REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

SENTENCIA

REFERENCIA	**: SIMULACIÓN**
DEMANDANTES	**: CARLOS ANDRES AGUDELO VALENCIA en calidad de heredero determinado de EVELIO AGUDELO ALVAREZ.**
DEMANDADO	**: ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA.**
RADICACIÓN	**: 110013103008-2019-00242-00**

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Evacuadas las etapas pertinentes, se impone al Despacho proferir la decisión de instancia dentro del proceso de la referencia. Con tal fin se evocan estos,

I. ANTECEDENTES

CARLOS ANDRES AGUDELO VALENCIA, actuando en calidad de heredero determinado de EVELIO AGUDELO ALVAREZ a través de apoderado judicial, presentó demanda declarativa de SIMULACIÓN RELATIVA contra ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se efectúen los siguientes pronunciamientos:

> ***PRIMERA- PRINCIPAL:*** *Que se declare que el contrato contenido en la escritura pública 1708 del 08 de agosto del 2017, otorgada en la notaria tercera de Bogotá, mediante el cual EVELIO AGUDELO ALVAREZ, trasfirió, a ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA, la casa identificada con la actual nomenclatura urbana de Bogotá carrera 5 R No. 49 H-81 SUR LOTE 30 MANZANA J, es relativa o parcialmente simulado, porque la trasferencia del derecho de dominio experimentada, no lo fue como consecuencia de la celebración de ese contrato, sino realmente de una donación oculta.*
>
> ***PRIMERA CONSECUENCIAL PRINCIPAL:*** *Que, como consecuencia del acogimiento de la petición anterior, se declare que, sobre este contrato aparente, debe prevalecer la donación oculta.*
>
> ***SEGUNDA CONSECUENCIAL PRINCIPAL:*** *Que, como resultado de la estimación de la petición anterior, se declare que la donación que se oculto es absolutamente nula,*

porque en su celebración no se observaron los presupuestos establecidos para este tipo de actos por el artículo 1 del decreto 1712 de agosto de 1989.

TERCERA CONSECUENCIAL PRINCIPAL: *Que, como consecuencia de la estimación de la petición anterior, se declare que el bien inmueble objeto de la donación, deberán volver a su estado anterior, es decir, a la exclusiva propiedad de EVELIO AGUDELO ALVAREZ, o a su sucesión testada, por haber este fallecido.*

CUARTA CONSECUENCIAL PRINCIPAL: *Que, por lo tanto, se ordene la cancelación de la Escritura pública 1708 del 08 de agosto del 2017, otorgada en la notaria 3 de Bogotá, y su inscripción en la oficina de registro de instrumentos púbicos de Bogotá, zona sur, la que se hizo a folios de matrícula inmobiliaria número 50S-40102501.*

QUINTA CONSECUENCIAL PRINCIPAL: *Que, como consecuencia de la declaración en el sentido solicitado en las pretensiones 1,2,3,4,5 se ordene a la demandada restituir, libre de cualquiera gravamen, el bien antes identificado a los herederos de EVELIO AGUDELO ALVAREZ, esto es, la sucesión testada de EVELIO AGUDELO ALVAREZ mediarte escritura 215 del 20 de mayo de 1998 testamento abierto.*

PRIMERA SUBSIDIARIA: *Que se declare que EVELIO AGUDELO ALVAREZ, como vendedor, sufrió lesión enorme en la venta que hizo a ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA, mediante la escritura pública No. 1708 del 08 de agosto del 2017, otorgada en la notaria 3 de Bogotá, la casa identificada con la actual nomenclatura urbana de Bogotá carrera 5RNO. 49 H-81 SUR LOTE 30 MANZANA J, matricula inmobiliaria número 50S-40102501 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona sur.*

PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA: *Que, como consecuencia de la declaración solicitada en la pretensión inmediatamente anterior, se declare la rescisión del contrato de compraventa contenido en la escritura púbica No. 1708 del 08 de agosto del 2017, otorgada en la notaria 3 de Bogotá, la casa identificada con la actual nomenclatura urbana de Bogotá carrera 5 R No. 49 H-81 SUR LOTE 30 MANZANA J, matrícula inmobiliaria número 50S-40102501 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona sur.*

