



**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., 23 de noviembre de 2022**

Rad. N.º 110014003-022-2018-00195-00

Como se anunció en pasada audiencia, se procede a emitir sentencia dentro del proceso verbal instaurado por Luz Nidia Cruz Olarte contra Vilma Cruz Olarte.

ANTECEDENTES

1. La demandante solicitó que se declare que es simulada la compraventa del 50 % del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-406364 ubicado en la Calle 35 Sur n.º 52-46 de Bogotá, solemnizada en la Escritura Pública n.º 8254 de 17 de diciembre de 2010 de la Notaría 53 del Círculo de esta ciudad, en consecuencia, se ordene la cancelación del instrumento público y de la respectiva anotación en el registro. De forma subsidiaria, que se disponga que adolece de nulidad absoluta ese negocio y se condene a la demandada como poseedora de mala fe, a la restitución del predio y al pago de las costas.

Como fundamento de sus pretensiones, relató la actora que al momento de iniciar el proceso de sucesión de su madre, la señora Isabel Olarte de Cruz (Q.E.P.D.), se enteró que la demandada, también hija de la causante y su hermana, adquirió la cuota parte del citado bien. Contrato que es aparente debido a que la compradora no pagó el precio pactado de \$30.000.00, la vendedora no se encontraba en plenas facultades mentales para enajenar su parte, debido a que tomaba medicamentos que le generaban incapacidad y porque el precio presuntamente pagado por el inmueble fue inferior a lo que valía para cuando se enajenó (p. 23-26, PDF 001 y p. 3, PDF 002).

2. Subsanao el libelo introductor (p. 2-6, PDF 002), el 29 de marzo de 2018 se admitió y se ordenó su traslado (p. 8, *id.*), y cumplidos los requisitos de ley, el 10 de abril siguiente se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto del litigio (p. 9-13, *id.*).

3. El 4 de julio de 2018, por intermedio de apoderado judicial, la convocada a juicio se notificó de forma personal (p. 20, *id.*) y contestó la demanda oponiéndose a su prosperidad, para lo cual formuló las excepciones de *«inexistencia de un acto simulado»*, *«capacidad económica de la demandada»*, *«cumplimiento de todos los requisitos legales generales y especiales, exigidos por la ley civil para*

obligarse», «*pago del precio pactado*», «*presunción de legalidad de los actos registrales*» y la «*excepción genérica*» (p. 28-44, *id.*).

4. El 23 de agosto de la misma anualidad, la demandante corrió traslado de los medios exceptivos propuestos (p. 120-121, PDF 002).

5. El 4 de marzo de 2019 se llevó a cabo la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P., en la que se intentó la conciliación, se practicó el interrogatorio de las partes, se fijó el litigio y se adoptó una medida de saneamiento, consistente en integrar en debida forma el contradictorio con los herederos de la señora Isabel Olarte de Cruz, entre ellos, los señores Gloria Stella, Jaime Alfonso y José Orlando Cruz Olarte, así como los indeterminados (p. 134-135, *id.* y archivo *002.1Audiencia.wmv*).

6. Enterado del trámite, Jaime Alfonso Cruz Olarte planteó como defensas: «*prescripción de la acción rescisoria por lesión enorme*», «*presunción de legalidad de los actos registrales*» y la «*excepción genérica*» (p. 176-181, PDF 002). Sobre las que se pronunció la parte convocante (p. 214-215, *id.*).

7. En proveído del 16 de agosto de 2019, se tuvo por notificado por conducta concluyente a Jaime Alfonso Cruz Olarte y, ante el desconocimiento del paradero de los convocados José Orlando y Gloria Stella Cruz Olarte, se ordenó su emplazamiento (p. 217-218, *id.*). Sin embargo, la última se hizo presente con una actitud silente (p. 230-233, *id.*) y ante la incomparecencia del primero, en auto de 19 de marzo de 2021 se le asignó curador *ad litem* para la defensa tanto de sus intereses como el de los herederos indeterminados (p. 243-244, *id.* y PDF 013); quien contestó la demanda y alegó «*presunción de legalidad*» y «*excepción genérica*» (PDF 005, 006, 017 y 018).

