguese que por regla general mientras no se disuelva dicha sociedad ninguno de los cónyuges puede atacar los actos celebrados por el otro, pues si le fuera permitido hacerlo antes esto conduciría en el fondo a anular la facultad que la misma ley concede a cada uno de ellos para disponer libremente de los bienes que adquiriera durante la unión matrimonial.

Se dice por regla general porque la jurisprudencia ha aceptado que aun antes de la disolución puede surgir el interés del cónyuge para demandar la simulación cuando con anterioridad a la presentación de esta demanda ha pedido la separación de bienes a objeto de que al decretarse queden sometidos al régimen de la liquidación de los gananciales todos los bienes que no hayan salido real y legítimamente del haber de la sociedad conyugal. Así lo decidió la corte en sentencia de 17 de marzo de 1955 (t.LXXIX, pág.757) en donde expresó: “Por lo demás el interés jurídico inmediato para el presente juicio lo deriva el demandante en su condición de actor en el juicio de separación de bienes y de las medidas de seguridad autorizadas para dicho juicio”.

“Por consiguiente una vez disuelta la sociedad conyugal los cónyuges están legitimados para demandar la simulación de los actos celebrados por el otro. El interés jurídico es patente en ese caso porque disuelta la sociedad por cualquiera de las causas legales se actualiza el derecho de cada uno de los cónyuges sobre los

bienes sociales para la determinación de los gananciales que a cada uno corresponden...".

"En fallo de 20 de noviembre de 1979, la Corporación insistió en el interés jurídico que le asiste al cónyuge para demandar la simulación respecto de actos celebrados por el otro sobre bienes sociales, cuando han tenido ocurrencia, "para eludir de esa manera las consecuencias que podrán aparejarle (al simulante) un decreto de separación de cuerpos y la consiguiente liquidación de la sociedad conyugal".

"La doctrina de la Corte expuesta permite concluir que el cónyuge tiene personería o está legitimado para demandar la simulación de los negocios jurídicos celebrados por el otro, una vez disuelta la sociedad conyugal, o también, estando vigente cuando se configure un interés jurídico vinculado necesariamente a la disolución de la sociedad de bienes, como acontece cuando el cónyuge ha demandado la separación de bienes, la separación de cuerpos, el divorcio, la nulidad del matrimonio, etc. Sin mediar la disolución de la sociedad conyugal o sin haber demandado al otro cónyuge el litigio que comprometa la existencia de la sociedad de bienes, no procede su pretensión de simulación, por carencia de interés jurídico para impugnar los actos o contratos en ese sentido.

Con la expedición de la Ley 28 de 1932 se estableció la independencia administrativa y de disposición de los cónyuges respecto de los bienes propios como de los sociales, de acuerdo con el régimen patrimonial establecido por el mencionado estatuto.

Durante el matrimonio cada uno de los cónyuges tiene la libre administración y disposición, tanto de los bienes que le pertenezcan al momento de contraerse el matrimonio o que hubiera aportado a él, como de los demás que por cualquier causa hubiere adquirido o adquiriera; pero a la disolución del matrimonio o en cualquier otro evento en que conforme al Código Civil, debe liquidarse la sociedad conyugal, se considerará que los cónyuges han tenido esa sociedad desde la celebración del matrimonio, y en consecuencia, se procederá a su liquidación.

Entonces, si bien es cierto que de conformidad con el estatuto antes mencionado, durante la existencia de la sociedad conyugal cada cónyuge se encuentra facultado legalmente para administrar y disponer libremente de los bienes que adquiriera, sean

90
1059
347

sociales o propios, no es menos cierto que al disolverse la sociedad por cualquier de las causas legales (art. 1820 del Código civil), o al promoverse un proceso ligado necesariamente a la disolución de la sociedad de bienes, surge nítidamente el interés jurídico tutelable para uno de los cónyuges de impugnar de simulados los actos de disposición del otro cuando mediante ellos se pretende sustraer bienes sociales de la liquidación de la sociedad. Por el contrario, si no se ha disuelto la sociedad, ni judicialmente se pretende su disolución, no aparece el interés jurídico para impugnar los actos ficticios...". (negritas fuera del texto).

Aplicando al caso presente las anteriores nociones, refulge coruscante, la legitimación del demandante, para promover la acción de simulación, pues si bien la sociedad conyugal se encuentra disuelta y en estado de liquidación por causa del deceso del señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, es lo cierto que cuando se instauró la demanda, cursaba proceso de divorcio ante el Juez de Familia, luego, con la demanda aquí instaurada, pretende el extremo actor el ingreso a la masa de bienes, los inmuebles presuntamente distraídos, transferidos de manera irregular por la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, al señor Eduardo Cadena Arturo, durante la vigencia del vínculo matrimonial, pues fueron vendidos y no hacen parte de los bienes sociales.

De otro lado, queda demostrado que los inmuebles, en principio, no pertenecen a la sociedad conyugal, como quiera que la Ley 28 de 1932, estableció la independencia administrativa y de disposición de los cónyuges respecto de los bienes propios como de los sociales, de acuerdo con el régimen patrimonial establecido por el mencionado estatuto, y si en gracia de discusión, se admite que los predios hacían parte de los bienes sociales, es lo cierto que tanto la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, como el fallecido Eusebio Marcelo Chía Uculmana, se encontraban en libertad de transferir el dominio de los mismos ya sea en forma personal o por intermedio de mandatario general o especialmente constituido para ello.

51
1068
348

Así las cosas, si en el juicio se demuestra la falta de precio o la incapacidad económica de los compradores para adquirir los inmuebles, se presentan tres situaciones diferentes, pues por un lado se hablará de simulación por las ventas realizadas por la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes a título personal al comprador Eduardo Cadena Arturo, respecto de los predios distinguidos con los folios de matrícula **50 C - 60816 y 50 N - 559057.**

En segundo lugar, el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana confirió poder general, amplio y suficiente a la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, para que perfeccionara la venta de los inmuebles distinguidos con los folios de matrícula números **50 N - 20171893, 50 N - 245799 y 50 N - 265679**, por tanto, es de concluir que sí estuvo de acuerdo con la venta de los mismos, pero su inconformidad deriva del incumplimiento del acuerdo de pago celebrado con la mandataria, quien no ha reportado el dinero de la negociación según lo convenido. Se pone de presente que en el hecho noveno del libelo el demandante confiesa que autorizó a su cónyuge, la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, para que ella vendiera los citados bienes, bajo la promesa remuneratoria de la entrega la parte del precio que le correspondía.

Por último, a pesar de la presunción de pago del precio que se consigna en los instrumentos públicos, es posible desvirtuar tal afirmación en un juicio a través de los medios de demostración conducentes, pertinentes y útiles, por lo que en este caso, corresponde al vendedor adelantar las acciones de resolución del vínculo contractual, de conformidad con la condición resolutoria que va envuelta en los contratos bilaterales, prevista en el artículo 1546 del Código Civil.

Colofón de lo expuesto, la falta de precio en la ventas realizadas por el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana (q.e.p.d.), a través de su cónyuge mandataria -Gloria Sofía Gutiérrez Reyes-, mediante las cuales transfirió a título de venta real y efectiva a favor de Eduardo Cadena Arturo, el derecho de dominio y propiedad de los inmuebles distinguidos con los folios de matrícula números **50 N - 20171893, 50 N - 245799 y 50 N - 265679**, es una circunstancia de incumplimiento contractual y rasuelta extraña a la demanda de simulación aquí pretendida, por tanto, el estudio de la Litis se contraerá a la demostración de la presunta simulación por las ventas realizadas por la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes a título personal al comprador Eduardo Cadena Arturo, respecto de los predios distinguidos con los folios de matrícula **50 C - 60816 y 50 N - 559057**.

La Prueba Eficaz y Conducente del Acto fingido.

Con relación a este presupuesto de la acción de simulación, su demostración es verdaderamente difícil, toda vez que los contratantes toman las precauciones del caso para denotar de autenticidad el negocio celebrado, pues el concierto simulatorio es el resultado del designio en el que las partes procuran ocultar su verdadera intención.

Bajo la premisa de que las partes no dejan vestigio de su intención real, la justicia ha de valerse de todos los instrumentos probatorios posibles pero en especial de los indicios que asumen un papel determinante en la investigación de la voluntad real de las partes, recuérdese que la propia justicia es uno de los destinatarios del engaño en tanto sus autores pretenden no solo defraudar a terceros sino que rodean el acto de todas las seguridades que lo dejen inmune e impune, es decir apto para resistir al escrutinio de la justicia; dicho

53
1067
340

de otra manera, el destinatario último del engaño es el Juez, pues se pretende que la apariencia del acto resista inclusive el examen de la justicia. Sobre la prueba en la simulación, hay libertad de medios probatorios para desvirtuar aquello que revelan las escrituras hechas entre las partes¹.

Entonces, atendido el sigilo que normalmente utilizan los contratantes al celebrar el acto jurídico simulado, al medio probatorio que más se recurre es al indicio; y con este propósito, tiénese expuesto por la doctrina jurisprudencial que pueden ser, el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la ausencia del precio o lo exiguo del mismo, el periodo en el que se realiza, la permanencia del vendedor en la heredad que dice haber entregado, entre otros².

Desde el punto de vista probatorio, impone el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, que "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagra el efecto jurídico que ellas persiguen".

La demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes en la diligencia de interrogatorio de parte celebrada el 26 de mayo de 2011 (folio 419) asintió que recibió el pago, por la venta de los inmuebles, ad empero, al indagar por la forma que el demandado Eduardo Cadena Arturo, canceló el precio, de entrada debe decirse que brillan por su ausencia los comprobantes de transacción bancaria que den fe de la negociación realizada. Señala el inciso final del artículo 232 del Código de Procedimiento Civil, que cuando se trata de probar obligaciones originadas en el contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de

¹ Cfr. Sentencia de 14 de diciembre de 2011, expediente 110013103040201000056.

² *Ibidem*.

ORDINARIO NÚMERO 020 2010 - 00166 00

DEMANDANTE: EUSEBIO MARCELO CHÍA UCULMANA

CONTRA: GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, EDUARDO CADENA ARTURO Y MARÍA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS

la inexistencia del respectivo acto, a menos de la imposibilidad de su obtención, o que por el valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.

La suma de \$22'000.000., que junto con sus réditos se transformó en \$115'000.000., procedentes de un supuesto contrato de corretaje inmobiliario, aceptado posteriormente por la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes experta negociante, al demandado Eduardo Cadena Arturo abogado, no aparece por ningún lado, luego, no hay modo de comprobar la existencia del citado contrato y mucho menos de las obligaciones que de ese convenio se derivan, pero resulta menos creíble que esta transacción en consideración al valor y las partes intervinientes que no conste por escrito, la omisión de la prueba de lo afirmado por el demandado no está justificada, constituyéndose en indicio grave en su contra.

Se refuerza el indicio de inexistencia del pago, con la diligencia de interrogatorio de parte del citado demandado Eduardo Cadena Arturo, practicada el 26 de mayo de 2013 (folios 931 y siguientes), donde al ser indagado nuevamente por el pago, se limitó a decir que se hizo un contrato de la deuda en el que también intervino el señor Jorge Gutiérrez, padre de la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, aquí se pregunta el Despacho de quién era el supuesto Lote de Madrid, Cundinamarca y quién era el obligado a pagar la pretendida comisión; pero además, al transarse la deuda con la compraventa de un inmueble, se transforma en dación en pago, que exige la conformación de un documento que dé cuenta de ello, de acuerdo a lo consagrado en los artículos 2469 y siguientes del Código Civil en armonía con el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil.

Lo mismo sucede con el mentado préstamo por \$180'000.000., que supuestamente facilitó el señor Álvaro Cadena Holguín, sobrino del

55
1064
342

demandado Eduardo Cadena Arturo, pues dado el alto valor del empréstito, se echa de menos en este punto la intervención de una entidad financiera, pues si este dinero no salió de una cuenta bancaria, se pregunta esta Agencia Judicial en dónde estaban los cuantiosos recursos económicos. Si lo anterior fuera poco, las garantías del empréstito, también brillan por su ausencia.

Ahora bien, de la voluminosa documental arrojada por la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes (folios 124 a 325), ningún elemento tiene relación con las negociaciones que se estiman simuladas, dejando presente nuevamente el Despacho que aquí el punto toral del juicio se circunscribe a establecer los requisitos de la existencia de los contratos de compraventa celebrados por el extremo pasivo; por su parte el demandado Eduardo Cadena Arturo y la demandada María del Pilar Gómez Castellanos, no allegaron ningún medio de convicción.

El Juzgado limitará el examen de documentos, a los aportados con la demanda, así como los instrumentos allegados con los escritos en que se describió el traslado correspondiente, toda vez que para que sean apreciadas deben solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos señalados en la Ley de enjuiciamiento civil y esta oportunidad precluyó antes de la diligencia de conciliación practicada el 26 de mayo de 2011; la aportación de documentos después de esta etapa procesal, sólo está reservada para los testigos de conformidad con el numeral 7º del artículo 228 del Código de Procedimiento Civil.

Es de anotar que el Juzgado de Conocimiento, en el auto que abrió el debate probatorio (folio 475), indicó que se tendrían en cuenta los documentos aportados por el demandante (folios 423 a 470), sin embargo, el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, que permitía a las partes dentro de los tres días

Se pone de presente que la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, ocurre por causa del fallecimiento del demandante Eusebio Marcelo Chía Uculmana, sin embargo, este juicio no tiene por objeto determinar cuáles son los haberes que conforman el patrimonio del matrimonio "Chía Uculmana – Gutiérrez Reyes", por carecer de competencia para ello, pues corresponde a la Especialidad de Familia, al igual, que la presunta simulación que alega la pasiva por las negociaciones entre los citados cónyuges, tampoco serán analizadas en esta providencia.