SEGUNDA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA Y DE LA PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA: *Que como consecuencia del acogimiento de la petición anterior se ordene a la demandada, como poseedora de mala fe, a restituir, libre de cualquier gravamen, el bien antes identificado a los herederos de EVELIO AGUDELO ALVAREZ, mediante escritura 215 del 20 de mayo de 1998 testamento abierto de EVELIO AGUDELO ALVAREZ, incrementando así la masa sucesoral de su herencia, como indebidamente hoy se pretende.*

TERCERA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA Y DE LA PRIMERA Y SEGUNDA CONSECUENCIAL DE LA PRIMER TERCERA CONSECUENCIAL SUBSIDIARIA: *Que, por lo tanto, se ordene la cancelación de la escritura pública No. 1708 del 08 de agosto del 2017, otorgada en la notaria 3 de Bogotá, la casa identificada con la actual nomenclatura urbana de Bogotá carrera 5 R No. 49 H-81 SUR LOTE 30 MANZANA J, matricula inmobiliaria número 50S-40102501 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona sur.*

CUARTA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA Y DE LA PRIMERA Y SEGUNDA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA: *Teniendo en cuenta la facultad contenida en el inciso 1 del artículo 1948 de CC, se fije un término perentorio dentro del cual la demandada pueda ejercer esa facultad.*

Como fundamentos fácticos de sus pretensiones se adujeron los hechos que se compendian a continuación:

Que EVELIO AGUDELO ALVAREZ, contrajo matrimonio católico con la señora ADIELA VALENCIA sociedad conyugal de bienes.

Que de la unión matrimonial mencionada, nacieron ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA Y CARLOS ANDRES AGUDELO VALENCIA, los dos mayores de edad y herederos forzosos.

Que el 20 de mayo de 1988 el señor EVELIO AGUDELO elevó mediante escritura pública 215 el testamento abierto donde deja como herederos del inmueble Bogotá carrera 5 R No. 49 H-81 SUR LOTE 30 MANZANA J, matricula inmobiliaria número 50S-40102501 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona sur a sus hijos ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA y CARLOS ANDRES AGUDELO VALENCIA.

Que el acto celebrado por medio de la escritura pública 1708 del 08 de agosto del 2017, es un acto relativamente simulado, porque en el mismo nunca hubo intención de vender ni comprar, sino de donar, originándose, por lo tanto, una disparidad entre la voluntad real y su declaración pública.

Que aunque en la referida escritura pública 1708 del 08 agosto del 2017, en su clausula cuarta, se haya afirmado que el precio de esa venta era la suma de $ 147.642.000,00 y que el mismo fue recibido por el vendedor, esa afirmación es mentirosa, porque el pago referido allí nunca se dio.

Que para la fecha en que se celebró la venta simulada, ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA no tenía la capacidad económica para haber comprado el inmueble, ni para haberlo pagado de contado.

Que aun cuando se declaró que el señor EVELIO AGUDELO ALVAREZ (q.e.p.d.) en la escritura pública 1708 del 08 agosto del 2017, otorgada en la notaria tercera del circuito de Bogotá, recibió el precio de la supuesta compraventa, no existe evidencia de movimiento alguno en las cuentas de EVELIO AGUDELO que refleje la recepción, parcial o total, del precio declarado en la escritura. Además, considerando que el señor EVELIO AGUDELO se encontraba en mal estado de salud que, hacía prever su muerte próxima, como en efecto sucedió, y recluido en la clínica, mal podría haber recibido esa suma, como falazmente se afirma en la escritura citada.

Que para el 08 agosto del 2017, fecha de la escritura pública 1708, la salud de EVELIO AGUDEL estaba tan deteriorada, que, no obstante, la falaz información contenida en ese instrumento, la firma no se recepcionó en la sede de la notaria tercera del círculo de Bogotá, toda vez que el señor EVELIO AGUDELO se encontró en su vivienda de Salamina caldas con cuidados paliativos.

Que considerando que el precio de la venta consignada en la escritura pública 1708 del 08 agosto del 2017, otorgada en la notaria tercera de Bogotá, fue la suma $ 147.642.000, y el justo precio de ese inmueble para esa fecha o sea para el tiempo del contrato, alcanzo la suma de $ 292.600.00000; por lo que se configura una lesión enorme para el vendedor, lo que daría lugar si la venta no hubiera sido simulada, la recisión por lesión enorme.