8. El 14 de septiembre de 2022 se continuó con la audiencia inicial en la que se practicó el interrogatorio del extremo demandante y se recibieron los testimonios de los señores José Raúl Ruíz y Yeni Andrea Gómez Cruz, y se decretaron las pruebas (archivo *038GrabaciónAudiencia.mp4* y PDF 039).

9. Finalmente, el 6 de octubre de los corrientes, se celebró la vista pública de instrucción y juzgamiento de que trata el canon 373 del estatuto procesal, en la cual se escuchó como testigos a Rafael María Hernández Cortes, Giomar Julieta Martínez, Angela María Orozco Espinosa y Magdiel Vargas Velásquez; las partes alegaron de conclusión y se indicó el sentido del fallo (archivos 043, 044 y 045, y PDF 046).

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, esto es, la capacidad de las partes, la demanda en forma y la competencia del juzgado, se encuentran satisfechos y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

2. Precisado lo anterior, el problema jurídico a resolver consiste en determinar, de forma principal, si la compraventa del 50 % del bien identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-406364 ubicado en la Calle 35 Sur n.º 52-46 de Bogotá, protocolizada en la Escritura Pública n.º 8254 de 17 de diciembre de 2010 de la Notaría 53 del Círculo de esta urbe, fue simulada absolutamente; y en caso negativo, dilucidar, de forma subsidiaria, si aquel contrato adolece de nulidad absoluta.

3. Lo primero que se advierte es que le asiste la legitimación en la causa por activa a la señora Luz Nidia Cruz Olarte para demandar la simulación y/o la nulidad, si en consideración se tiene que es hija, por ende, causahabiente de la señora Isabel Olarte de Cruz (Q.E.P.D.), quien fungió como vendedora en el negocio sometido a escrutinio judicial. Circunstancia que está acreditada con los registros civiles de nacimiento y de defunción anexados al plenario (p. 3 y 5, PDF 001).

Memórese que, por un lado, como lo ha sostenido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, *«se encuentran legitimados para el ejercicio de la acción de simulación de un contrato (...) en forma ordinaria, las partes y sus causahabientes»*¹ y que, la nulidad absoluta, a voces del artículo 1742 del Código Civil, *«puede alegarse por todo el que tenga interés en ello»*.

De igual forma, no hay duda de la legitimidad por pasiva, por cuanto la señora Vilma Cruz Olarte actuó como compradora en el negocio que se tilda de fingido o nulo.

4. Para resolver el problema jurídico principal, conviene resaltar que, tal como lo ha esclarecido la jurisprudencia patria, *«[l]a simulación, en la esfera de los contratos, supone que los extremos de un negocio jurídico bilateral (o plurilateral), concertadamente, hagan una declaración de voluntad fingida, con el propósito de mostrarla frente a otros como su verdadera intención. Esa discordancia entre la voluntad y su exteriorización implica que, para los contratantes –sabedores de la farsa– la declaración (i) no está orientada a producir efectos reales (simulación absoluta), o (ii) simplemente disfraza un acuerdo subyacente con el ropaje de una tipología o configuración negocial distinta (simulación relativa)»*².

En atención a que el reclamo de la demandante no se fincó en que la transferencia de la cuota parte a favor de la demandada enmascaró otro negocio jurídico distinto o subyacente, sino que en realidad no existió, el despacho interpreta tal circunstancia como un alegato de una simulación absoluta, esto es, *«cuando los intervinientes en el acto no tuvieron la intención o voluntad de concretar ningún acuerdo verdadero tendiente a la producción de efectos jurídicos, de tal manera que el convenio mostrado solo es aparente»*³. Circunstancia que, además, se acompasa con el alegato de conclusión presentado por la procuradora judicial de la parte activa (archivo 045GrabacionAudiencia373.mp4).

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3598-2020, M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

² *Ídem.*

³ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2582-2020, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Ahora bien, para el éxito de la acción de simulación se requiere la comprobación de los siguientes presupuestos: **(i)** la existencia de un contrato, **(ii)** que quienes la promueven tengan un interés actual y legítimo en su declaración, y **(iii)** la verificación por parte del actor de que hubo un fingimiento total en ese contrato, pues las partes tienen el pacto secreto, frente al ostensible, de que no se celebró negocio alguno.