Sentado lo anterior, se debe decir, que consta con las pruebas documentales aportadas con el libelo, que la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes en representación del señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana, de acuerdo al poder especial, transfiere a título de venta real y material en favor de Eduardo Cadena Arturo, por valor de \$312'000.000., el derecho de dominio y la posesión que su poderdante tiene y ejerce sobre el inmueble lote de terreno junto con su construcción, señalado con el número 2 de la mazna 22 C J de la Urbanización Las Villas, distinguido con la nomenclatura urbana 128 A – 87 de la avenida carrera 58, antes 128 A – 87 de la carrera 52 de Bogotá, lote que tiene una extensión superficial de 257,40 metros cuadrados, descrito y alinderado como se especifica en la escritura pública 135 del 22 de enero de 2010, de la Notaría 40 de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula **50 N – 245799** y la cédula catastral S B U 122 58 16 (folios 3 a 11)

Consta también, que mediante escritura pública número 4232 del 26 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, transfirió a título de venta real y efectiva a favor de Eduardo Cadena Arturo, el derecho de dominio y propiedad del siguiente inmueble una casa de habitación junto con el lote de terreno marcado con el número 3 de la manzana "F" de la

siguientes a la audiencia de conciliación, modificar los medios de demostración, fue expresamente derogado por la Ley 1395 de 2010, por lo tanto, dichos documentos no deben ser apreciados.

Por su parte, la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, en el interrogatorio de oficio del 26 de mayo de 2011 y en la declaración a instancia de parte del 20 de octubre de la misma anualidad, se limitó a manifestar que el señor Eduardo Cadena Arturo, pago por todos los inmuebles en efectivo, pero sin hacer ninguna alusión a la presunta satisfacción de la deuda por el contrato de corretaje o de comisión por la venta de un lote de terreno en Madrid, Cundinamarca.

Del análisis precedente, se concluye sin duda alguna que no hay precio en la escritura pública número 4232 del 26 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, por medio de la cual la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, manifestó transferir a título de venta real y efectiva a favor de Eduardo Cadena Arturo, el derecho de dominio y propiedad del siguiente inmueble una casa de habitación junto con el lote de terreno marcado con el número 3 de la manzana "F" de la Urbanización Ville Mar, distinguido con la nomenclatura urbana 96 B – 64 de la calle 17 B de esta ciudad, predio identificado con matrícula inmobiliaria **50 C – 60816**.

Del mismo modo, tampoco hay precio en la escritura pública número 4801 del 18 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 37 de Bogotá, mediante la cual la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, manifiesta transferir a título de compraventa real y efectiva a favor del comprador Eduardo Cadena Arturo, el derecho de dominio pleno, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el lote de terreno marcado con el número 17 de la manzana 25 del plano de la parcelación de la hacienda, denominada EL TOBERÍN, distinguido en la nomenclatura urbana con los números 163 – 93 / 164 – 93 de la

carrera 32 A de Bogotá, predio que tiene una cabida de 76 metros cuadrados, descrito y alinderado como se especifica en el citado instrumento, identificado con matrícula número **50 N – 559057**.

Las declaraciones vertidas en el plenario, son inconducentes para desvirtuar la inferencia indiciaria antes realizada, pues los testimonios no tienen la aptitud legal, para confirmar un precio que no está reportado en ningún documento y en especial, debería constar en transacciones bancarias que por las reglas de la experiencia se utilizan en esta clase de negociaciones de alto valor, habida cuenta que la sana lógica y el sentido común, exige que para esta clase de operaciones se utilicen los recursos de las entidades financieras, al respecto la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, expuso:

*"...El artículo 187 del Código Procesal Civil se dirige a ese objetivo, sin olvidar que la prueba testifical es ineficaz para suplir el escrito que la ley exige como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato, ya que la falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en los que la ley requiere esa solemnidad, como lo pregonan los artículos 232 y 265 ibidem..."*³

Así las cosas, es de concluir que en las negociaciones sub-judice, hubo intención de los contratantes de transferir el derecho de dominio, habida cuenta que se pretendía que los inmuebles quedaran jurídicamente en cabeza del señor EDUARDO CADENA ARTURO, para de esta forma no quedar afectados por la liquidación de la sociedad conyugal de los señores Eusebio Marcelo Chía Uculmana y Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, emerge por tanto, el motivo de la simulación.

³ Sentencia del 5 de agosto de 2013, expediente 66682-31-03-001-2004-00103-01, Magistrado Ponente, doctor ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

59
1062
345

En este momento debe reiterar el Despacho, que el objeto de este proceso, no es determinar si los inmuebles son bienes propios de la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes y por tanto, no conforman el haber de la sociedad conyugal, ya que la falta del requisito esencial de la compraventa, concretado en la inexistencia del precio, afecta de simulación los negocios que recogen las escrituras públicas números 4232 del 26 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, predio identificado con matrícula inmobiliaria **50 C – 60816** y escritura pública número 4801 del 18 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 37 de Bogotá, inmueble identificado con matrícula número **50 N – 559057**.

Tiene definido la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, dentro de un criterio general, que cuando las partes no quieren en realidad negocio alguno, la simulación se denomina absoluta, y cuando la encubren en forma distinta de lo que realmente es, se califica de relativa.

Bajo estos parámetros, 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. (Sentencia del 5 de agosto de 2013)

"...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)."*⁴

Descendiendo al caso concreto, a partir de los medios materiales de convicción que se allegaron a la actuación se logra constatar, más allá de toda duda razonable, que las compraventas contenidas en la escritura pública número 4232 del 26 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 45 del Círculo de Bogotá y la escritura pública número 4801 del 18 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 37 de Bogotá, fueron absolutamente simuladas.

Ahora bien, además de la simulación absoluta de los contratos de compraventa que ha sido analizada, en la demanda se solicitó el reintegro de los inmuebles al patrimonio de la enajenante, pues las cosas vuelven a su estado anterior. Frente a ese pedimento es preciso realizar las siguientes observaciones:

Respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria **50 C - 60816** y registro catastral 24 93 12, como quiera que al momento de la interposición de la demanda se encontraba en cabeza del demandado Eduardo Cadena Arturo, retornará a su estado anterior, es decir, que el derecho de dominio y propiedad queda en cabeza de la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, pues se ordenará la cancelación de la anotación 36.

De otro lado, el inmueble identificado con matrícula número **50 N - 559057**, al haber sido transferido el dominio a un tercero que no se vinculó al proceso, debe presumirse la buena fe negocial en la transacción que realizó como compradora la sociedad INVERSIONES

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 6 de mayo de 2009. Ref.: Exp. 2002-083-01

DENPO LTDA. "penita extranei", con el demandado EDUARDO CADENA ARTURO (vendedor), pues a pesar de estar afectado el negocio jurídico de simulación absoluta, que se traduce en la inexistencia del acto fingido, es preciso memorar que se trata de una acción personal que se promueve únicamente entre los contratantes, por tanto, la sentencia que aquí se profiere no le es oponible, aunque se ordene la cancelación de la anotación 19, del citado folio.

Teniendo en cuenta que se advierte la prosperidad de las pretensiones de simulación absoluta sobre las negociaciones realizadas por la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, con el también demandado Eduardo Cadena Arturo, respecto de los inmuebles identificados con los folios de matrícula números **50 C - 60816** y **50 N - 559057**, resulta procedente entrar al estudio de las excepciones perentorias formuladas por el extremo pasivo.

Resolución de las Excepciones de Mérito.

Los medios defensivos dirigidos a cuestionar la validez del vínculo matrimonial, "NO HAY FRAUDE A LA SOCIEDAD POR CUANTO LA SOCIEDAD CARECE DE BIENES", "MATRIMONIO CIVIL VICIADO DE NULIDAD" "SEPARACIÓN DE HECHO", "INEXISTENCIA DE COHABITACIÓN", "INEXISTENCIA DEL DÉBITO CONYUGAL", "AMANCEBAMIENTO DEL DEMANDANTE", "CAPITULACIONES MATRIMONIALES REFUTADAS POR EL DEMANDANTE", se encuentran desvirtuados, toda vez que las pretensiones tendientes a obtener la nulidad del matrimonio fueron resueltas de manera desfavorable.

Las excepciones denominadas "AUTONOMÍA PRIVADA DE LA VOLUNTAD", "MALA FE DEL DEMANDANTE", "CONSTREÑIMIENTO ILEGAL", "ESTAFA AL PATRIMONIO DE LA DEMANDADA (Gloria Sofía

62
348

Gutiérrez Reyes)", "FRAUDE PROCESAL", "ABUSO DE CONFIANZA", "NO HAY LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DEL ACCIONANTE", "NO EXISTE INTERÉS JURÍDICO PARA DEMANDAR TODA VEZ QUE NO SE HA DISUELTO LA SOCIEDAD CONYUGAL", "MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD DE LA DEMANDADA", "FACULTADES MENTALES PLENAS", "AMENAZAS SIN CREDIBILIDAD ALGUNA", "PRESIONES NO REALIZADAS", "INEXISTENCIA DE LAS RELACIONES SENTIMENTALES", "BUENA FE", "MANIFESTACIÓN AUTÓNOMA DE LA VOLUNTAD DE LA VENDEDORA", "CARGA DE LA PRUEBA NO CORRESPONDE AL DEMANDADO", "CONTRATO LEGAL", "NO SE EJERCIÓ VIOLENCIA", "CAUSA LÍCITA", "NO HAY FINGIMIENTO", "INJURIA Y CALUMNIA", tendientes a proteger las negociaciones realizadas por la demandada, básicamente con el argumento que los inmuebles no hacen parte del haber de la sociedad conyugal, por cuanto se trata de bienes propios de la Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, así como de la plena observancia de los requisitos legales de los contratos de compraventa, carecen de fuerza de convencimiento ante la contundencia de la inferencia indiciaria que arroja la simulación absoluta que emerge en este asunto.

Baste con decir que los siguientes hechos debidamente probados, analizados en conjunto y de conformidad con las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, permiten inferir más allá de toda duda razonable que los contratos de venta acusados y aquí referidos fueron absolutamente simulados:

i) La demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, al poco tiempo de haberse enterado del proceso de divorcio promovido en su contra por el señor Eusebio Marcelo Chía Uculmana por mera liberalidad decide vender los inmuebles que constituyen su patrimonio (*tempus*, momento y enajenación plural e innecesaria);

ii) El presunto precio de la venta no aparece reportado en ninguna cuenta bancaria (*subfortuna*; insolvencia);

iii) El demandado Eduardo Cadena Arturo no demostró de dónde provino el capital para la adquisición de los inmuebles, pues hace referencia de un préstamo por \$180'000.000., así como una transacción por dación en pago por valor de \$115'000.000., de una deuda que asumió la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, sin ningún soporte documental (*subfortuna*; insolvencia - *necessitas*; transferencia innecesaria);

iv) Los demandados, al ser interrogados en audiencia, asumieron una conducta procesal de anormalidad, falta de explicitación, mendacidad y dudas que no permiten concluir la veracidad de sus afirmaciones.

Finalmente las excepciones de "FALSEDAD EN DOCUMENTO PÚBLICO", "DE HABERSE SIMULADO EL ACTO", carecen de soporte probatorio; además, reitera el Juzgado con riesgo de incurrir en el cansancio, que aquí no se controvierten las negociaciones por las cuales la señora Gloria Sofía Gutiérrez Reyes, en vigencia del vínculo matrimonial, por mera liberalidad decidió hacer las cesiones de los créditos hipotecarios que eran objeto de cobro judicial, al igual que la transferencia del dominio de los inmuebles distinguidos con los folios de matrícula números **50 N - 20171893, 50 N - 245799 y 50 N - 265679.**

Corolario de lo expuesto, todo indica, en fin que, contra lo reiterado por el apoderado de la parte demandada, aquí se está en presencia de una verdadera simulación absoluta, ya que no hay duda en el consentimiento de los contratantes, para trasladar al señor Eduardo Cadena Arturo, el dominio de los inmuebles identificados con los folios de matrícula números **50 C - 60816 y 50 N - 559057**, pero sin existir el pago del precio que mencionan los instrumentos

69
10221
350

públicos, por ende, las pretensiones de la actora están llamadas, necesariamente a prosperar y regresar, en consecuencia, las cosas al estado que tenían antes de celebrar los contratos de compraventa cuestionados, así las negociaciones anteriores, presuntamente, también adolezcan de simulación, lo cual no es objeto de debate en este juicio.

Por último, como la escritura pública 66 del 9 de enero de 2010, otorgada en la Notaría 17 del Círculo de Bogotá, mediante la cual el señor Eduardo Cadena Arturo, vende el inmueble identificado con matrícula **50 N - 559057** a la sociedad INVERSIONES DENPO LTDA., corresponde a una negociación amparada de buena fe, el valor que recibió el vendedor por concepto de precio deberá ser entregado a la demandada Gloria Sofía Gutiérrez Reyes.

IV.- DECISIÓN

En mérito de lo así expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley y mandato de la Constitución,

RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda, con relación a los inmuebles distinguidos con los folios de matrícula números **50 N - 20171893, 50 N - 245799 y 50 N - 265679**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. DECLARAR que son absolutamente simulados los contratos de compraventa contenidos en la **(I)** escritura pública número 4232 del 26 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 45

del Círculo de Bogotá, a través del cual la señora GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, transfirió a título de venta real y efectiva a favor de EDUARDO CADENA ARTURO, el derecho de dominio y propiedad del siguiente inmueble una casa de habitación junto con el lote de terreno marcado con el número 3 de la manzana "F" de la Urbanización Ville Mar, distinguido con la nomenclatura urbana 96 B - 64 de la calle 17 B de esta ciudad, descrito y alinderado como se especifica en el citado instrumento, predio identificado con matrícula inmobiliaria **50 C - 60816** y registro catastral 24 93 12, al igual que **(II)** la escritura pública número 4801 del 18 de agosto de 2009, otorgada en la Notaría 37 de Bogotá, a través de la cual la señora GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor del comprador EDUARDO CADENA ARTURO, el derecho de dominio pleno, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el lote de terreno marcado con el número 17 de la manzana 25 del plano de la parcelación de la hacienda, denominada EL TOBERÍN, distinguido en la nomenclatura urbana con los números 163 - 93 / 164 - 93 de la carrera 32 A de Bogotá, descrito y alinderado como se especifica en el citado instrumento, identificado con matrícula número **50 N - 559057**.