Que la señora ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA aprovechando que se encontraba en tránsito por la ciudad de Salamina caldas aprovecho el síndrome de movilidad, queja de memoria de alto impacto funcional, realizó un el poder especial del señor EVELIO AGUDELO ALVAREZ (q.e.p.d.). celebro un contrato simulado de compraventa donde se auto vendía el inmueble.

Que entre las partes no hubo voluntad de compraventa, toda vez que la voluntad del señor EVELIO AGUDELO ALVAREZ (q.e.p.d.), ya se encontraba plasmada en el testamento abierto 215 del 20 de mayo, donde deja como herederos del inmueble carrera 5R No. 49 H-81 SURLOTE 30 MANZANA, matricula inmobiliaria número 50S-40102501 de la oficina de registro de instrumentos públicos, zona sur a sus hijos ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA y CARLOS ANDRES AGUDELO VALENCIA.

II. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto del 20 de mayo de 2019, la señora ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA se notificó por aviso de la demanda y dentro del término de traslado la contestó proponiendo hechos constitutivos de excepciones de mérito (fls. 125 a 128).

Una vez corrido el traslado de las excepciones de mérito, el 10 de marzo de 2020 se desarrolló la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G. del P., en la que se decretaron y practicaron las pruebas solicitadas por las partes y se recaudó el interrogatorio de parte de la señora ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA.

El 16 de marzo de 2021, se recaudó el interrogatorio de parte de CARLOS ANDRES AGUDELO VALENCIA, el testimonio de CARLOS ALBERTO RIVERA ARCILA, se dio inicio a la audiencia de alegatos y fallos y una vez recepcionados los alegatos de conclusión, se dictó el sentido del fallo y se anunció que la sentencia seria proferida de forma escritural, dada la complejidad de este asunto.

III. PRUEBAS RECAUDADAS

1.- DOCUMENTALES:

De la parte Demandante: se tiene en cuenta la documental aportada con la demanda y aquella aportada en el traslado de las excepciones de mérito, que al no ser tachadas de falsas gozan de valor probatorio conforme a los artículos 243, 244, 245 y 246 *ibídem.*

De la parte Demandada: se tuvo en cuenta la documental aportada con la contestación a la demanda, que al no ser tachadas de falsas gozan de valor probatorio conforme a los artículos 243, 244, 245 y 246 *ibídem.*

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Rendido por CARLOS ANDRES AGUDELO VALENCIA y ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA.

3- PRUEBAS DE OFICIO

Se decretó de manera oficiosa el testimonio de CARLOS ALBERTO RIVERA ARCILA.

IV. CONSIDERACIONES

4.1 PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, cuales son capacidad para ser partes y comparecer al proceso, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna que pudiera invalidar lo hasta aquí actuado (artículo 29 de la Constitución Política, artículos 20, 75 a 84 y siguientes del Código General del Proceso).

En efecto, la demanda está adecuada a las exigencias del Código General del Proceso, la parte tanto demandante como demandada son hábiles y con capacidad para comparecer al proceso, la demanda reúne todos los requisitos legales y, por último, la competencia para conocer de este asunto está radicada en cabeza de éste Despacho judicial.

4.2 MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

4.2.1 LA SIMULACIÓN – ASPECTOS GENERALES.

La acción de simulación se ha estructurado vía jurisprudencial a partir de la interpretación del artículo 1766 del C. C., estableciendo así su definición, naturaleza, sus clases, titulares, etc. Dispone el artículo 1766: *"Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.*

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero".

En el campo jurídico, como lo define FRANCISCO FERRARA el *"negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto a cómo aparece. Simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo"* (La Simulación de los Negocios Jurídicos Pág. 43).