Respecto del primer elemento, se anexó la Escritura Pública n.º 8254 del 17 de diciembre de 2010, contentiva de la compraventa que celebró la señora Isabel Olarte de Cruz del derecho de cuota del 50 % que mantenía sobre el bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria n.º 50S-406364 ubicado en la Calle 35 Sur n.º 52-46 de Bogotá, a favor de la señora Vilma Cruz Olarte (p. 11-18, PDF 001).

Contexto que se acompasa con lo plasmado en aquel folio de matrícula inmobiliaria, donde se avizora que el porcentaje transferido en aquel negocio, era de propiedad de Isabel Olarte de Cruz, quien lo adquirió por compraventa que hiciera a Carmen Salgado Vda. de Olarte, última que había logrado la totalidad del predio mediante compra efectuada a Alicia Rojas de Vargas y cuyo restante 50 % entregó en venta a Jacinto Ruiz (p. 20-22, PDF 001 y 24-26, PDF 002).

En cuanto al segundo elemento, debe reiterarse lo dicho en precedencia (punto 3) respecto a la legitimación que el asiste a la demandante, pues aquella como hija de Isabel Olarte de Cruz (Q.E.P.D.) está habilitada para discutir la eventual apariencia del contrato que se acaba de puntualizar.

Frente al tercer aspecto, advierte el despacho el fracaso de la acción, pues en verdad no obra prueba que permita colegir que las contratantes hubieran concertado simular la compraventa sobre la que versan las pretensiones, ni que carecieran por completo de la voluntad de obligarse, como se explica a continuación:

Respecto de este trascendental factor, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó:

*«la simulación, amén de exigir para su estructuración una divergencia entre la manifestación real y la declaración que se hace pública, **requiere insoslayablemente del concierto simulatorio entre los partícipes, esto es, de la colaboración de las partes contratantes para la creación del acto aparente (...)** Esta última exigencia no es de difícil comprensión si se considera que un contrato no puede ser simultáneamente simulado para una de las partes y verdadero para la otra, de manera que si uno de los partícipes oculta al otro que al negociar tiene un propósito diferente del expresado, esto es, si su oculta intención no trasciende su fuero interno, no existe otra cosa que una reserva mental por parte suya (propósito in mente retenti), insuficiente desde luego para afectar la validez de la convención, o para endilgar a la misma efectos diferentes de los acordados con el otro contratante que de buena fe se atuvo a la declaración que se le hizo (...)* En el punto, ha expresado la Corte cómo ‘no ofrece duda que el proceso simulatorio exige, entonces, la participación conjunta de los contratantes y que, si así no ocurre, se

*presentaría otra figura, como la reserva mental. Que no tiene ninguna trascendencia sobre la validez y fuerza vinculante del negocio jurídico celebrado en esas condiciones (...) De suerte que **si no hay acuerdo para simular, no hay simulación**. El deseo de una de las partes, sin el concurso de la otra de emitir una declaración que no corresponde a la verdad, no pasa de ser, como antes se afirmó, una simple reserva mental, fenómeno distinto a la simulación»⁴ (se resalta).*

Ahora bien, ante la complejidad de demostrar que un acuerdo negocial ha sido fingido, se ha establecido la necesidad de acudir bien a la prueba directa de la declaración/confesión de los presuntos simulantes y, en mayor grado, a la prueba indirecta indiciaria, que conlleve a colegir su ocurrencia.

Sobre el particular, el máximo Tribunal dilucidó:

«En la demostración del fingimiento de la venta, son pertinentes todos los medios probatorios que conduzcan a acreditar que en realidad nunca existió la intención de las partes de celebrar el contrato.

Sin embargo, como las circunstancias que rodean esas negociaciones, generalmente no son conocidas, sino que se mantienen ocultas en el ámbito privado de los contratantes, es de esperarse que no se hayan dejado mayores vestigios de su existencia; de ahí la dificultad de demostrarlas mediante probanzas directas. No obstante, las máximas de la experiencia constituyen un mecanismo eficaz e irremplazable a fin de determinar la presencia de ese negocio secreto.

En ese orden, es la prueba indiciaria, sin lugar a dudas, uno de los medios más valiosos para descubrir la irrealdad del acto simulado y la verdadera intención de los negociantes, del cual el artículo 248 de la normatividad adjetiva estatuye que ‘para que un hecho pueda considerarse como indicio, deberá estar debidamente probado en el proceso’ [ahora artículo 240 del C.G.P.] y por su parte el 250 de la misma obra señala que su apreciación debe hacerse en conjunto, teniendo en consideración su «gravedad, concordancia y convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso [hoy canon 242 del C.G.P.]»⁵.