SEGUNDO. ORDENAR en consecuencia, la cancelación de la inscripción de los referidos actos jurídicos, para lo cual se librará comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente; anotación 19 del 31 de agosto de 2009, radicación 2009 - 69642 del folio de matrícula número **50 N - 559057** y la anotación 36 del 30 de octubre de 2009, radicación 2009 - 111207 del folio de matrícula número **50 C - 60816**, con la aclaración que la sentencia no le es oponible a la sociedad INVERSIONES DENPO LTDA. Oficiése.

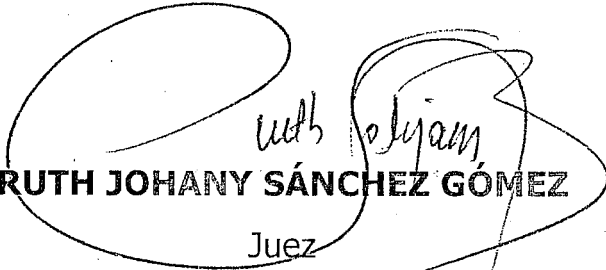
TERCERO. Igualmente líbrese comunicación a los Despachos Notariales respectivos incluyendo copia de esta sentencia. Ofíciase.

CUARTO. El demandado EDUARDO CADENA ARTURO, deberá pagar a la señora GLORIA SOFÍA GUTIÉRREZ REYES, en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, la suma de \$350'000.000., que corresponde al valor comercial que recibió por la venta del inmueble identificado con matrícula **50 N - 559057** a la sociedad INVERSIONES DENPO LTDA., de acuerdo a lo confesado en la diligencia de interrogatorio de parte del 26 de febrero de 2013.

QUINTO. CONDENAR al pago de las costas causadas a favor de la parte actora a los demandados Eduardo Cadena Arturo y Gloria Sofía Gutiérrez Reyes. Por secretaría, practíquese la liquidación, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

FIJAR como agencias en derecho a favor de la demandada María del Pilar Gómez Castellanos, la suma de \$600.000, a cargo de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


RUTH JOHANY SÁNCHEZ GÓMEZ

Juez



República de Colombia
Ramo Judicial del Poder Público
Circuito
Bogotá D.C.

NOTIFICACIÓN PERSONAL
31 MAR 2014

En la fecha

Me notifico personalmente de:

Jose Alfonso Ulva Bautista De fecha
TP63414- CG 19-235247

Notificado

[Signature]



República de Colombia
Ramo Judicial del Poder Público

NOTIFICACIÓN PERSONAL
2 - ABR 2014

En la fecha

Me notifico por... de la providencia.

31 - Marzo de 2014 C-1 C. De fecha

Notificado

[Signature]

67
10285
53

REPÚBLICA DE COLOMBIA



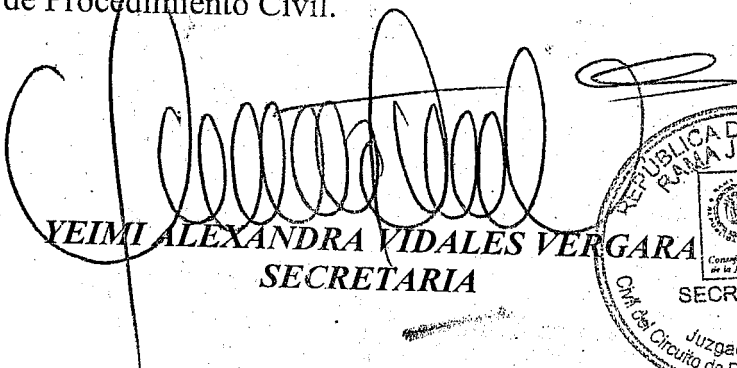
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN DE BOGOTÁ D.C.
(CON CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN No. 110013103706)
Creado mediante Acuerdo No. PSAA10-7042 de 2010 expedido por la Sala
Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura
Carrera 10 No. 19-65 Piso 11 Edificio Camacol

EDICTO

La Suscrita Secretaria del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá D.C. –*identificado con el código de identificación No. 110013103706*, hace constar que dentro del proceso ORDINARIO DE SIMULACION No. 2010 – 0116 impetrado por EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA contra GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES, EDUARDO CADENA ARTURO Y MARIA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS, se profirió sentencia de Primera instancia de fecha Treinta y Uno (31) de Marzo de dos mil catorce (2014).

Para notificar se fija el presente EDICTO en un lugar visible de la Secretaría del Juzgado por un término de tres (3) días, siendo las 8:00 a.m. del día cuatro (04) de Abril de dos mil catorce (2014).

Constancia de des fijación: Siendo las 5:00 p.m. del día ocho (08) de Abril de dos mil catorce (2014) se desfija el presente EDICTO luego de haber permanecido fijado en la Secretaría del Despacho durante el término contemplado en el artículo 323 del Código de Procedimiento Civil.


YEIMI ALEXANDRA VIDALES VERGARA
SECRETARIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Magistrado Ponente: LUÍS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

Proyecto discutido y aprobado en Sala de Decisión del 26 de noviembre de dos mil
catorce. Acta No. 045.

Bogotá D. C., dieciocho de diciembre de dos mil catorce

Decide el Tribunal la alzada interpuesta por las partes contra la providencia que puso término a la primera instancia, dictada por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá el pasado 31 de marzo de 2014, en el proceso ordinario formulado por EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA contra GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES, EDUARDO CADENA ARTURO y MARIA DEL PILAR GOMEZ CASTELLANOS.

ANTECEDENTES

1. Entre las partes citadas se adelantó proceso ordinario, con el propósito que se declare que son absolutamente simulados los contratos de compraventa celebrados entre los demandados, que recayeron sobre los predios urbanos debidamente alinderados, instrumentados en las correspondientes escrituras públicas, debidamente registradas en la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. Que en consecuencia, se ordene la cancelación de las escrituras públicas y la anulación del registro inmobiliario y que se

declare que los referidos inmuebles son de propiedad de la sociedad nupcial integrada por el demandante y la señora Gutiérrez Reyes.

Respecto del inmueble enajenado por medio de la escritura 066 de fecha 9 de enero de 2010, si se demostrara la buena fe del tercero subadquirente, se les ordene a los demandados el reintegro del precio recibido a favor de la sociedad conyugal y, en su defecto, el 50% de dicho valor; se aplique la sanción prevista en el artículo 1824 civil y se les condene en costas.

2. Como supuesto fáctico de sus pretensiones, presentó los que la Sala procede a compendiar:

2.1. Que EUSEBIO MARCELO y GLORIA SOFIA contrajeron matrimonio civil el 24 de julio de 2003; que se separaron de hecho en el año 2009, lo que dio lugar a la iniciación de un proceso de divorcio.

2.2. Mediante engaño firmó unos poderes para la venta de tres inmuebles, de los que no recibió dinero alguno, procediendo los señores Cadena Arturo y su ex cónyuge a disipar estos bienes de la sociedad conyugal.

2.3. El abogado Cadena Arturo no tenía solvencia económica y sin embargo aparece comprando los inmuebles situados en la carrera 52 128 A 87, el apartamento 101 de la carrera 9 B bis 114-47; el de la carrera 32 A 163-93, lote 17, manzana 25, que posteriormente aquel dijo vender a la sociedad Inversiones Denpo Ltda., y el de la calle 17 B 96 B 64.

2.4. El inmueble situado en la Avenida 19 127 A 90, que se dice se vendió a la señora María del Pilar Gómez Castellanos, es irreal, pues la compradora no tenía capacidad económica para adquirirlo, negocios todos que se realizaron para defraudar la sociedad conyugal.

3. Enterada del auto admisorio, la ex cónyuge demandada alegó que los bienes objeto de las ventas son propios; que ella se los había traspasado –en confianza, simuladamente-, al actor y a una hermana de éste para evitar su persecución por parte de unos abogados; que no hubo presión en el otorgamiento de los poderes y que si los predios en verdad fueran de propiedad del activante, éste los había podido vender directamente, sin necesidad de intermediación.

El señor Cadena Arturo se opuso a las pretensiones, alegando que las ventas cuestionadas son reales y, además, se realizaron de buena fe; que pagó la totalidad del precio; que los inmuebles no son sociales. La señora Gómez Castellanos ripostó que adquirió el inmueble en debida forma, defensivas que hicieron valer por medio de copiosas excepciones de mérito.

4. En el curso del proceso falleció el demandante, por lo que la a la litis acudieron sus herederos. A pesar de que se ordenó la vinculación de la sociedad adquirente de uno de los inmuebles, ésta no se cumplió. Practicadas las pruebas, el juzgado resolvió la instancia, y después de narrar los supuestos axiológicos de la simulación, sus clases, etc., dejó sentada la existencia del matrimonio y de la consecuencial sociedad conyugal obrante entre las partes, la cual, en su criterio, se disolvió por la muerte del actor. Igualmente destacó la legitimación en la causa de los

contendientes, aclarando que la señora Gutiérrez, con base en el poder que el señor Chía le había otorgado, procedió a vender varios inmuebles al señor Cadena Arturo, excluyendo de su estudio el que se enajenó a la sociedad Inversiones Denpo Ltda.

A continuación, aclaró que procedía a analizar las ventas que la señora Gutiérrez celebró en representación del señor Chía, de las que concluyó que para su anulación se debe acudir a la resolución contractual –derivada de la existencia del mandato- y que, “la falta de precio” de ellas debe dirimirse por las reglas del incumplimiento de ese negocio de intermediación, por lo que no abordó el tema de la simulación que se le propuso en la demanda.

Precisado lo anterior, pasó a estudiar los negocios que a título personal realizó la señora Gutiérrez, valorando que a pesar de que ella afirmó que recibió el pago del precio, sin embargo no obran los necesarios comprobantes que la cuantía de los negocios exigen; ni tampoco del negocio de corretaje cuya contraprestación se aspiraba costear con las ventas cuestionadas en este contradictorio. Por igual, descartó la presencia del préstamo de dinero que se dice contrajo el señor Cadena para pagar el precio, pues no se sabe del origen del dinero mutuado y que, a pesar de lo cuantioso del mismo, no hay intervención de entidades bancarias, ni documentos que acrediten ese empréstito, por lo que concluyó que “no hay precio” en las escrituras que recogen las referidas compraventas; que existe un motivo para simular, consistente en defraudar la sociedad conyugal y, a falta de prueba que desestime los indicios glosados, declaró la irrealidad de esas negociaciones, ordenando la restitución de los que estaban en cabeza del señor Cadena. Negó la simulación de las ventas realizadas por la señora Gutiérrez a nombre del demandante y

72 55

ordenó que el señor Cadena le restituya a Gloria Sofía el valor del predio que se le vendió a Inversiones Denpo, dispuso la cancelación de los títulos e impuso las costas a favor del demandante y a cargo de los señores Cadena y Gutiérrez, como también costas a favor de la señora Gómez Castellanos, por cuenta del demandante.

LOS RECURSOS.

Inconformes con lo así resuelto, las partes apelaron. El demandante en pro de que se revoque el numeral que negó la simulación de las ventas realizadas por la señora Gutiérrez en desarrollo del poder que le otorgara el señor Chía, intermediación que, en su sentir, no constituye óbice para que se declare el fingimiento negocial, ni tampoco es útil para refrendar lo inexistente, rematando que en el contradictorio obra prueba suficiente de la irrealidad de tales contrataciones.

De su lado, el demandado insiste en que sobre los inmuebles situados en los barrios Toberín y Fontibón, el demandante no tiene ninguna relación, pues sobre ellos se habían realizado unos negocios en confianza con la señora Felicita Chía, los cuales simplemente regresaron al patrimonio de la señora Gutiérrez, quien es su propietaria desde antes del surgimiento de la sociedad conyugal, conformada con el demandante. Así mismo, porfió en la buena fe de los compradores de los predios, señores Cadena Arturo y Gómez Castellanos; que los poderes que se utilizaron para perfeccionar esas ventas no fueron tachados de falsos; que existió extralimitación en el número de preguntas que se le formularon al señor Cadena, razón que impide que se le

73 56

pueda tener como confeso de la totalidad de los interrogantes a la diligencia que él no asistió. Con la misma orientación expresó que los bienes cuyas ventas se atacan por esta vía, fueron adquiridos antes de contraer matrimonio y, por tanto, son propios de la señora Gutiérrez; sentido en el que destacó que no hay prueba de que las negociaciones realizadas entre los cónyuges sobre estos bienes fueran reales, como tampoco del "regalo" del 50% de sus inmuebles, pues, en verdad, tales negocios se realizaron en confianza, como bien lo atestigua la hermana del demandante, prueba que no se pudo traer a la actuación debido a la reserva sumarial que pesaba sobre esa declaración.

CONSIDERACIONES

1. En el ordenamiento patrio es perfectamente posible y válido que en el tráfico de los negocios los particulares presenten ante los demás una apariencia de contrato que oculta su verdadero contenido, el cual está cobijado por la presunción de legalidad y, por tanto, en principio, frente a terceros vale por lo escrito, mientras que entre las partes el contenido oculto del negocio aparente prevalece, estando habilitados para solicitar, en su oportunidad, se declare cual fue la real intención de los presuntos negociantes.

El acto simulatorio tiene una doble orientación, de una parte puede encarnar un disimulo total del contenido, en tanto que en el trasfondo de lo estipulado no existe acto de disposición de intereses de ninguna naturaleza, caso en el que se le califica como absoluta; mientras que si en el acto ilusorio, la irrealdad sólo recae en cuanto a la clase de negocio que se quiere celebrar, esta es relativa, porque se simula un negocio con el fin de que se

74 57

exteriorice que el celebrado fue otro. Simultáneamente, se reconoce del fingimiento de cláusula en negocios verdaderos y de interposición simulada de los sujetos negociales, cuando uno o ambos de los verdaderos contratantes no desean aparecer como partes en el negocio.

2. Como ya se ha expresado —y en relación con la apelación propuesta por el demandante—, el Juzgado de conocimiento negó el triunfo de la pretensión simulatoria respecto de las enajenaciones que la señora Gutiérrez realizó en representación del actor, fundada en que para resolver el tema del no pago del precio de esas compraventas a favor del mandante la ley previó la acción de resolución contractual, pues se trata de un incumplimiento, figura que resulta extraña en la acción de simulación.