Por su parte, el Profesor HERNANDO DEVIS ECHANDIA la define de la siguiente forma:

> *"Se habla de simulación cuando las partes contratantes consignan en el documento declaraciones que total o parcialmente no corresponden al convenio que realmente celebran; hay en este caso una disparidad, absoluta o relativa, entre la voluntad real secreta y la aparente pública. Por ejemplo, se dice en un documento que el dueño de un inmueble lo vende por un precio determinado a otra persona, cuando en realidad se trata de una donación (simulación relativa porque la voluntad de transferir el dominio existe, pero a título diferente), o de venta, pero por un precio inferior o superior (simulación relativa), en este punto, o se dice vender el inmueble, cuando se trata de un traspaso ficticio (simulación absoluta)"* (Compendio de Derecho Procesal, Pruebas Judiciales, segunda edición, Pág. 288)

La Jurisprudencia Nacional expresó que "*La simulación viene a ser el concierto o inteligencia de dos o más personas, autoras de un acto jurídico, para darle a éste la apariencia que no tiene, ya que no existe, ora porque resulta distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo."* (Casación Civil del 7 de julio de 1983). En otra ocasión agregó la Corte que, la simulación no es un fenómeno simple sino complejo en grado eminente y que la acción simulatoria se encamina a obtener en unos casos la declaración de que determinado acto o contrato es simulado y a desatar vínculos y efectos que esa convención haya producido entre las partes contratantes; y en los otros casos a hacer prevalecer la voluntad oculta, precisando que *"negocio simulado es el que tiene aspecto diferente a la realidad."*

4.2.1.2. CLASES DE SIMULACIÓN.

La simulación puede ser de dos clases: relativa o también denominada "parcial" o "disimulación", cuando se oculta a los terceros a quienes se muestra uno diferente,

que no es el realmente querido por las partes; y la simulación absoluta o también llamada como “integral” o “de esencia”, que se presenta cuando se declara existir un contrato entre quienes nada han consentido. A manera de ejemplo tenemos que la relativa se presenta cuando los contratantes esconden, bajo la apariencia de compraventa, un contrato que es de donación, como se anotó al señalar la definición del Maestro Devis Echandía, o cuando se declara vender a una persona distinta del real comprador, pero cuando se declara haberse celebrado un contrato de compraventa, no habiéndose suscrito convención alguna, entonces la simulación es absoluta. Concluyendo, en la simulación relativa se oculta la verdad y en la simulación absoluta se aparenta una que no existe, en la primera se disimula, mientras que en la segunda se simula.

4.2.1.3. TITULARES DE LA ACCIÓN.

Jurisprudencialmente se ha logrado precisar quiénes están legitimados para demandar la simulación de un acto o contrato, reconociendo tal facultad en primer lugar, en quienes fueron partes del negocio jurídico atacado, o en su defecto sus herederos; y en segundo orden, en cabeza de los terceros, cuando se demuestre que el acto fingido o simulado le acarrea un perjuicio cierto y actual.

4.2.1.4. PRUEBA DE LA SIMULACIÓN.

Por sabido se tiene que quien invoca la protección de la ley en defensa de sus derechos, violados o amenazados de serlo, debe fundamentar su pretensión en hechos capaces de llevar al convencimiento del juzgador, para lograr un fallo a su favor, ya que en el pleito lo no probado deja de tenerse en consideración, es decir, es como si ello no existiera.

Ha dicho la Corte que “*cuando se demanda la declaración de simulación de un contrato, el juez por razón de método, debe proceder a investigar primero si halla demostrada la existencia o realización del contrato; en segundo lugar, si el acusador tiene o no derecho para promover la acción y finalmente, indagar, en vista de las pruebas del proceso, si la simulación está probada.”* (Casación Civil 30 de mayo de 1930).

Adicionalmente, la máxima corporación ha señalado: *“Fluye de lo anterior la consecuencia de que, cuando a pesar de expresarse en el documento la causa del acto o contrato, una de ellas alega que ésta no existe o que es otra, en la cual se concreta la acción de simulación, puede acudir a la prueba de testigos, o a la de indicios fundada en aquellos, y en forma general a todos los medios que le permitan llevar al convencimiento del juzgador la verdadera y real voluntad de los contratantes, para que éste la haga prevalecer sobre la externa que ostenta el acto público. Al simulante se le deben admitir las pruebas de testigos, y de indicios, pues de no ser así, de tener él que exhibir únicamente la contraescritura, o la confesión, o el principio de prueba emanada de la otra parte, se le colocaría dentro de la regla consistente en que el escrito prevalece sobre el testimonio oral, la que, como ha quedado visto a la luz de la nueva ley probatoria, ha perdido en principio su vigencia.”*

"El saludable principio de la libertad probatoria en lo tocante con la simulación tiene su razón de ser y justificación en que generalmente los simulantes asumen una conducta sigilosa en su celebración, puesto que toman previsiones para no dejar huella de su fingimiento y, por el contrario en el recorrido de tal propósito, procuran revestirlo de ciertos hechos que exteriorizan una aparente realidad. Porque como en la concertación de un acto simulado generalmente las partes persiguen soslayar la ley o los derechos de terceros, los simulantes preparan el terreno y conciben urdirlo dentro del marco de la más severa cautela, sin dejar trazos de su insinceridad".