En ese orden, se aprecia que la demandada Vilma Cruz Olarte no confesó la simulación endilgada. Véase que, por un lado, al momento de contestar la demanda se limitó a manifestar que la compraventa cuestionada fue producto de una negociación seria, prevista incluso con anticipación a través de un contrato de promesa suscrito entre las partes para el año 2008, esto es, alrededor de dos años antes del surgimiento a la vida jurídica de la Escritura Pública n.º 8254 de 17 de diciembre de 2010 de la Notaría 53 del Círculo de Bogotá. Pacto que se llevó a cabo de forma libre y voluntaria y en el que se satisficieron los compromisos acordados, respecto a la entrega y al precio, último que fue pagado de su propio peculio, por lo tanto, goza de plena legitimidad (p. 28-44, PDF 002).

La afirmación en torno al contrato preparatorio coincide con el formato *Minerva* con serial «CI 297935» que reposa en el expediente, con el que Isabel Olarte de Cruz se comprometió a entregar a Vilma

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sentencia STC4829-2021, M.P. Francisco Ternera Barrios, citando: G.J. t. CLXXX, Cas. Civ., sent. de enero 29 de 1985, pág. 25 y Cas. Civ., sent. de 16 de diciembre de 2003, expediente No. 7593.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sentencia STC7274-2015, M.P. Ariel Salazar Ramírez.

Cruz Olarte, el 50% del predio ubicado en la «Calle 35 Sur n.º 49-46» a cambio del pago de \$50.000.000, de los cuales \$5.000.000 se entregarían con la firma del contrato y los \$ 45.000.000 restantes al tiempo de otorgamiento de las respectivas escrituras; sin embargo, se dejó en blanco el espacio referente a ese último aspecto. Documento cuyas firmas fueron autenticadas el 15 de enero de 2008, ante el Notario Único de Dosquebradas, Risaralda (p. 45-47, PDF 002).

Por otro lado, del interrogatorio rendido por la convocada a juicio tampoco se colige confesión alguna de una declaración de voluntades aparente. Por el contrario, se ahondó en los motivos que la llevaron a la celebración del contrato fustigado. Véase que, cuando el despacho indagó sobre los negocios celebrados con su progenitora, aquella explicó que ha vivido siempre en el predio objeto de la compraventa ubicado en el barrio Alcalá de esta urbe, desde pequeña con su abuela, Carmen Salgado Vda. de Olarte, quien asumió su crianza y que una vez el compañero sentimental que aquella tenía la abandonó, empezó a asumir los arreglos, mejoras y el mantenimiento del lugar, y tomó «*las riendas de la casa*», incluso ya después de adulta cuando inició su vida laboral y tuvo los medios para hacerlo; luego, con el fallecimiento de su «*abuelo*», concluye que tiene propiedad sobre la casa y le comenta a su madre que iba a tomar cartas sobre el asunto pero que quería respetarle su parte, ante lo cual acordaron que le compraba la cuota parte, y para el año 2018 se concretó el asunto con la firma de la promesa (min. 1:52:40 en adelante, archivo 002.1Audiencia.wmw).

Descartada, entonces, la existencia de una prueba directa, corresponde analizar las pruebas indiciarias, entendidas como «*instrumentos suasorios caracterizados porque su contenido descansa en la inferencia realizada por el funcionario judicial, quien basado en supuestos fácticos, plenamente demostrados, establece otros por derivación*»⁶.

Pues bien, la demandante arguyó en los hechos del libelo tres indicios puntuales para soportar su tesis de simulación: **a)** que la parte compradora no pagó el precio al no contar con los recursos necesarios para esa transacción, **b)** que la vendedora no se encontraba en el pleno de sus facultades para vender y **c)** que el valor aducido como pago es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía para el momento del negocio (p. 23-25, PDF 001).

No obstante, deviene palmaria la ausencia de comprobación de tales circunstancias, lo que a su vez lleva al traste la verificación de la apariencia alegada a través de la prueba indirecta.