Sobre el punto, observa el Tribunal que ninguna duda existe en torno a que el incumplimiento de las obligaciones contenidas en un negocio jurídico generan las acciones contractuales de resolución, terminación, cumplimiento forzado, indemnización de perjuicios, etc., circunstancia que, en manera alguna, inhibe la posibilidad de que el mandante ataque los negocios que en su nombre se realizaron, pretextando su condición de quimera.

En efecto, ninguna duda cabe en torno a que celebrado un contrato de mandato si éste no es cumplido en debida forma, porque se desatienden las instrucciones de la encomienda, o no se entrega el producido de los negocios realizados en su nombre, el mandante tiene a su favor “*la actio mandati directa*”, acción que es de naturaleza personal y su propósito estriba en que el mandatario cumpla la obligación derivada de tal contrato, realidad

75 59

normativa que no se opone a los ataques fundados en otras razones jurídicas, como lo sería la posibilidad de impugnarlo por la vía de la acción de prevalencia.

En este sentido no se pierde de vista que el contrato de mandato, es un acuerdo por el que el mandante confía la gestión de negocios al mandatario, quien actúa por cuenta y riesgo de aquel¹, misión que puede cumplir en su propio nombre o en el del mandante; en el primer caso el mandante no se obliga respecto de terceros, mientras que si se contrata en nombre de aquel los efectos que se generan se identifican con la intervención personal.

Otra de las clasificaciones que admite el mandato es del ser o no representativo; en la primera variante el mandatario actúa en nombre, por cuenta y riesgo del mandante, condición que al ser conocida por los terceros, los efectos jurídicos del acto recaen en forma directa sobre el patrimonio de aquel, circunstancia que radica en su cabeza la titularidad –exclusiva- de los derechos y obligaciones, y por tanto, de las acciones y pretensiones inherentes, como si hubiera actuado directamente.

Como consecuencia de lo anterior, las acciones que se desgajan del negocio celebrado en su nombre –con conocimiento del tercero contratante de que se actúa en esa condición-, pueden ser ejercidas por éste contra quienes fungen como partes en tal contrato, *verbi gratia* con el propósito de cobrar el precio insoluto; provocar la afirmación de una lesión enorme; la declaratoria de una nulidad; la inoponibilidad de los negocios realizados con desconocimiento de los límites impuestos, y aún, propender

¹ Artículo 2142, Código Civil y artículo 1262 del Código de Comercio.

porque se diga por la justicia que el acto jurídico celebrado en su nombre es ficticio, pues no en vano, se insiste, el titular de los derechos, acciones, obligaciones y prerrogativas, es el mandante; argumentos que dejan en descubierto que la restricción que sobre el punto impuso la señora Jueza no tiene respaldo legal, muy a pesar de que el mandante posea contra el mandatario las acciones devenidas del negocio de intermediación; *legitimatío* que se acentúa más en la situación juzgada, pues en los contratos de compraventa el demandante obra como vendedor.

Expresado en otras palabras, el mandato, en línea de principio, se celebra para la realización de negocios reales, ciertos, por lo que el efectuar contratos ilusorios, que afecten los intereses del mandante, o que desconozcan la prohibición que se predica del mandatario de ajustar negocios consigo mismo, abren la compuerta para que el mandante ataque ese tipo de acuerdos. A lo anterior se adiciona que como las consecuencias jurídicas del contrato realizado en nombre del mandante se fijan -en su totalidad- en éste, a él se le califica como parte del mismo y, en tal virtud, está habilitado para plantear el fingimiento del negocio que se realizó en su nombre, de donde refulge que, incuestionablemente, existe una auténtica legitimación en la causa directa, no delegada.

3. Superado este escollo, procede el Tribunal a establecer si respecto de esos negocios celebrados por medio de apoderado, se concitan las condiciones para el triunfo de la declaración de simulación, para lo que se requiere la prueba de los contratos atacados; el concierto simulatorio, el interés para atacar el contrato y la prueba del fingimiento.

3.1. Sobre el primer aspecto, no existe discusión sobre la existencia de esos negocios jurídicos, los cuales recayeron sobre los siguientes inmuebles: i) el situado en la carrera 52 128 A 87 – escritura pública 135 de la notaría cuarenta de Bogotá; ii) el apartamento 101 de la carrera 9 B bis 114-47 escritura 134 de la misma notaría; iii) el de la carrera 32 A 163-93, lote 17, manzana 25, escritura 04801, notaría 37, que posteriormente aquel dijo vender a la sociedad Inversiones Denpo Ltda., iv) el inmueble situado en la Avenida 19 127 A 90, que se dice se vendió a la señora María del Pilar Gómez Castellanos, que consta en la escritura 0135 de la notaría 42; v) el de la calle 17 B 96 B 64, instrumento público 4232, notaría 45, todos debidamente inscritos para ante la oficina de Instrumentos Públicos y Privados.

3.2. Respecto de la prueba de la simulación, debe memorarse que es de ancestral usanza el valor preponderante de los indicios para resolver cuestiones de este linaje, los que deben reunir las condiciones de ser graves y convergentes que permitan inferir que el negocio es fingido, porque, en la mayoría de los casos, los simuladores se cuidan de dejar rastros documentales de los que los terceros puedan valerse para hacer ver de manera expedita, la realidad, predicado aceptado de manera pacífica por la doctrina y la jurisprudencia, quienes reconocen que *"Muy rara vez se presenta prueba directa de la simulación, por lo común son las inferencias indiciarias, bien basadas en testimonios o bien en medios probatorios de cualquier otro tipo, los instrumentos de los cuales es forzoso echar mano para producir en el juzgador la certeza moral de la falta de seriedad del contrato impugnado".*²

² Casación civil de 5 de diciembre de 1975.

78 61

4. La oficina falladora, al tener por demostrada la simulación, le otorgó valor suficiente a los indicios derivados de la "falta del precio" y de la forma como se dice se pagó; la no prueba de los movimientos bancarios para obtener el dinero para cumplir con las obligaciones que se desgajaban de tales negocios; elementos probatorios que, en conjunto, la llevaron a adquirir certeza sobre la irrealidad de dos de las compraventas atacadas por el actor; restrictiva valoración y atestación constitutiva del argumento principal de la impugnación por parte del demandado.

A este propósito analiza la Sala el material de prueba con que se ha abastecido el contradictorio con el fin de sentar si los hechos indicadores destacados habilitan de manera natural y lógica la inferencia de la irrealidad de los negocios, para lo que es importante hacer referencia particular a algunos de ellos, laborío que se ejecuta en consonancia con las siguientes reflexiones:

4.1. La cercanía existente entre la señora Gutiérrez –vendedora- y los compradores, introduce un serio motivo de duda sobre la veracidad de la expresión negocial; pues esa proximidad facilita la materialización del concilio simulatorio, la resolución de eventuales problemas que en el futuro se presenten ante ataques de la naturaleza, como la que ahora se resuelve, y, además la propensión de que las cosas vuelvan a la situación inicial, cuando ya no sea necesario sostener el sainete negocial -derivada del respeto del acuerdo de fingimiento-, que aunada a otras probanzas, crean un manto de duda sobre la realidad de los contratos atacados.

En efecto, en la actuación está probado que el doctor Cadena prestaba servicios profesionales a la señora Gutiérrez desde el

29 67

año 1992, asesorándola en temas de orden legal, proximidad que hace más expedita la celebración de negocios no signados por la realidad, lo cual, acepta el Tribunal, no significa que de manera inconsulta se adopte como conclusión incondicional que las negociaciones realizadas entre personas allegadas por diferentes nexos económicos, sociales o familiares sean, de suyo, simuladas, porque conclusión de tal calaña, repudia igualmente la lógica, y, en sentido adverso, *"el ordenamiento no tolera "que toda negociación deba ser satanizada, so pretexto de que se realizó entre parientes o familiares, como si el vínculo emergente de la consanguinidad se erigiera en patente de corso para eclipsar, invariablemente, la seriedad y sinceridad de las convenciones(...). No en vano, con innegable acierto, la doctrina especializada se ha preocupado por aclarar que la relación personal o familiar de los contratantes ... aisladamente considerada, es impotente para acreditar el acuerdo simulatorio"*³.

4.2. Por igual, la presencia del móvil para simular es indiscutible, dada la existencia de profundas desavenencias entre la señora Gutiérrez y el demandante, fundada en los serios conflictos respecto de su vida conyugal y, particularmente, sobre la propiedad de los bienes y la resistencia de la ex esposa a aceptar la pertenencia de ellos a la sociedad marital, litigios que provocaron la intervención de las autoridades judiciales, tanto civiles como penales, conflicto que presenta como una de las formas de solución, el traspaso de los bienes a terceras personas.

En este sentido obsérvese que doña Gloria sigue insistiendo que esos bienes son de su exclusiva propiedad, que trabajó más de

³ CSJ. Sentencia S-246 del año 2000.

80
63

cincuenta años para adquirirlos⁴, férrea posición que permite considerar –de consuno con las demás pruebas recaudadas- que esas transferencias se realizaron para hacer valer su derecho a como hubiere lugar, causa que como “móvil psicológico concreto, racional y económico que impulsa el artilugio de los simuladores [que en opinión de buena parte de la doctrina especializada constituye, claro, con otro tipo de indicios de igual calado, una categoría superior en materia indiciaria, pues su presencia en las distintas formas de simulación es siempre visible]”⁵.

4.3. Otro hecho no informado por la transparencia que debe predicarse de los negocios jurídicos –en especial, sobre la realidad de los mismos-, radica en la forma como se dice se pagó el precio –lo cual no implica que él no hubiera existido, como impropriamente lo sugiere la funcionaria de primer grado-, pues de aquel se expresó había sido en efectivo, a pesar de lo cuantioso, modalidad por la que se cuestionó a la ex cónyuge en el interrogatorio de parte, quien evadió la respuesta con un “yo se (sic) sabré en donde me la dio”.

Ese pago de la millonaria suma, de suyo considerable y en efectivo, provoca máculas sobre la realidad de su realización, concretamente porque no obra prueba de movimientos bancarios para recaudar ese guarismo y de cómo se invirtió una vez recibido, por lo que tales hechos se erigen en indicios indiscutibles de la simulación denunciada.

4.4. También se constituye en motivo de escrúpulo la venta simultánea de los inmuebles que se realizaron por medio de apoderado del señor Chía, pues en la misma fecha y al día

⁴ Fl. 398.

⁵ CSJ. Sentencia S-001 de 2006.

81 64

siguiente del otorgamiento del poder, enajenaron los tres inmuebles; mientras que la venta de los otros dos predios se efectuó con ocho días de diferencia, venta en bloque que, en verdad, incluye un pábulo de recelo sobre la realidad de esas ventas, por cuanto, incontestablemente, también proporciona las transferencias aparentadas, sin necesidad de acudir, para cada transacción, a la intervención de otros sujetos.

Así mismo, ese cúmulo de ventas –cuatro de ellas a un mismo comprador- exige de éste un comprobado músculo financiero, del cual –como se explica a renglón seguido-, no hay prueba del mismo, particularmente porque el mismo señaló que declara renta a partir del año 2009.

4.5. De acuerdo con las escrituras de venta corridas los días 18 y 26 de agosto de 2009 y 22 de enero de 2010, el pago del precio se realizó en efectivo; el que se satisfizo, en parte, según el dicho de las partes sustanciales con el reconocimiento oficioso del valor de una comisión por la venta de un inmueble que la vendedora le adeudaba desde varios años atrás y con un préstamo que un sobrino del comprador le practicó; modalidad para cuya comprobación no obra material con suficiencia demostrativa, vital para acreditar la capacidad económica del adquirente.

Sobre el acopio de los fondos para pagar el precio, en verdad, poco creíble resulta que después de ocho años de haberse negado el pago de la comisión que se dice se generó por la venta de un predio en el municipio de Madrid, la deudora buscara a su acreedor para pagarle, con intereses, lo inicialmente desconocido

y rechazado, transfiriéndole al efecto los inmuebles en disputa, conducta que no acompasa con el común actuar de las personas.

Pero, si lo anterior se calificara como conjetural, no puede perderse de vista que de la tardía conciliación no milita prueba diferente al decir de estos dos demandados, orfandad demostrativa que se extiende a la misma presencia de la obligación, para lo que no basta la expresión de los interesados, quedando sin defensa la aptitud económica cuestionada, en tanto que "a nadie le es lícito o aceptable preconstituir unilateralmente la probanza que a sí mismo le favorece, cuando con aquella pretende demostrar unos hechos de los cuales deriva un derecho o beneficio con perjuicio de la otra parte, pues ello sería tanto como admitir que el demandado, 'mutatis mutandis', pudiera esculpir su propia prueba, en franca contravía de granados postulados que, de antaño, inspiran el derecho procesal"⁶.

Tampoco tercia probanza sobre el préstamo que se manifiesta le hizo su sobrino, pues sobre ese cuantioso mutuo no hay material que permita tenerlo por cierto, en tanto que en el expediente no hay probanza de los movimientos bancarios ni de ninguna especie que lo demuestren, como tampoco de la capacidad económica del mutuante, que habilitara, con tanta facilidad, dar en préstamo esa importante suma de dinero.

Finalmente, abordando otra perspectiva del precio, ha de recordarse que este concepto tiene una doble connotación, pues de una parte, la circunstancia de su no pago puede indicar que la negociación es irreal, pero también a esa omisión se le califica como un incumplimiento de la obligación del comprador en un

⁶ CSJ. Sentencia de 4 de abril de 2001.

contrato realmente celebrado, acaso en el que *"el hecho indicador, ..., presenta un doble cariz: el que indica algo de una manera más o menos probable y el que -aunque menos verosímil- puede contradecirlo y eventualmente podría llegar a ser el real -contraindicio-, y como los dos no pueden ser verdaderos al mismo tiempo, conforme al principio filosófico de la contradicción que enseña que una cosa no puede ser y ser al mismo tiempo, se requiere confrontar los dos extremos, de manera tal que de su cotejo pueda deducirse cuál de los dos es el pertinente⁷*; orientación que, en el caso concreto, permite concluir que formalmente se consignó un precio, pero que en virtud de lo ilusorio de la contratación éste, en realidad, no se pagó.