Así, es dable concluir que el proceso para la declaratoria de la simulación se encuentra sustentado en el sistema de persuasión racional según las reglas de la sana crítica, lo que significa que contrario al sistema de la tarifa legal, hay libertad probatoria para acreditar el acto simulado, tanto para los terceros como para las partes, y es que es tan necesario que el juez se valga de todos los medios probatorios existentes en el proceso para definir la verdadera intención de los contratantes, que la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá señaló al estudiar un caso similar al que nos compete que "*la simulación no es asunto fácil de advertir, pues los contratantes que disfrazan la verdad usualmente no dejan rastro de su verdadero designio. La apuesta por la mentira es prácticamente total, al punto que intencionalmente evaden la prueba para que el acto aparente luzca frente a terceros como su auténtica voluntad, cuando en realidad es otro su propósito. Revelar, pues, esa farsa y sacar a flote la voluntad interna de los contratantes es tarea ardua y dificultosa, por lo que el juez, de manera imparcial y desprevenida, acompañado del sentido común y de las máximas de la experiencia, debe prevalerse de cualesquiera medios probatorios que a la luz de las reglas de la sana crítica lo persuadan racionalmente, bien de que el negocio cuestionado es ficticio, bien de que es un contrato cierto."*

Finalmente, en lo que a la prueba del fingimiento respecta, la Corte Suprema de Justicia ha enlistado, gracias a los vestigios que comúnmente se presentan en asuntos de esta naturaleza, una serie de hechos indicadores de la simulación que sirve en el propósito antelado, así:

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

etc.» ((CSJ SC, 13 de octubre de 2011, Rad. 2002-00083-01, citada en STC11197-2015)"[1]

Así, al analizar en conjunto situaciones tales como las antes descritas, sin lugar a dudas, aquellas deben apuntar en términos de probabilidad a definir que el convenio atacado es un engaño, pues de lo contrario, en caso de que se traten de simples conjeturas ajenas al examen prudente de la prueba indiciaria, inútiles se mostrarán ante el principio de sinceridad que revisten por regla general los negocios jurídicos.

V. CASO CONCRETO.

5.1 PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este Despacho determinar si, con base en el caudal probatorio recaudado en este asunto es dable concluir que la compraventa celebrada sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40102501 por EVELIO AGUDELO ALVAREZ y ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA, elevada a la escritura pública 1708 del 08 de agosto del 2017, otorgada en la notaria tercera de Bogotá, se encuentra afectada por simulación relativa y de ser el caso determinar si la declaratoria de simulación relativa afectaría con nulidad el negocio jurídico celebrado dentro de la misma.

5.1.1 DE LA SIMULACIÓN

En este orden de ideas, procederá este despacho a pronunciarse sobre si se acreditó la existencia de un negocio simulado dentro de la compraventa que se elevó a escritura pública 1708 del 08 de agosto del 2017 otorgada en la notaria tercera de Bogotá.

En primer lugar deber recordarse que para el triunfo de la pretensión simulatoria invocada, se exige siempre como presupuestos a) la existencia de un contrato; b) que quienes promueven la simulación tengan un interés actual y legítimo en su declaración, y c) la comprobación por parte del actor de que hubo un fingimiento total en ese contrato.

Al respecto, no es objeto de debate dentro de esta acción la existencia del contrato objeto de este proceso o la titularidad en la acción incoada, por lo que el examen en esta instancia se reducirá a determinar si las pruebas existentes en el plenario son suficientes para declarar simulado el contrato antedicho.