Obsérvese que, contrario a lo aducido en el primer indicio, mientras que la parte actora no logró demostrar sus dichos relativos a la incapacidad de pago ni la versión de sus testimonios que respaldaban tal aseveración, su contraparte, por un lado, aportó certificaciones que dan cuenta que para abril del 2007 tenía un ingreso promedio mensual de \$ 1.900.000 (p. 49, PDF 002); que entre octubre del 2004 y septiembre de 2007 laboraba con la compañía

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2582-2020, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Barrios Hermanas S. en C., obteniendo unas utilidades del 6% mensual sobre compras mensuales de \$90.000.000 (p. 51, *id.*); que para el 2 de octubre de 2008, como contratista independiente y por concepto de fletes más margen de venta de productos de Alquilería de Occidente S.A. recibía en promedio mensualmente \$ 3.295.500 (p. 53, *id.*); y que, para abril de 2009 se desempeñó como transportadora en Alimentos La Cali S.A. devengando un ingreso mensual de \$3.800.000 (p. 54, *id.*).

Esos documentos coinciden con el interrogatorio efectuado en el que manifestó ser comerciante y haber trabajado en las actividades ya relacionadas e incluso mantenerse en el ramo de las recargas móviles bajo la nueva modalidad distinta a con la que inició de tarjetas prepago (min. 1:37:00 en adelante, archivo 002.1Audiencia.wmu).

De igual forma, algunos de los testigos comparecientes dieron fe de la capacidad económica exteriorizada por la llamada a juicio. Por ejemplo, José Raúl Ruiz dijo: «*Vilma hacía o hace muchas cosas, incluso hasta ahora, de ventas de cosas, pero en ese momento ella vendía recargas como a empresas a comerciantes, en el centro, y manejaba incluso fuertes sumas de dinero, porque estamos hablando casi hace doce años y ella vendía 3 o 4 millones de pesos (...), de ahí dependía ella y duró durante mucho tiempo dependiendo de eso*» (sic), incluso afirmó que en ocasiones lo soportaba económicamente y que es «*una persona muy organizada que siempre mantiene su dinero y sus ahorros*» (min. 1:01:08 en adelante, archivo 038.GrabacionAudiencia.mp4).

Yeni Andrea Gómez Cruz explicó que «*Vilma en el 2010 trabajaba con tarjetas, era independiente, trabajaba con tarjetas prepago y todas esas cosas de telefonía*» (sic) y agregó que «*siempre ha tenido una buena capacidad económica y también les ha colaborado a casi todos los de la familia*» (min. 1:16:50 en adelante, archivo 038.GrabacionAudiencia.mp4).

Inclusive, la misma demandante (min. 24:35 en adelante, archivo 002.1Audiencia.wmu), el señor Rafael María Hernández Cortés (min. 47:50 en adelante, archivo 043.GrabacionAudiencia373.mp4) y la señora Giomar Julieta Ramírez (min. 1:10:44 en adelante, *ídem*), coincidieron en resaltar algunas de las labores que desempeñó la demandada, atrás precisadas.

Por otro lado, reposan folios con los movimientos de las cuentas de la señora Vilma Olarte Cruz en las entidades financieras Bancolombia S.A. y Banco Davivienda S.A. que datan de los años 2008 al 2011. Además, se demostró que aquel último banco le otorgó un crédito por valor de \$50.000.000 cuya primera cuota se cobró para mayo de 2011 (p. 55-68, *id.*). Documentales todas, que no fueron discutidas ni tachadas de falsas.

En cuanto al pago del precio, mientras que el extremo demandante y sus testigos concordaron en que desconocían la enajenación de la cuota parte aquí estudiada, y así mismo, que se hubiera pagado un precio por ello; la pasiva explicó al respecto:

«celebramos la promesa de compraventa con mi madre (...) nos reunimos con mi mamá y fuimos las dos y celebramos la promesa de compraventa ante un Notario. Yo le di a ella \$ 5.000.000 en ese momento y yo le dije: mami, le voy a ir cancelando poco a poco la plata para completar y pues la confianza de mi mamá y yo, era única, yo he sido siempre una persona correcta, entonces a medida que fue pasando el tiempo un mes, otro mes o dos meses, yo le iba cancelando a ella una plata hasta el 2010 que es cuando nos reunimos (...) la promesa se celebró por \$ 50.000.000, en ese momento le daba \$ 5.000.000 y le iba a ir cancelando poco a poco la plata que faltaba (...) nunca acordamos un valor exacto para pagarle a ella, de las cuotas, pero cada vez que yo me veía con ella yo le daba plata (...) en efectivo» (min. 2:01:18, archivo 002.1Audiencia.wmw).