5. Con relación a la compraventa realizada por parte de la señora Pilar Gómez, quien no funge como una tercero que se enteró de la oferta de venta y procedió a negociarlo, pues entre éstas partes antecedían negocios de hipoteca de bienes inmuebles⁸, también afloran serias mociones de incertidumbre, pues el dinero -como justificante de los recursos económicos-, con que, en parte se dijo cancelar el precio acordado, esto es, el producido de las ventas que ella arguye ejecutó sobre unas casas en los barrios Suba y Modelia de la ciudad Capital, ésta última celebrada el dos de junio de 2010, sucede en fecha posterior a la adquisición del inmueble que compraba a la señora Gutiérrez, efectuado el 22 de enero de 2010, es decir, casi seis meses después, lo que entra en contradicción con lo expresado en la escritura pública donde se consigna que se pagó la totalidad del precio ese día, y refuta lo señalado por la señora Gómez sobre la forma de pago y la extensión de una eventual promesa de compraventa, hecho que cobra importancia en la medida que se afirma que el día de

⁷ CSJ, Sentencia del 27 de junio de 2005.

⁸ Fl. 321, cuaderno 1 B.

84 67

estructuración de ese escrito se entregó la suma de \$133.000.000.

Con la misma orientación, téngase en cuenta que el cheque con el que se pretende probar la capacidad de pago derivada de los recursos obtenidos con la venta del predio ubicado en ciudad Modelia, se obtuvo seis meses después de la venta simulada, con posterioridad a las fechas en que se dice se solucionaba el precio de la compraventa que se ataca como aparentada, contraposición que le resta credibilidad a la realidad de esa negociación, no solo por la disparidad de expresiones en torno a la forma como se realizó su pago, sino porque los movimientos de dinero que se enunciaron como justificante de esa solución no corresponden a la data de su materialización.

Tampoco puede perderse de vista la vacilación y contradicción en que incurrieron las señoras Gómez y Gutiérrez sobre el hecho de la entrega del inmueble, situación que no definieron con precisión y a cabalidad, a pesar de que ambas trabajan en el área de transacciones inmobiliarias. En este sendero, no es de recibo la explicación, según la cual, la compradora se lo arrendó a la vendedora, pues a pesar de que ellas afirman, con vehemencia, que ajustaron el negocio de tenencia, la mácula de la irrealidad persiste, en tanto que no se puede tener como prueba el documento presentado al efecto, toda vez que al caso no concurre ninguna de las condiciones previstas en el artículo 280 del C.P.C. que regula el punto, previsión normativa que, en principio, señala que tal contrato, para efectos probatorios, solo puede tener como fecha de celebración el día en que se adosó a la presente articulación, es decir con posterioridad al surgimiento del conflicto judicial. Por igual, de lo narrado por la testigo Rosa

Elena Zamudio, acompañante y servidora de la señora Gutiérrez, no se le reconoce veracidad, pues de su versión no se otea espontaneidad, sino más bien, un afán de recitar un libreto determinado.

Sobre el tópico, la Corte ha explicado que "En efecto, si los negocios jurídicos son actos de disposición de los intereses particulares, que en cuanto tales aparejan mutaciones o transformaciones perceptibles de la realidad, cuando esas variaciones materiales en verdad no se producen, sino que por el contrario, las cosas se presentan inalteradas después del supuesto contrato, manteniendo el statu quo que le antecedió, tórnase atinado colegir que la manifestación de voluntad, exteriorizada por los supuestos contratantes, es absolutamente fingida como quiera que ella no implica un verdadero acto de disposición; vale decir, que detrás de esa declaración de voluntad que usan como artificio, no existe negocio jurídico alguno, de que la situación se mantiene como si no hubiese nacido el acuerdo contractual"; rematando a continuación que "[...] no es infrecuente que los simuladores acudan a fingir relaciones contractuales que justifiquen la relación posesoria del vendedor. Como atinadamente lo señala un expositor, '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', habiendo usado en este caso como subterfugio un contrato de arrendamiento entre ellos, cuyo fingimiento es de igual modo patente"⁹.

Al no reconocérsele veracidad al contrato de arrendamiento, la explicación de la permanencia no puede ser diferente a que la

⁹ CSJ. Sentencia S-091 octubre 30 de 1998.

85 69

presunta vendedora detenta posesión sobre la casa de habitación, circunstancia configurativa del indicio derivado de la retención de la cosa en su poder, como integrante del concilio simulatorio.

Por igual, si bien la no preexistencia de un contrato de promesa no constituye un indicio grave respecto del fingimiento de la compraventa, ello si demuestra la premura con que se actúa para obtener los fines de fingimiento, lo que no es normal, sobre todo cuando las ventas se han realizado en bloque, indicios de los que extrae la irrealidad de los negocios atacados, que, en línea de principio, justifican la determinación impugnada.

6. Finalmente, la circunstancia de que el señor Chía hubiera contestado en el interrogatorio de parte que adquirió determinados inmuebles, no restringe la posibilidad de denunciar la simulación de otros diferentes, por cuanto el planteamiento de la pertenencia de cosas a la sociedad conyugal es un tema de orden legal, en tanto que desde la celebración del contrato matrimonial y durante su vigencia, los bienes que se adquieran – *ex lege* – forman parte de esa masa común, con independencia, eso sí, que cada uno de los casados administra y dispone tanto de los bienes denominados como “propios” como los que se obtengan en vigencia del vínculo o de la sociedad de bienes que surge por el hecho del matrimonio.

Así mismo, el alegato consistente en que no procede la simulación porque los inmuebles son de los denominados como “propios” de la señora Gutiérrez, no se abre paso, pues la prueba recaudada dice que ellos se adquirieron durante la vigencia de la sociedad de bienes brotada del matrimonio y, por ende, en favor de ella se pueden ejercer las acciones para recomponer el acervo

conyugal, prerrogativa que solo se pierde a la disolución de dicha sociedad, pues "los gananciales o bienes adquiridos durante su existencia pasan a constituir un patrimonio común para el único efecto de su liquidación y división entre ellos o sus herederos en la forma y términos establecidos en la ley"; lo que significa, "que mientras no se hubiese disuelto la sociedad conyugal por uno cualquiera de los modos establecidos en el señalado artículo 1820 del Código Civil, los cónyuges se tendrán como separados de bienes y, por lo mismo, gozarán de capacidad dispositiva con total independencia frente al otro, salvo, claro está, en el evento de afectación a vivienda familiar de que trata la Ley 258 de 1996, independencia que se traduce en que éste no puede obstaculizar el ejercicio de ese derecho"¹⁰.

De lo anterior se desprende que los actos de disposición real de los bienes que individualmente le pertenecen para antes de la disolución de la evocada sociedad, no es predicable de los negocios jurídicos celebrados de manera fingida, pues en éstos "ya no se enjuicia propiamente el ejercicio del comentado derecho de libre disposición, sino el hecho de si fue cierto o no que se ejerció ese derecho, todo en orden a verificar que los bienes enajenados mediante actos simulados, no hayan dejado de formar parte del haber de la sociedad conyugal, para los consiguientes propósitos legales, de donde "se impone inferir que cuando alguno de los cónyuges dispone simuladamente de los bienes que estando en cabeza suya puedan ser calificados como sociales, el otro, mediando la disolución de la sociedad conyugal ... podrá ejercitar la simulación para que la apariencia que lesiona o amenaza sus derechos, sea descubierta" (Sentencia precitada).

¹⁰ CSJ. Sentencia 091 de 1998.

BB 71

Por último, respecto de las pruebas que no pudieron recaudarse – específicamente la recepción del testimonio de la señora Vilma Felicita Chía-, de quien se dice le consta que “deshizo” los negocios simulados que, anteladamente, había realizado con la señora Gutiérrez, lo que habría demostrado que esos inmuebles eran de propiedad de ésta antes de contraer nupcias, el Tribunal no ve la razón por la que no se solicitó la práctica de la misma en el interior de este contradictorio, conducta que no le es imputable al juzgador, cuestionamiento que, entonces, no tiene poder para provocar la revocatoria reclamada. Por igual, como se puede advertir, la no concurrencia del señor Cadena Arturo a la continuación del interrogatorio de parte ninguna incidencia tiene en la decisión finalmente adoptada.

7. Así las cosas, resueltos de manera puntual los temas planteados en las apelaciones, y como en el expediente obran varios indicios graves y convergentes que apuntan al fingimiento comercial denunciado y no militan contraindicios que razonablemente los descarten, porque demuestren hechos opuestos, la decisión impugnada habrá de modificarse para declarar el fingimiento total de las negociaciones atacadas.

En armonía con lo expuesto, la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior de Bogotá, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

DECIDE

PRIMERO. REVOCAR el ordinal primero y el inciso 2 del ordinal quinto de la sentencia impugnada. En su lugar se declara que son.

87 72

absolutamente simulados, los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas 134 y 135 de la notaría cuarenta del círculo de Bogotá y la 135 de la notaría 42 de Bogotá.

SEGUNDO. Adicionar el ordinal segundo que dispuso la cancelación de la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria, para ordenar que el juzgado de primer grado libre los oficios correspondientes, respecto de todos los negocios que se declararon simulados, detallando las anotaciones a cancelar.

TERCERO. Adicionar el ordinal tercero para ordenar librar oficios a las notarías 40 y 42, comunicando la referida cancelación, con copia de esta sentencia.

CUARTO. Costas en esta instancia a los demandados. Tásense. El Magistrado Sustanciador fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.; a cargo de cada demandado.

QUINTO. Adicionar el ordinal quinto para condenar en costas a la señora María del Pilar Gómez en primera instancia. Tásense en la primera instancia por quien corresponda.

SEXTO: Confirmar los demás ordinales de la sentencia impugnada.

Notifíquese.

90 73
ce. p. u.
LUÍS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

Magistrado Ponente

Rad. 110012203000202010116-01

Ana Lucía Pulgarín Delgado
ANA LUCÍA PULGARÍN DELGADO

Magistrada

Rad. 110012203000202010116-01

Nubia Esperanza Sabogal Varón
NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN

Magistrada

Rad. 110012203000202010116-01

República de Colombia
Tribunal Superior de Bogotá
Sala Civil
SECRETARIA

19 ENE 2015

CERTIFICADO que en la fecha 19 ENE 2015
siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m.), se fija el
precepto EDICTO en lugar público y visible de la
Secretaría de la Sala Civil del Tribunal Superior
de Bogotá, con el fin de notificar a las partes el
contenido de la SENTENCIA.

Marion Latorre Cely Varón
Secretaria

91

EDICTO

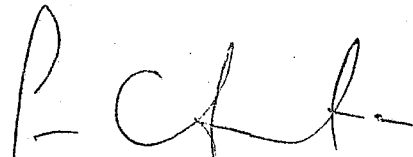
EL SUSCRITO SECRETARIO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA -SALA CIVIL

HACE SABER:

Que dentro del proceso Ordinario número 110013103020201000116 01, de EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA contra GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES Y OTROS al conocimiento del H. Magistrado Dr.(A) LUIS ROBERTO SUAREZ GONZALEZ, Se dictó Sentencia de Segunda Instancia, con fecha DIECIOCHO (18) de DICIEMBRE de DOS MIL CATORCE (2014).

CONSTANCIA: Para notificar a las partes el contenido de la sentencia anterior conforme lo previsto en el artículo 323 del C. de P. C., se fija el presente **EDICTO** en lugar visible de la Secretaría de la Corporación, por el término legal, hoy 19/01/2015 a las ocho de la mañana (8 a.m.).

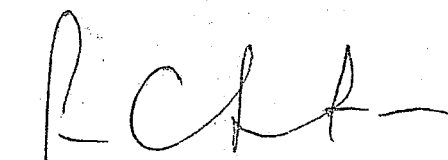
P/ el Secretario,



OFICIAL MAYOR

CERTIFICO : Que el anterior **EDICTO** permaneció fijado en lugar público de la Secretaría, por el término de tres (3) días y se desfija hoy 21/01/2015 a las cinco de la tarde (5.00 p.m.)

P/ el Secretario,



OFICIAL MAYOR

92



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Juzgado Veinte Civil del Circuito

Carrera 10ª No. 14-33 Piso 15 Edificio *Hernando Morales Molina*

TELEFAX: 2811323

BOGOTÁ D.C.

ccto20fbt@cendoj.ramajudicial.gov.co

EL SECRETARIO

CERTIFICA

Que las anteriores fotocopias en sesenta y cinco (65) folios, coinciden fielmente con los originales que obran en el expediente contentivo del proceso ORDINARIO de SIMULACIÓN N° 2010-0166 que en este Juzgado adelantó **EUSEBIO MARCELO CHÌA UCULMANA** contra **GLORIA SOFÌA GUTIÉRREZ REYES, EDUARDO CADENA ARTURO y MARIA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS.**

Las providencias allí contenidas fueron debidamente notificadas y se encuentran ejecutoriadas.

Se expiden en Bogotá D.C., a los seis (06) días del mes de junio de dos mil dieciocho (2018).

HUMBERTO ALMONACID PINTO
Secretario



93

JUZGADO TERCERO DE FAMILIA EN ORALIDAD

Bogotá D. C., veinticuatro de abril de dos mil diecisiete

SUCESION No. 1100131100032016 0676

Téngase en cuenta la información proveniente del Juzgado Veintitrés Civil Municipal de esta ciudad, obrante a folio 186 del expediente.

Una vez se efectúe presentación personal de los escritos obrantes a folios 187, se resolverá sobre lo pedido.

Respecto de las solicitudes obrantes a folio 193 y 197, con anexos, deberá la memorialista acreditar su calidad de abogada o, en su defecto, ejercer el Derecho de postulación, para actuar en el presente asunto y se reconocerá en la forma y términos advertidos en el auto del 5 de octubre de 2016, el cual se encuentra debidamente ejecutoriado.

Se reconoce a MEI KUANG WANG CHIA MURCIA, como legataria del causante EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA, tal y como aparece en la Escritura Pública No.6212 del 12 de diciembre de 2011 y acepta la herencia con beneficio de inventario.