Ahora, sobre el fingimiento total del contrato, véase que este tipo de procesos normalmente se sustentan en indicios, por lo que su apreciación debe seguir la técnica probatoria que resulta necesaria para la contemplación de un hecho, es decir debe

[1] CSJ SC 25 de agosto de 2015, rad. 2008-00390-01 M.P. Margarita Cabello Blanco.

existir la presencia de varios de ellos, con las características de ser graves, concurrentes y convergentes (art. 240 a 242 del C.G.P.)

De la lectura del escrito demandatorio encuentra el Despacho que los indicios alegados por el extremo actor se centran en la relación familiar de la compradora y el vendedor, el precio exiguo y/o la presunta falta de pago del mismo y finalmente la falta de capacidad de pago de la compradora; así que en ellos concentrará el Despacho su estudio.

Respecto a la relación de consanguinidad entre el vendedor y la compradora, debe señalarse que si bien no están prohibidas las ventas entre padres e hijos cuando ambos gozan de capacidad legal para contratar, o que por dicho parentesco toda negociación quede cubierta con un manto de duda por esa sola razón, lo cierto es que el vínculo familiar cobra una especial relevancia para acreditar la simulación alegada en este caso y se constituye en la piedra angular para resolver este asunto.

En efecto, véase que el señor EVELIO AGUDELO ALVAREZ en vida demostró disponer de sus bienes para favorecer el patrimonio de sus hijos y en especial de la aquí accionada, pues como quedo acreditado en el interrogatorio de parte de la demandada, el bien objeto de la litis fue administrado por la señora ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA desde el año 2001 para que con los frutos de este inmueble, solventara los impuestos y arreglos del mismo y con lo restante se “colaborara” con la propia manutención de la accionada y la de su hija (min. 34 audiencia del 10 de marzo de 2020).

Concomitante con lo anterior, durante el transcurso del interrogatorio de parte, la señora ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA reconoció que en el año de 1992 la casa ubicada en el municipio de Salamina-Caldas, fue puesta a nombre suyo y de su padre EVELIO AGUDELO ALVAREZ, situación de la que se enteró con posterioridad. (minuto 55 audiencia del 10 de marzo de 2020).

De lo anterior descrito, devienen varios indicios primordiales para hallar probada la simulación alegada, pues no solo existía un parentesco entre el vendedor y el comprador, sino que también se acreditó la intervención de EVELIO AGUDELO ALVAREZ y ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA en una operación simulada anterior (compraventa de la casa de Salamina-Caldas), adicionado a que no existía una necesidad real para vender el inmueble objeto de esta litis, pues probado esta que desde el año de 2001 el vendedor cedió la totalidad del usufructo del inmueble a favor de su hija y con posterioridad a la venta que se dice se realizó en octubre de 2015, no se reinvirtió o utilizó el dinero supuestamente recibido como producto de la compraventa.

Ahora bien, sobre los indicios alegados en la demanda como “precio exiguo”, “falta de pago del precio” y “falta de capacidad de pago de la compradora”, téngase en cuenta que la señora ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA reconoció que el dinero pagado por el inmueble objeto de esta litis, se obtuvo, no de recursos propios,

sino de dineros recibidos por su compañero permanente Carlos Alberto Rivera Arcila, dineros derivados de la liquidación laboral y ahorros en el fondo de empleados de donde se encontraba laborando.

A su turno, el señor Carlos Alberto Rivera Arcila señaló claramente que recibió la suma de $212.000.000,oo en el año 2014, producto de su liquidación laboral y los ahorros dentro del fondo de empleados de MAZDA; suma de dinero que utilizó para que su esposa concretara la venta del inmueble hoy objeto de esta litis, así como para la compraventa del apartamento 509 de la calle 165ª No. 58-62 de Bogotá.

De las manifestaciones antes reseñadas, evidencia el despacho que la suma de dinero recibida por el señor Rivera Arcila, resulta mucho menor a la que presuntamente se dispuso para las transacciones que reseñó en su testimonio; en efecto, véase que en ningún momento la demandante y su pareja, manifestaron poseer ahorros propios diferentes a los dineros recibidos en el año 2014, no obstante el precio del apartamento antes reseñado ascendió a la suma de $103.335.000 y el dinero que dice haber entregado a su esposa a la suma de $150.000.000,oo.