Más adelante, adicionó:

«cuando me encontraba con mi madre tenía el capital de llevarle 500.000, 1.000.000, 2.000.000, se los entregaba a ella directamente hasta el 2010. Ya después del 2010 cuando se celebra la escritura de la casa, entonces yo le estaba adeudando \$30.000.000 (...) como Orlando se lleva a mi mami para Pereira, entonces yo le digo a él que yo le coloco la plata en la cuenta de él (...) de José Orlando Cruz, porque como él fue el que se quedó como la persona idónea para hacer los cuidados y manejos económicos de mi mamá, así como se le entregó la plata de la casa de Kennedy pues igual yo le entregaba la plata de la casa de Alcalá (...). No debe ser muy difícil saber el grado de confianza que tiene una madre con una hija o de una hija con una madre y nosotras nunca vimos que hubiese necesidad para una cuestión de esas, pues yo nunca iba a dudar que mi mamá me fuera a decir 'usted no me ha dado plata' y de igual forma ella tampoco iba a decir en ningún momento que yo no le he dado plata, porque pues era el grado de confianza que teníamos las dos (...) Yo le daba la plata común y corriente, íbamos llevando la cuenta entre las dos, por eso le digo exactamente qué era lo que le estaba debiendo a mi mamá en el momento en que decidimos hacer la escritura» (min. 2:22:44, ídem).

Y para complementar lo expuesto, se tiene que en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa se consagró: *«El precio del inmueble prometido en venta es de cincuenta millones de pesos M/C (\$50.000.000), suma que el comprador pagará al promitente vendedor así: a) a la fecha de la firma del presente contrato la suma de cinco millones M/C (\$5.000.000)»* (p. 45, PDF 002) y obran en el expediente sendos comprobantes de consignaciones efectuadas en los años 2009 a 2013, entre ellos, uno del 2 de mayo de 2011 por los referidos \$ 30.000.000 (p. 99, PDF 002).

En todo caso, para el momento de la fijación del litigio, el extremo actor por intermedio de su apoderada judicial señaló que entre los hechos que debían tenerse como probados y sobre los cuales no había lugar a debate probatorio, se encontraba el desembolso de los \$30.000.000 al señor José Orlando Cruz (min. 2:53:54 en adelante, archivo 002.1Audiencia.wmw), quien, de acuerdo con lo discurrido por la mayoría de los comparecientes, quedó a cargo de la administración de los dineros de su madre, la señora Isabel Olarte de Cruz, quien se trasladó con él a la ciudad de Pereira y además no estaba bancarizada para recibir de forma directa dinero alguno.

A partir del anterior recuento probatorio, se desacredita la presunta incapacidad económica invocada y la supuesta falta de pago del precio convenido, toda vez que, con independencia de la precisión en las fechas, lo cierto es que la señora Vilma Olarte ha ejercido el comercio en distintas modalidades y demostró contar con un manejo de capital que la capacitaba para asumir un valor como el pactado en la promesa y en la compraventa celebradas; tanto así, que incluso el sector bancario le suministró un crédito; y como quedó visto, la compradora relató el pacto al que llegó con su familiar para el pago y adjuntó folios que acreditaron sus dichos; sin que ninguna otra prueba arrimada contradiga tal versión.

Sobre los restantes indicios -la presunta incapacidad de la vendedora para negociar y del precio exiguo-, sale a la luz una orfandad probatoria, comoquiera que para soportar tales alegatos el extremo actor no aportó las pruebas idóneas o conducentes, como por ejemplo, la determinación judicial que corroborara que la señora Isabel Olarte de Cruz (Q.E.P.D.) estaba sometida al régimen de interdicción operante para cuando se celebró el negocio jurídico cuestionado, ni un dictamen pericial que diera cuenta del cuál era el justo precio del porcentaje del inmueble transferido para esa misma época.

Lo anterior, en absoluta contravía del *onus probandi* contemplado en el canon 167 del estatuto procesal vigente, según el cual «*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*», lo que reafirma el fracaso de lo ambicionado con la demanda.