Reconócese personería al(la) abogado(a) DIEGO FERNANDO GOMEZ GIRALDO para que actúe dentro del presente proceso en representación de la citada, así como al abogado JUAN FRANCISCO MELGAREJO BAQUERO, como abogado suplente, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se reconoce a JORGE ALBERTO GUTIERREZ FONNEGRA y FRANCISCO JOSE GUTIERREZ FONNEGRA, como herederos de la causante GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES, en calidad de hermanos y quienes aceptan la herencia con beneficio de inventario.

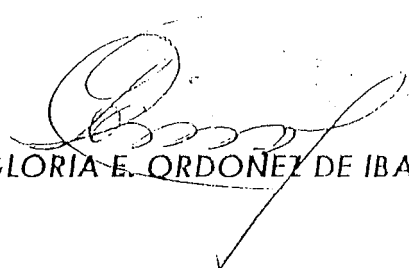
Reconócese personería al(la) abogado(a) JORGE GUTIERREZ FONNEGRA, para que actúe dentro del presente proceso en representación de su hermano JOSE GUTIERREZ, en los términos y para los efectos del poder conferido, y en causa propia.

Se toma nola de la medida decretada por el Juzgado Veintitrés Civil Municipal de esta ciudad. OFICIESE, comunicando lo resuelto.

De conformidad con el artículo 490 del C. G. del P., emplácese a todas las personas que se crean con derecho a intervenir dentro de esta mortuoria. Efectúese la publicación en un periódico de amplia circulación nacional como la REPUBLICA, EL NUEVO SIGLO o, EL ESPECTADOR y en una radiodifusora local, por una sola vez. Acredítese las publicaciones.

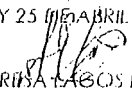
NOTIFÍQUESE,

La Juez,


GLORIA E. ORDONEZ DE IBARRA

JUZGADO TERCERO DE FAMILIA EN ORALIDAD

LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR
ESTADO No. 53, HOY 25 DE ABRIL DE 2017.


LIVIA TERESITA LAGOS PICO
SECRETARIA

94
~~576~~

JUZGADO TERCERO DE FAMILIA EN ORALIDAD
Bogotá D. C., 128 ENE 2019

SUCESIÓN. No. 1100131100032016-0676

Atendiendo la solicitud y conforme al artículo 395 del C. G. del P.
se dispone:

- Decretar el EMBARGO y RETENCIÓN de las sumas de dinero que por concepto de cánones de arrendamiento, se perciba de la arrendataria ESTHER MARÍA GÓMEZ, por el inmueble ubicado en la carrera 52 No. 128 A – 87 lote número 2 de la manzana 22 CJ de la Urbanización Las Villas de esta ciudad.

Ofíciase a la arrendataria en mención, informándole que deberá proceder a hacer las respectivas consignaciones a favor de este Despacho Judicial y para el asunto de la referencia.

- Decretar el EMBARGO y RETENCIÓN de las sumas de dinero que por concepto de cánones de arrendamiento, se perciba de la arrendataria MARÍA DEL PILAR GÓMEZ CASTELLANOS, por el inmueble ubicado en la Av. 19 No. 127 A -90 Interior 2 del Conjunto Residencial La Hermita de esta ciudad.

Ofíciase a la arrendataria en mención, informándole que deberá proceder a hacer las respectivas consignaciones a favor de este Despacho Judicial y para el asunto de la referencia.

- Decretar el EMBARGO y RETENCIÓN de las sumas de dinero que por concepto de cánones de arrendamiento, se perciba del arrendatario EDUADO CADENA ARTURO, por el inmueble ubicado en la apartamento 101 con su correspondiente garaje, Edificio María Bonita Propiedad Horizontal, lote número 6 manzana 22 Urbanización Santa Bárbara Central III sector. Ubicado en la Carrera 9 B Bis No. 114-47 de esta ciudad.

Ofíciase al arrendatario en mención, informándole que deberá proceder a hacer las respectivas consignaciones a favor de este Despacho Judicial y para el asunto de la referencia.

- Decretar el EMBARGO y RETENCIÓN de las sumas de dinero que por concepto de cánones de arrendamiento, se perciba del arrendatario GONZALO OSMA RUIZ, por el inmueble ubicado

CALLE 24 No. 93-64 lote 3 manzana F Urbanización Villa Mar de esta ciudad.

Ofíciase al arrendatario en mención, informándole que deberá proceder a hacer las respectivas consignaciones a favor de este Despacho Judicial y para el asunto de la referencia.

Respecto al decreto del secuestro, deberá estarse a lo dispuesto en auto de fecha 14 de diciembre de 2018.

En cuanto a las medidas de embargo de retención de dineros, deberá estarse a lo dispuesto en providencia de fecha 14 de diciembre de 2018.

De lo deprecado a folio 573, se le indica a la memorialista que el auto del 14 de diciembre de 2018 no hay lugar a corregirlo, en atención que se dictó dentro de los parámetros en Derecho.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


ABEL CARVAJAL OLAVE

MLRP/

JUZGADO TERCERO DE FAMILIA	
LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR	
ESTADO No. 10	HOY 28 ENE. 2019
	
LIVIA TEMES LAGOS PICO	
SECRETARIA	



JUZGADO TERCERO DE FAMILIA EN ORALIDAD

Carrera 7 No. 12C-23 Piso 3 Edificio Nemqueteba

Bogotá D.C.

Correo electrónico: flia03bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

95

Bogotá D.C., 05 de febrero de 2019

Oficio No. 00280

Señor

GONZALO OSMAR RUIZ.

Calle 24 No. 93 – 64, Lote 3, manzana F, urbanización Villa Mar.

Ciudad

REF. **SUCESIÓN**

CTE. **EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA**

C.E. 162110

GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES

C.C. 20.231.184

RAD. 11001 3110 003 2016 00676 00

Mediante providencia del 28 de enero del año en curso, debidamente notificada y ejecutoriada, este Despacho Judicial decretó el **EMBARGO Y RETENCIÓN** de las sumas de dinero que por concepto de los cánones de arrendamiento se cancela por el inmueble ubicado en la Calle 24 No. 93– 64, lote Número 3, manzana F, Urbanización Villa Mar, de esta ciudad.

En consecuencia, en adelante los dineros que por concepto de canon de arrendamiento cancela por el (los) inmueble (s), deberán ser consignados por usted o quien haga sus veces, dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta de Depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia bajo el código No. 110012033003, a órdenes de este Despacho y para el proceso citado en referencia.

Para los fines a que haya lugar, sírvase proceder de conformidad.

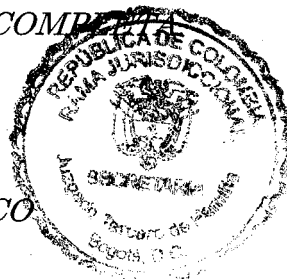
AL CONTESTAR FAVOR CITAR LA REFERENCIA COMPARTIDA

Cordialmente,

LIVIA TERESA LAGOS PICO

Secretaria

Hrr.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial de
Catastro de Bogotá

Certificación Catastral

Radicación No.: 34425

Fecha: 21/01/2019

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES	C	20231184		NO
Total de Propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
6	4800	18/08/2009	SANTA FE DE BOGOTA	37	050C00060816

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 17B 96B 64 - Código postal: 110921

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial

Dirección(es) anterior(es):

CL 17B 96B 64 FECHA:31/12/2008

CL 17B 96B 64 FECHA:31/12/2006

CL 24 93 64 FECHA:22/11/2004

Código de Sector Catastral Cédula(s) Catastral(es):
006406 07 08 000 00000 24 93 12

CHIP: AAA0078TNFZ

Número Predial Nal: 110010164090600070008000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3 Tipo Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total Área Terreno
330

Total Área construcción
315.4

Información Económica

Años	Valor Avalúo catastral	Año Vigencia
1	\$460,582,000.00	2019
2	\$447,892,000.00	2018
3	\$355,881,000.00	2017
4	\$319,452,000.00	2016
5	\$319,808,000.00	2015
6	\$279,008,000.00	2014
7	\$216,942,000.00	2013
8	\$200,941,000.00	2012
9	\$185,708,000.00	2011

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.
MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Punto de Servicio: SuperCADE. Tel. 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA, A LOS 21 DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2019

Ligia Gonzalez
LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION USUARIO

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 972B7C9DC521

Av. Cra 30 No. 25 - 80
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



WV-01247936

97

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Bogotá, mayo 1 de 2019

ARRENDADOR (ES):

Nombre e identificación: JORGE SUAREZ RODRIGUEZ C.C. 17.131.753

Nombre e identificación: Chendero de la propiedad y autorizado por los demás herederos de 2016-676

ARRENDATARIO (S):

Nombre e identificación: Gonzalo OSMA RUIZ C.C. 13.640.447

Nombre e identificación: Calle 17B N.º 96B-64 Villamar - Fontibón

Dirección del inmueble: un millón cincuenta y cinco mil pesos (\$ 1.055.000 =)

Precio o canon: (\$ 1.055.000 =)

Avalúo Catastral: (\$)

Término de duración del contrato: sin más () Año (s).

Fecha de iniciación del contrato: Día primero (1) Mes mayo

Año: 2019

El inmueble consta de los servicios de: agua y alcantarillado y energía eléctrica.

Cuyo pago corresponde a: Gonzalo Osma Ruiz.

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en Bogotá, D.C. la suma de un millón cincuenta y cinco mil pesos (\$ 1.055.000 =) dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACIÓN:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día () del mes de () del año () en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s); así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por la empresa y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión



legis

Todos los
derechos
Reservados

minerva

Ref: 55-01 Diseñada y actualizada según la Ley © por legis

Continúa al dorso

REV. 06-2019

del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es). 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le correspondá hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA. - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA. - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de

POS (2) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art.6. Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS:

Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: *ambos partes.*

DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a

mayor y vecino de , identificado (a) con
y mayor y vecino de , identificado (a) con

quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA. - El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.

DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE: *los, está ploteado en la escritura N° 4800 de fecha 18 de agosto de 2009 notaria 37 Bogotá*

DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones.

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día *primero* del año *dos mil noventa*

(1), del mes de *mayo* (2019).

ARRENDADOR
[Firma]
C. C. o NIT. No *17.311.173*
ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()

ARRENDATARIO
[Firma]
C. C. o NIT. No *13.640.442* *San Vicente de Chiriquí*
COARRENDATARIO

Marque con una equis (X)
C. C. o NIT. No
C. C. o NIT. No

Señor:

JUEZ 83 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 65 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA, D.C.)
E.S.D.

Ref: **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE No. 2019-01880**
DEMANDANTE: EDUARDO CADENA ARTURO
DEMANDADO: GONZALO OSMA RUIZ Y OTRO.

GONZALO OSMA RUIZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado civilmente con la Cédula de ciudadanía No. 13'640.447 de San Vicente de Chucuri, en calidad de demandado dentro del proceso de la referencia, actuando en nombre propio, por medio del presente manifiesto al señor Juez, que confiero poder especial, amplio y suficiente al **Dr. JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA**, Abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado civilmente con la C.C. No. 19'235.247 de Bogotá, D.C. y profesionalmente con la T.P. No. 63.414 del C.S. de la Jud. para que en mi nombre y representación conteste la demanda, proponga las excepciones a que haya lugar en defensa de mis derechos y me represente hasta la terminación del proceso.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para recibir, sustituir, reasumir, desistir, transigir, conciliar, solicitar y aportar pruebas, interponer recursos, solicitar medidas previas, denunciar bienes y demás facultades otorgadas por la ley.

Del señor Juez, Atentamente;

GONZALO OSMA RUIZ
C. C. No. 13'640.447 de San Vicente de Chucuri

Acepto;

Dr. JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA
C.C. No. 19'235.247 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 63.414 del C.S. de la Jud.

1561-151af79a

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

PRESENTACION PERSONAL

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

El anterior escrito dirigido a:

Juez

Fue presentado personalmente por su signatario Sr(a)

OSMA RUIZ GONZALO

C.C. 13640447

Quien reconoce su contenido como cierto y que la firma y huella fue por el(ella)

impuesta. Así mismo, de manera expresa solicitó y autorizó el tratamiento de

sus datos personales para que sea verificada su identidad mediante el cotejo de

sus huellas digitales y datos biográficos con la base de datos de la Registraduría

Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este

documento. Cod.: 5erec

Cod.: 5erec





Firma

Fecha: 2020-01-17 10:42:58

SANDRA PATRICIA BECERRA CARDENAS

NOTARIA ENCARGADA

00216 DEL 13 ENERO 2020



Sandra Patricia Becerra Cardenas

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DE BOGOTA

(ENCARGADA)

República de Colombia

Departamento de Bogotá

Secretaría de Justicia y del Poder Judicial

Registraduría Nacional del Estado Civil

Oficina de Registro Civil

Bogotá, D.C.

12-17 ENE 2020

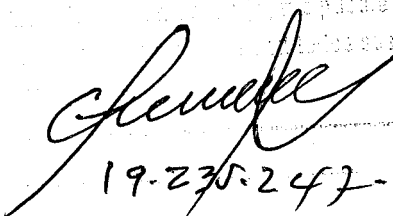
Alfonso Vivas Bautista

19.235.247

63414

Jose

Bla. d. c.



19.235.247

150 F. - FL
153

JUZGADO 83 CIVIL MPAL

Señor

JUEZ 83 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D. C.

(TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE).

E. S. D.

JAN 27 '20 PM 4:52

REF.: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2019-1880
DEMANDANTE: EDUARDO CADENA ARTURO
DEMANDANDO: LUIS HERNANDO OVALLE CARO Y GONZALO OSMA RUIZ.

JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 19'235.247 de Bogotá y portador de la T.P. No. 63.414 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial del Señor **GONZALO OSMA RUIZ**, persona mayor de edad y vecino de esta ciudad, una vez sea reconocido como tal dentro del presente proceso, encontrándome dentro del término legal, me permito descorrer el traslado y contestar demanda dentro del proceso de la referencia, proponiendo las excepciones a que haya lugar en los siguientes términos:

SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE A RESTITUIR.