Así, suponiendo que ambas transacciones hubiesen existido, estas habrían ascendido a la suma de $253.335.000,oo, sin embargo, no existe explicación alguna de la forma en que el señor CARLOS ALBERTO RIVERA ARCILA o la señora ADRIANA MARIA AGUDELO VALENCIA, obtuvieron el restante de $41.335.000,oo para realizar el pago de los dos contratos antes descritos; contrario a ello, la demandada señaló que ambos pagos se hicieron exclusivamente con el dinero recibido por su esposo (minuto 42 audiencia del 10 de marzo de 2020), misma afirmación que reiteró el señor Carlos Alberto Rivera Arcila en su declaración (minuto 143 audiencia del 16 de marzo de 2021).

Otro de los indicios que dan lugar a la prosperidad de las pretensiones, es la forma en que se dice haber realizado el pago del precio del contrato objeto de este proceso, pues no es común para la parte demandada, ni está dentro de las reglas de la experiencia, el realizar pagos en efectivo de una suma de dinero tan elevada como la que aquí se disputa, ya que la costumbre es realizar este tipo de transacciones asegurando la instrumentación en el pago por parte de un cheque o transacción y el registro de trazabilidad sobre su cobro. Además, no encuentra lógico este juzgador que, se retiren $150.000.000,oo sin que dicha transacción quede documentada y a fin de ser entregados en otro municipio, que por cierto resulta muy alejado del lugar en que habría de realizarse el pago.

Como si lo anterior fuera poco, véase que resulta extraño y dudoso que se diga por parte de la demandante que los elementos esenciales del contrato de compraventa se pactaron desde el año 2015, pero el precio que se refiere en los interrogatorios y en la escritura pública de compraventa, sea exactamente igual al avaluó predial del inmueble vigente para el año 2017 (fls. 8 vto. y 13 cuaderno único). Igualmente, tampoco se evidencia un acrecentamiento del patrimonio del vendedor luego de que se realizará el supuesto pago, pues no se reinvirtió dicho dinero, ni se

utilizó de ninguna forma, situación que hace aun más incierta la realización del pago del precio que se pactó en el instrumento público objeto de este proceso.

Conforme a lo historiado, a partir de una evaluación conjunta de la prueba indiciaria es válido concluir, que se impone declarar la simulación del contrato de "compraventa" que en apariencia se elevó a escritura pública el 8 de agosto de 2017, puesto que el parentesco entre las partes, el histórico negocial entre ellas, la voluntad de favorecimiento patrimonial por parte del vendedor hacia la compradora, la incapacidad económica de la compradora, la falta de prueba de pago del precio e incongruencia entre las sumas de dineros que dicen se recibieron por el grupo familiar y lo que se erogó con ocasión de las compras de inmuebles llevadas a cabo entre los años 2014 a 2017 y la ausencia de huella del consabido impacto patrimonial (erogación para la compradora y el correspondiente incremento, en el haber del vendedor), constituyen graves indicios que fueron debidamente demostrados a través de confesión y declaración de terceros.

Así, examinados dichos indicios de conformidad con el ordenamiento jurídico (arts. 240 a 242, del C.G.P.), por su gravedad, concordancia y convergencia, esos elementos probatorios llevan a colegir que, a pesar de la apariencia de la que fue revestido dicho negocio jurídico, en el fondo las partes (padre e hija) no quisieron celebrar una compraventa; por el contrario, dichos elementos de convicción dan cuenta que, en realidad, fue intención común entre el padre y su hija, que esta última obtuviera la titularidad del susodicho inmueble (como una suerte de sucesión anticipada) y que por ello, aquel no obtendría ninguna remuneración.

5.1.2 DE LA NULIDAD DEL CONTRATO DE DONACIÓN.

Visto como quedó que, bajo el velo de un contrato de compraventa, las partes quisieron ajustar un negocio jurídico de donación, concluye el despachó que se encuentra llamada a prosperar la pretensión principal y consecuentemente habrá de declararse la simulación relativa de la escritura pública No. 1708 del 08 de agosto del 2017, otorgada en la notaria 3 de Bogotá.