1. El bien inmueble ubicado en la Calle 17 B No. 96B-64 Barrio Villemar de Fontibón, estaba siendo administrado por el señor **EDUARDO CADENA ARTURO** y era de propiedad de la señora **GLORIA SOFIA GUTIERREZ**, quien falleció el 19 de agosto del 2015 en Bogotá.
2. En el **JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C.**, se tramita la sucesión No. 2016-00676 de **EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA** y **GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES**.
3. Entre los bienes que forman parte del haber de la sucesión, se encuentra el inmueble objeto de este proceso.
4. El señor **GONZALO OSMA**, se enteró por los herederos de la dueña del predio de esta situación narrada, a lo cual el hoy demandante, en diciembre del 2018 le dijo al señor **GONZALO**

154

OSMA que no le pagara arriendo a nadie, que él podía ayudarle para que GONZALO se quedara con el inmueble y que el contrato de arrendamiento que tenía con el quedaba terminado.

Mi poderdante atendió la instrucción de dar por terminado el contrato con el señor CADENA, pero mi mandante rechazo el ofrecimiento de quedarse con el inmueble porque iba en contra de sus principios.

5. Ante la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, mi poderdante se comunicó con el Doctor JORGE GUETIERREZ y le comunico la terminación del contrato de arrendamiento,

6. El 28 de enero de 2019, el señor GONZALO OSMA recibió del Dr. JORGE GUTIERREZ FONNEGRA (heredero de GLORIA SOFIA GUTIERREZ; reconocido en la sucesión) copia del auto proferido por el JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C., donde se tramita la sucesión No. 2016-00676, mediante el cual se ordenó el embargo de los canones de arrendamiento del inmueble que nos ocupa.

7. Mi mandante le comento al señor EDUARDO CADENA del embargo de los cánones y este le dijo que cuando le llegara un oficio del juzgado obedeciera la orden, que ya el contrato de arrendamiento que tenía con él estaba terminado.

8.- Ante la terminación del contrato de arrendamiento por parte de señor CADENA y de la orden del Juzgado tercero de Familia Mi poderdante procedió a hacer entrega del inmueble a los herederos de la sucesión de la señora GLORIA SOFIA GITIERREZ, representados por el Dr. JORGE GUTIERREZ.

9.-El 5 de febrero de 2019, mi mandante, señor GONZALO OSMA, recibió el oficio No. 00280 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C., donde se tramita la sucesión No. 2016-00676 de EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES, informándole que se decretó el embargo y retención de los canones de arrendamiento del inmueble mencionado y

155
que debía seguir consignando en el Banco Agrario a órdenes del juzgado.

10.- En cumplimiento de la orden judicial recibida, el señor GONZALO OSMA procedió a consignar mediante título judicial al JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C., donde se tramita la sucesión No. 2016-00676 de EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES.

11.- El señor GONZALO OSMA, atendiendo la orden judicial realizo 3 consignaciones a la sucesión.

12.- Entro en comunicación con los herederos de la sucesión y como la persona correcta y honesta que és, realizo contrato de arrendamiento con el Dr. JORGE GUTIERRES FONNEGRA (debidamente autorizado por los herederos) el 1 de mayo de 2019 y se encuentra al día en el pago de los canones de arrendamiento.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Me opongo rotundamente a cada una de estas pretensiones, por cuanto el contrato de arrendamiento objeto de este proceso, se dio por terminado verbalmente por acuerdo entre las partes en diciembre del 2018, además el canon de arrendamiento se encuentra legalmente embargado por el JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C., por la sucesión No. 2016-00676 de EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES.

El señor GONZALO OSMA fue notificado de que el inmueble pertenecía a los herederos de la sucesión de EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES, que se liquidaba en el JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C., situación que mi cliente le comunico al señor EDUARDO CADENA, quien le dijo que era cierto, que no le pagara arriendo a los herederos, que cuando le llegara una orden del JUZGADO la obedeciera y quedaba terminado el contrato de arrendamiento que suscribieron el 16 de Julio de 2010.

El señor GONZALO OSMA, recibió el 5 de febrero de 2019 el oficio No. 00280 del JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C., mediante el cual se le informa que el 28 de enero del 2019 se decretó

158

el embargo y retención de las sumas de dinero que por concepto de canones de arrendamiento se cancela sobre el predio que nos ocupa, ordenando que debían ser cancelados a órdenes del despacho judicial donde se lleva la sucesión, ante una orden judicial mi mandante entro en comunicación con los herederos de la sucesión y consigno el arriendo al JUZGADO TERCERO DE FAMILIA. Por tanto no es cierto que mi mandante este adeudando canones de arrendamiento al demandante desde octubre del 2017, mi mandante es una persona muy correcta y cumplidora de sus obligaciones, desde que firmo contrato de arrendamiento con el señor EDUARDO CADENA, (Julio 16 de 2010).

PAGO DE LOS CANONES. Mi poderdante le ha consignado al señor CADENA el canon de arrendamiento en la cuenta de ahorros No. 20028424257 de Bancolombia, mes a mes, la última consignación que le realizo fue en noviembre del 2018, luego realizo tres consignaciones en el BANCO AGRARIO, y desde diciembre del 2018 hasta la fecha está pagando cumplidamente los cánones de arrendamiento a los herederos de la señora GLORIA SOFIA GUTIERREZ, con quienes se está entendiendo para todo lo que tiene que ver con el bien inmueble quienes son los verdaderos propietarios y arrendadores de dicho inmueble.

El señor GONZALO OSMA manifiesta que EDUARDO CADENA ARTURO, le pidió las consignaciones realizadas para cotejar con su extracto bancario y nunca se las devolvió, motivo por el cual mi mandante realizo un derecho de petición a Bancolombia para que le certificaran el valor y las fechas de las consignaciones que le hizo al demandante desde octubre del 2017 hasta noviembre del 2018, fecha de la última mensualidad consignada y hasta la fecha no han respondido, motivo por el cual no me es posible aportar esa prueba en este momento, tal como lo demostrare con las consignaciones realizadas por el señor GONZALO OSMA a la cuenta de ahorros No. 20028424257 de Bancolombia a nombre del demandante EDUARDO CADENA ARTURO.

En conclusión mi poderdante no le adeuda ningún canon de arrendamiento al señor CADENA en virtud en gracia de discusión los cánones que no ha recibido el mencionado señor, se encuentran embargados por la sucesión ya mencionada

154

repetidamente, y han sido cancelados al nuevo arrendador en virtud del contrato de arrendamiento vigente, es decir el demandante no puede ni podía percibir estos cánones.

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: Me opongo a que se acceda a esta pretensión por las siguientes razones:

1.- Porque el inmueble que se pretende restituir fue entregado a los herederos SUCESION ACUMULADA No. 2016-00676 DE EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES, que cursa en el JUZGADO TERCERO DEFAMILIA DE BOGOTA, D.C., y son estos los que ejercen la posesión y con quienes mi poderdante tiene suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, además, el mencionado juzgado embargo los cánones de arrendamiento que mi cliente está pagando por el inmueble objeto del contrato.

2.- De acuerdo con la demanda presentada en contra de mi poderdante, el inmueble no corresponde con el contrato que presento el demandante, puesto que todo inmueble debe estar plenamente identificado por sus dependencias, cabida y linderos entre otros,

En el proceso que nos ocupa los linderos que identifican el inmueble que se pretende restituir son totalmente diferentes a los que tiene el inmueble, NOTESE, que en la demanda se reitera que el inmueble a restituir es el ubicado en la calle 17 No. 96 B 64 Barrio Fontibón, (cuando Fontibón es una localidad), pero los linderos establecidos en el contrato que sirve de base para este proceso, tiene unos linderos totalmente diferentes a saber:

POR EL NORTE.- en 10.30 mts con el lote 19 "de la misma manzana, ahora casa 167 de la calle 7 ". Para nada coincide la mencionada calle 7 con la dirección anotada en la demanda.

POR EL SUR.- En 10.30 mts "con la calle 6 A de la urbanización" Para nada se relaciona la calle 6 A. con la dirección anotada en la demanda, cuando tampoco se menciona de cual urbanización.

POR EL ORIENTE.- en 32 metros con el lote No. 4 de la misma manzana ahora con la casa No. 154 de la calle 6 A .

Para nada tiene relación la dirección anotada en la demanda con la dirección del contrato de arrendamiento (con la calle 6 A)

POR EL OCCIDENTE.- En 32 metros con el lote No. 2 de la referida manzana ahora casa 1 66 de la calle 6 A .

Resulta inaceptable que el mismo inmueble colinde en tres puntos cardinales con la misma calle 6 A.

De tal manera QUE SALTA A LA VISTA que los linderos contenidos en el mencionado contrato de arrendamiento, son totalmente diferentes a los aportados con la demanda.

3.- De acuerdo con el contrato aportado con la demanda, No resulta claro los extremos temporales, las fechas de las prórrogas, ni las prórrogas del contrato tal como se evidencia en la cláusula séptima del contrato.

Dice el contrato que es por 6 meses, que comienzan a contarse desde el 15 de julio de 2010, es decir se contaría desde entes de haberse firmado el mismo.

Así mismo se presenta un ejemplar del contrato, totalmente alterado y adicionado como se puede observar a simple vista, y contienen otras fechas "1 agosto de 2016".

Tiene un agregado escrito a mano que dice textualmente" el plazo convenido es de cuatro meses a partir del 16 de julio de 2010. Agregaciones que fueron puestas unilateralmente por el demandante y en todo caso no fueron pactadas ni aceptadas por el demandado y constituyen una falsedad.

De tal manera que se trata de una actitud perversa, temeraria y de mala fe, solicitar una restitución cuando este mismo arrendador dio por terminado el contrato.

Y es que en la remota posibilidad de decretar la restitución del inmueble, en la sentencia deberá identificarse el bien objeto de este proceso de acuerdo con la alinderación contenida en el contrato de arrendamiento, ya que en el demanda se OMITIO este requisito, por tanto a este deberá remitirse.

A LA TERCERA PRETENSIÓN: Me opongo a que se acceda a esta pretensión, por las razones anotadas en los numerales anteriores, reiterando que mi mandante no adeuda canones de arrendamiento al señor EDUARDO CADENA ARTURO y el contrato de arrendamiento objeto de este proceso fue terminado verbalmente por las partes y a si no lo hubiesen terminado mi mandante está dando cumplimiento a una orden judicial que prima sobre cualquier cosa, motivo por el cual sería injusto e ilegal que fuera desalojado por acatar una orden judicial, toda vez que los canones de arrendamiento están embargados por el JUZGADO TERCERO DEFAMILIA DE BOGOTA, D.C. SUCESION ACUMULADA No. 2016-00676 DE EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES.

A LA CUARTA PRETENSIÓN: Me opongo a que se acceda a esta pretensión, porque sería injusto que mi prohijado tenga que ser desalojado del inmueble por obedecer y acatar una orden judicial, además a la fecha los arrendadores son los herederos de la sucesión de GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES.

A LA QUINTA PRETENSIÓN: Me opongo a la solicitud de condena en costas al demandado señor GONZALO OSMA RUIZ, porque no está en mora en el pago de ningún canon de arrendamiento sobre el inmueble que está ocupando y por tratarse de una demanda temeraria y de mala fe.

FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: ES CIERTO, reza en la documental aportada.

AL SEGUNDO HECHO: ES CIERTO, reza en la documental aportada.

AL TERCER HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO, ES CLARO que el contrato se ha venido prorrogando automáticamente. Ya que el contrato como se observa, fue alterado, agregado sin el consentimiento del demandado. **NO ES CIERTO** que se haya realizado el aumento a

160
los canones de arrendamiento de acuerdo con el IPC., ni que haya realizado en agosto de cada año, por lo siguiente:

Mi mandante celebro contrato de arrendamiento el 16 de Julio e 2010 por la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$800.000.00) y pago esta suma al demandante hasta el mes de Septiembre del 2015, mediante consignaciones en su cuenta de ahorros No. 20028424257 de Bancolombia a nombre del demandante EDUARDO CADENA ARTURO, en esos años no hubo aplicación al incremento del IPC, pero en octubre de 2015 el demandante EDUARDO CADENA le aplico un incremento excesivo al canon de arrendamiento por \$100.000.00, quedando el canon mensual en NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$900.000.00) cuando el IPC para el año 2015 era de 6.66% equivalente a \$53.280.00 y no \$100.000.00 como lo incremento el demandante, no contento con el incremento ilegal que le aplico al canon de arrendamiento, el señor CADENA le exigió a mi mandante adicionar en el mes de octubre \$200.000.00. El señor GONZALO OSMA continuo consignando por valor del arriendo NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$900.000.00) hasta el mes de junio de 2016; en Julio de 2016 le hizo el incremento del IPC quedando el canon en NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS M/L (934.000.00), injustificada e ilegalmente el demandante EDUARDO CADENA incremento \$26.000.00 al canon de arrendamiento quedando en NOVECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS PESOS M/L (\$960.600.00)

En el año 2017 el señor EDUARDO CADENA incremento al canon de arrendamiento la suma de \$54.400.00 quedando en la suma de UN MILLON QUINCE MIL PESOS M/L (\$1'015.000.00) mensual, cuando el aumento del IPC para el año 2017 era de 4.09% equivalente a \$39.288.00 excediéndose en \$15.112.00, en ese mismo año lo incremento a UN MILLON CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$1'055.000.00) aumentándole \$40.000.00.

Mal intencionadamente el señor EDUARDO CADENA le pidió a mi mandante los recibos de las consignaciones realizadas en el año 2017 para cotejarlas con sus extractos y nunca se los devolvió, con el propósito de despojarlo de las pruebas , para ahora decir que no la pago en el mencionado año 2017.

NO ES CIERTO que hasta el mes de septiembre de 2017 mi poderdante estaba cancelando como canon de arrendamiento la suma de UN MILLON CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$1'050.000.00), sino la suma de UN MILLON CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$1'055.000.00).

Para corroborar mi dicho, me permito aportar copia de las consignaciones realizadas por el señor GONZALO OSMA a la cuenta de ahorros del demandado, EDUARDO CADENA ARTURO, exceptuando las del año 2017 que fueron entregadas al señor CADENA, sobre las cuales se pidió certificación al Bancolombia.