En lo correspondiente a la donación, basta señalar que al tenor del artículo 1458 del Código Civil, *"corresponde al notario autorizar mediante escritura pública las donaciones cuyo valor excedan la suma de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, siempre que donante y donatario sean plenamente capaces, lo soliciten de común acuerdo y no se contravenga ninguna disposición legal"*, por manera que, ante la verificación de la simulación relativa a que refiere la pretensión principal del señor Agudelo Valencia, habrá de declararse válida la donación sólo hasta la suma de 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes para la época en que se realizó

y perfeccionó el referido negocio jurídico (esto es, $36.885.850[2]), y nula en el exceso ante la ausencia de la insinuación exigida por el ordenamiento positivo[3].

Sobre el particular debe precisarse que no es dable acoger la pretensión segunda consecuencial del libelo genitor y referente a la nulidad absoluta del contrato de donación, toda vez que la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 16 de diciembre de 2003 sostuvo que *"la nulidad por carencia de autorización sólo operará en tanto la donación exceda de esa suma, ya que lo demás sería exigir insinuación también para la cantidad menor, contrariando, ahí si, la expresa disposición legal".*

Ahora bien, a fin de determinar que porcentaje de copropiedad sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No. 50S-40102501, habrá de ser restituido a la sucesión del señor EVELIO AGUDELO ALVAREZ, deberá establecerse que avaluó habrá adoptar este despacho; entonces, aunque a folios 41 a 58 obra un dictamen pericial en el que se determinó que el valor comercial del predio es de $292.600.000, lo cierto es dicha experticia se realizó con base a la oferta del mercado del año 2019 (fecha de presentación de la demanda) y no determinó de ninguna forma, cual era el valor comercial de dicho predio para el momento en que se celebró el negocio simulado.

Consecuentemente, este juzgador habrá de acudir a las reglas de avaluó contempladas en el numeral 4° del articulo 444 del C.G.P., que corresponde al valor catastral del predio correspondiente al año 2017 ($147.642.000, fl. 19), incrementado en un 50%, y por tanto determinará como valor comercial del mismo la suma de $221.463.000,oo.

Así las cosas, se ordenará restituir al patrimonio del del señor EVELIO AGUDELO ALVAREZ, el derecho de dominio materia de la donación en un porcentaje del 83,35%, en cuanto dicho porcentaje estuvo viciado de nulidad absoluta; porcentaje que se obtiene al restar, del valor que tenía el inmueble para la época de la tradición ($221.463.000,oo), el equivalente a 50 SMLMV ($36.885.850).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

[2] Tengase en cuenta para lo pertinente que el contrato simulado se celebró y perfeccionó en el año 2017, por lo que es el SMLMV para esa fecha ($ 737.717) el que ha de tomarse como referente de las operaciones aritméticas correspondientes.
[3] Sobre el particular cumple señalar que la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 16 de diciembre de 2003 (exp. 7593), sostuvo que "la nulidad por carencia de autorización sólo operará en tanto la donación exceda de esa suma, ya que lo demás sería exigir insinuación también para la cantidad menor, contrariando, ahí si, la expresa disposición legal".

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito planteadas por la parte demanda.

SEGUNDO.- ACCEDER TOTALMENTE a la pretensión primera principal y primera consecuencial y **PARCIALMENTE** a las pretensiones segunda a quinta consecuenciales principales, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO.- declarar relativamente simulado el contrato de compraventa instrumentado en la escritura pública 1708 del 08 de agosto del 2017, otorgada en la notaria tercera de Bogotá, por tratarse realmente de una donación entre vivos.

CUARTO.- Declarar que la referida donación es válida únicamente hasta la cantidad de $36.885.850, suma que equivale a un derecho de cuota de 16,65% sobre el predio en disputa, siendo nula en el exceso (83,35%).

QUINTO.- Ofíciese al Notario Tercero del Círculo de Bogotá y al Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Sur) para que efectúen las anotaciones de rigor, tanto en la escritura pública No. 1708 del 08 de agosto del 2017, como en el folio de matrícula 50S-40102501, todo con estricta sujeción a lo que se registró en los numerales anteriores.

SEXTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Por secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma de $3.000.000,oo por concepto de agencias en derecho.

Cópiese, Notifíquese y Cúmplase,

ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA
JUEZ
ORIGINAL FIRMADO

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C. 19 de abril de 2021
Notificado por anotación en
ESTADO No. 53 de esta misma fecha
La Secretaria,
SANDRA MARLEN RINCÓN CARO