En todo caso mi poderdante pago un mayor valor de los que están relacionados en la demanda tal como se demuestra con las pruebas aportadas.

AL CUARTO HECHO: NO ES CIERTO, El señor GONZALO OSMA no adeuda dinero alguno al demandante por concepto de canon de arrendamiento sobre el inmueble objeto de este proceso, toda vez que le consigno hasta noviembre de 2018, y en diciembre por voluntad de las partes dieron por terminado el contrato de arrendamiento y mi poderdante siguió pagando el canon de arrendamiento al JUZGADO 3 DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C. y actualmente realizo contrato de arrendamiento con los herederos de la sucesión de EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA Y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES, a quienes les ha venido pagando cumplidamente.

PROCEDENCIA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Si bien es cierto, que el art. 384 del CGP preceptúa que para que el demandado sea escuchado en el proceso, este deberá consignar a favor del demandante en depósito los últimos tres cánones de arrendamiento, me permito indicarle a este despacho, que no se consignan los cánones de arrendamiento al Juzgado ni al demandante por cuanto estos fueron pagados al demandante antes de que feneciera el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** (8 de diciembre del 2018) y los siguientes cánones a la fecha se están pagando a los actuales arrendadores, tal como consta en los recibos de pago que se aportan,

es decir que todos los cánones que se han causado a la fecha como consecuencia de los dos contratos que se celebraron , se pagaron.

EXCEPCIONES DE MERITO Y/O DE FONDO

PRIMERA.- PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION.

Baso esta excepción de fondo en el entendido de que mi mandante señor GONZALO OSMA RUIZ, no le está debiendo dinero alguno por concepto de cánones de arrendamiento al señor EDUARDO CADENA ARTURO del inmueble objeto de este contrato, lo cual lo demuestro con lo siguiente:

1. El señor GONZALO OSMA RUIZ, le ha pagado los cánones de arrendamiento al señor EDUARDO CADENA ARTURO siempre mediante consignación en su cuenta de ahorros No. 20028424257 de Bancolombia, mes a mes, la última consignación que le realizo fue en noviembre del 2018.
2. **PRUEBAS EN PODER DEL DEMANDANTE.** No es cierto que le adeude arriendo desde octubre del 2017, las copias de las consignaciones de octubre del 2017 a Julio de 2018 están en poder del señor EDUARDO CADENA, quien se las pidió prestadas a mi mandante para corroborar sus extractos y nunca se las devolvió, motivo por el cual no es posible aportarlas en este momento, pero mediante derecho de petición mi poderdante las solicito al mencionado BANCOLOMBIA y aún no han dado respuesta, motivo por el cual solicito al señor Juez que requiera al demandante para que las aporte al proceso o en su defecto oficie a Bancolombia Centro de Pagos de Fontibón Oficina 361, para que certifiquen con destino a este proceso las fechas y valores consignados por el señor GONZALO OSMA RUIZ CON C.C. No.13'640.447 a la cuenta de ahorros No. 20028424257 de Bancolombia, titular EDUARDO CADENA ARTURO.
3. Aporto copia de las consignaciones de los meses de Agosto de 2018 por la suma de UN MILLON CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$1'055.000.00); septiembre de 2018 por la suma de UN MILLON CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$1'055.000.00); octubre de 2018 por la suma de UN MILLON

CINCuenta Y CINCO MIL PESOS M/L (\$1'055.000.00); noviembre de 2018 por la suma de UN MILLON CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$1'055.000.00), en Diciembre de 2018. Con lo que demuestro que no son ciertas las pretensiones del demandante y que los arriendos se consignaron siempre en la cuenta de ahorros de EDUARDO CADENA ARTURO y eso no nos deja mentir, de tal manera que son temerarias y de mala fe las pretensiones del demandado.

4. Los señores GONZALO OSMA RUIZ Y EDUARDO CADENA ARTURO de común acuerdo dieron por terminado el contrato de arrendamiento verbalmente en Diciembre de 2018, porque los herederos de la señora GLORIA SOFIA GUTIERREZ, hicieron presencia en el inmueble y tomaron la posición de él, con documentos de propiedad y auto del JUZGADO 3 DE FAMILIA mediante el cual se decretó el embargo de los cánones de arrendamiento, a partir de ese momento continuó a cargo de los herederos tantas veces mencionado.
5. Mi poderdante cancelo los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Diciembre de 2018 y enero de 2019 a los herederos de la sucesión, debido a la confusión que se le presento a mi poderdante, pues no sabía a quién debía pagarle dichos cánones, teniendo en cuenta que había recibido la documentación de la sucesión mencionada y la terminación del contrato de arrendamiento con el señor cadena.
6. En el mes de febrero de 2019 mi poderdante empezó a cancelar los cánones de arrendamiento a través de consignación a través de título judicial, habiendo consignado los meses de febrero, marzo y abril de 2019. Aporto las correspondientes copias.
7. A partir del 1º. de mayo de 2019 mi poderdante celebro contrato de arrendamiento con los herederos de la sucesión tantas veces mencionado, Por tanto a partir del 1º. De mayo de 2019, empezó a pagar los cánones de arrendamiento a los mencionados

herederos, por tal razón se presentan los recibos de pago de los meses, de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, y enero de 2020.

Mi mandante recibió la notificación de la presente demanda con extrañeza, le sorprendió que el señor EDUARDO CADENA ARTURO, faltara a su palabra queriendo revivir un contrato de arrendamiento que está terminado por acuerdo y voluntad de las partes desde diciembre de 2018, del inmueble que se encuentra en posesión de los herederos de la sucesión EUSEBIO MARCELO CHIA UCULMANA y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES.

Esta excepción esta llamada a prosperar, porque mi demandante no está en mora de pagar los cánones de arrendamiento, cumplió con el contrato hasta cuando de común acuerdo con el hoy demandante decidieron terminar el contrato y el demandante había aceptado y reconocido que debía seguir pagando arriendo al JUZGADO.

SEGUNDA EXCEPCION DE FONDO: PLEITO PENDIENTE. Esta excepción se basa en el hecho de que el demandante pretende utilizar la justicia para presionar a los herederos de la sucesión a llegar a un acuerdo, toda vez que pretende usucapir la universalidad de los bienes de la sucesión, motivo por el cual fue demandado por los herederos en proceso REIVINDICATORIO.

TERCERA-MALA FE DEL DEMANDANTE.

El demandante desde el año 2010 ha demostrado mala fé, en todas sus actuaciones, puesto que pretendió apoderarse fraudulentamente de los bienes de la sucesión que hoy conforman la masa sucesoral entre ellos el bien que es materia de este proceso y por tal conducta se inició un proceso de simulación que cursó en el Juzgado 6 civil del circuito de descongestión Bogotá D.C, radicado bajo el número 2010- 166 , Juzgado este que profirió una sentencia condenatoria contra este señor

EDUARDO CADENA ARTUIRO la cual fue modificada por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ –SALA CIVIL con fecha 18 de diciembre de 2014, declarando la simulación de venta que se hizo al mencionado señor CADENA.

Por la misma razón de su proceder ilícito, estaba cobrando los cánones de arrendamientos del inmueble objeto de este proceso, que a su vez fue objeto de la declaratoria de simulación, es decir que celebró ilícitamente un contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble que pretendía apoderarse.

Es decir que el contrato de arrendamiento que presenta en este proceso proviene de un acto ilícito nacido de una declarada simulación, así como pretendió apoderarse del inmueble en mención, ahora pretende también aprovecharse de su propia culpa de su propia ilicitud para demandar a mi poderdante y desalojarlo injusta y ilegalmente.

Lo anteriormente expuesto sumado a las pretensiones temerarias, constituyen un acto de MALA FE, lo cual solicito sea tenido en cuenta por su despacho al momento de declarar prospera esta excepción.

CUARTA.- FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Esta excepción consiste en el hecho de que el demandante no es el arrendador, debido a que este terminó el contrato de arrendamiento con el demandado verbalmente y de común acuerdo, y en virtud de tal hecho mi poderdante suscribió un nuevo contrato con los herederos de la mencionada sucesión, por tanto carece de legitimidad para demandar.

De otra parte mi poderdante ha pagado cumplidamente con el pago de los cánones de arrendamiento, en primer lugar lo hizo en nombre del aquí demandado, hasta cuando se terminó el contrato, luego por orden del Juzgado 3 de familia de Bogotá, consignó a través de títulos judiciales, y posteriormente lo hizo a nombre de los herederos de la sucesión mencionada, con quienes celebró CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Así mismo quien podría alegar el no pago o consignación de los cánones serían los herederos a través del juzgado de familia o directamente como arrendatarios en virtud del contrato de arrendamiento a la fecha vigente.

De otro lado, si el demandante considera que se le adeuda algún canon de arrendamiento por el contrato que existió, este proceso no es el indicado, pues el ya no ostenta la calidad de arrendador.

Por esta razón el demandante carece de legitimidad para demandar y sus pretensiones deben despacharse desfavorablemente.

MEDIDAS CAUTELARES.

El demandante solicita unas medidas cautelares consistentes en la retención de los bienes del arrendatario que represento, sin embargo, solicito al despacho que previo a decretarlo fije caución al demandante en cumplimiento a lo establecido en el art. 384 del C.G.P. No. 7 inciso 2 CGP.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES

1.- Escrito del 27 de abril del 2013, mediante el cual, mi poderdante insistió al demandante que le recibiera el inmueble que este administraba.

2.- Copia autentica de la sentencia de primera instancia de fecha 31 marzo de 2014- proferida por el JUZGADO SEXTO CIVIL DE CIRCUITO DE DESCONGESTION DE BOGOTÁ D.C.

- 3.-Copia autentica de la sentencia de segunda instancia de fecha 18 de diciembre del 2014, proferida por el H. TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.- SALA CIVIL, M.P LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLES.
- 4.- Copia del auto de fecha 24 de abril del 2017, mediante el cual el Juzgado 3 de Familia de Bogotá D.C reconoce a los herederos de la sucesión, entre ellos, JORGE ALBERTO GUTIERREZ FONNEGRA.
- 5.- Copia del auto de fecha 28 de enero del 2019, mediante el cual el Juzgado 3 de Familia de Bogotá D.C decreto el embargo y retención de los cánones de arrendamiento del bien inmueble en cuestión.
- 6.- Copia del oficio No. 00280 del 5 de febrero del 2019, mediante el cual el Juzgado 3 de familia requiere a mi poderdante para que consigne los cánones de arrendamiento a nombre del juzgado de familia.
- 7.-Desprendibles de consignaciones a la cuenta del demandante.
- 8- Copia del contrato de arrendamiento de fecha 1 de mayo del 2019, celebrado por mi poderdante con los herederos de la sucesión de EUSEBIO MARCELO CHIA Y GLORIA SOFIA GUTIERREZ REYES No. 2016-676 del Juzgado 3 de Familia de Bogotá D.C, representados por el señor, JORGE GUTIERREZ FONNEGRA (heredero determinado).
- 9.- Copia de la Audiencia de inventarios y avalúos dentro del proceso de sucesión No. 2016-676 de fecha 09 de mayo del 2019.
- 10.- Comprobante de consignación al demandante año 2014 obrante a 12 folios.
- 11.- Comprobante de consignación al demandante año 2015 obrante a 12 folios.
- 12.- Comprobante de consignación al demandante año 2016 obrante a 12 folios.

158

13.- Derecho de petición de fecha 22 de enero del 2020 presentado ante BANCOLOMBIA, para que certifiquen las consignaciones que mi poderdante hizo al demandante desde septiembre del 2017 hasta diciembre del 2018. (1fl)

14.- Comprobante de consignación al demandante año 2018, meses de: agosto, septiembre, octubre y noviembre obrante a 4 folios.

15.- Recibos de pago a los actuales arrendadores del bien inmueble por el valor de UN MILLON CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L (\$1.055.000.00) cada uno, correspondientes a los meses de diciembre del 2018 y enero 22 del 2019. (2 fls).

16.- Consignación de depósito judicial a la cuenta del JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C para los meses de: febrero, marzo y abril del 2019.

17.- Recibos de pago a los actuales arrendadores del bien inmueble por el valor de UN MILLON CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L (\$1.055.000.00) cada uno, correspondientes a los meses de mayo del 2019 a Enero del 2020. (9 fls).

18.- Resumen histórico del IPC.

19.- Toda las pruebas allegadas con la demanda.

DE OFICIO.-

SOLICITUD ESPECIAL.

1.- Solicito al señor Juez, se sirva oficiar a BANCOLOMBIA para que remitan a este despacho copia de las consignaciones realizadas por mi poderdante desde el 2017 hasta el diciembre de 2018.

TESTIMONIALES

Sírvase señor Juez, recepcionar testimonios a las siguientes personas, todas mayores de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C, sobre la contestación de esta demanda:

1.- **JORGE ALBERTO GUTIERREZ FONNEGRA**, identificado con la C.C. No.17.131.753 de Bogotá D.C, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, quien depondrán acerca de los hechos que constan en la demanda y la contestación de esta.

2.- **STELLA GÓMEZ VERA**, identificada con la C.C. No.28.864.987 de Ortega (Tol.), mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, quien depondrán acerca de los hechos que constan en la demanda y la contestación de esta.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al despacho se sirva fijar fecha y hora, para que comparezca ante su despacho el demandante, señor, **EDUARDO CADENA ARTURO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C, quien deberá absolver interrogatorio con reconocimiento de documentos en su contenido y firma, que formularé personalmente o por escrito, sobre los hechos y pretensiones de la demanda y de la contestación y sus excepciones.

ANEXOS

1. Todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
2. Poder para actuar debidamente otorgado (1 fl).

NOTIFICACIONES

Mi poderdante, señor recibirá notificación en la Calle 17B No. 96B-64, Bogotá D.C

El suscrito, recibirá notificaciones en la secretaria del despacho o en la oficina de Abogados ubicada en la Calle 19 No.4-20 oficina 304 de Bogotá D.C.

170

Del Señor Juez,

Atentamente,



JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA

C.C. No. 19.235.247 de Bogotá D.C.

T.P No.63414 del C.S de la Jud.

El present se radica estando el
proceso al olvido

Fri.