Ahora, aunque se allegó una certificación adiada 28 de octubre de **2005** en la que el galeno Luis Alberto Garzón adscrito a la sociedad Médicos Asociados S.A. indicó que Isabel Olarte de Cruz padecía de «*arteritis temporal – síndrome miofascial – artrosis de hombro derecho*», que se encontraba bajo medicación, controles y seguimientos constantes, y que como aquel tratamiento «*altera el pleno uso de las facultades mentales, la paciente no se encuentra en capacidad de uso pleno de estas (interdicto)*» (p. 19, PDF 001); a esta juzgadora no le queda suficientemente ilustrado si tales padecimientos y medicación prevalecieron, por lo menos para los años 2008 y 2010, cuando se llevó a cabo la firma de la promesa y de la escritura de compraventa. Sumado a la inexistencia de determinación judicial que declarara la limitación de las facultades mentales y con ello, la restricción de la capacidad de ejercicio de Isabel Olarte, como lo aseveró la demandante, de ahí que ante esa orfandad probatoria es difícil concluir esa incapacidad.

Y si en gracia de discusión se dejara a un lado la falta de elementos de juicio en torno al precio presuntamente irrisorio, lo cierto es que en la parte final de la Escritura Pública n.º 7184 de 2010 quedo contemplado que se protocolizaba «*certificado catastral N° 685593 donde muestra que el avalúo catastral para el año 2.010 es de \$ 59.583.000*» (sic, p. 16, PDF 001). Por ende, ante la carencia de otro medio de convicción, con tal aserción se desprende que el valor

aducido como precio en ese instrumento público (\$ 30.000.000), así como el señalado por la demandada como el real y precisado en la promesa de compraventa (\$ 50.000.000), no puede calificarse per se como «*inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento del negocio*», como se adujo en la demanda; razón por la que el indicio de simulación sustentado en tal afirmación carece de fundamento.

Finalmente, llama la atención del despacho que, de lo narrado por los extremos del litigio y de algunas documentales adjuntadas, se tiene que para el mismo 17 de diciembre de 2010, en el que la señora Isabel Olarte de Cruz suscribió la Escritura Pública n.º 7184, también firmó la n.º 7184 ante la Notaría 68 del Círculo de Bogotá a través de la cual aquella vendió a Beltsy Pinzón Ariza un predio ubicado en el barrio Kennedy, identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.º 50S-704466 (p. 74-85, PDF 002). Negociación que, conforme a lo narrado por las partes en sus interrogatorios, tuvo como origen el embargo al que fue sometido ese bien por cuenta del cobro judicial de las acreencias de los señores Gloria Stella Cruz Olarte y Rafael María Hernández Cortés, esposo de la aquí demandante, personas a quien Isabel Olarte de Cruz les sirvió como fiadora o codeudora (p. 91-96, PDF 002). No obstante, respecto a esa última enajenación la demandante no discutió ni puso de relieve la presunta incapacidad de su progenitora para celebrar negocios, de la que hizo énfasis en esta demanda para fundamentar la simulación; y al cuestionársele sobre el particular, refirió no haber interpuesto acción alguna (min. 1:04:47 en adelante, archivo 002.1Audiencia.wmv).

Este contraindicio, revela que a diferencia de lo sostenido por la demandante, la señora Isabel Olarte de Cruz al parecer mantenía una capacidad legal ordinaria, a tal punto que servía de fiadora a sus familiares y no solo celebró el negocio sobre la cuota parte del bien ubicado en el barrio Alcalá, que aquí se tildó de aparente, sino que también vendió otra de sus propiedades; ejercicio que no ha sido sometido a ningún escrutinio judicial. Aunado a que, ambas actividades de disposición de bienes, estuvieron sometidas al control de legalidad de los Notarios Públicos quienes en caso de percibir la incapacidad absoluta de alguno de los otorgantes estaban conminados a no autorizar el respectivo instrumento⁷.

En ese contexto, como no está demostrado nítidamente el concierto simulatorio ante la ausencia de confesión y la desacreditación de los indicios traídos a colación por la demandante, el contrato de compraventa deberá permanecer intacto aplicando *in extenso* el principio de conservación del negocio jurídico y la vigencia de todos sus efectos. Sobre el particular, el órgano de cierre de esta jurisdicción, acertadamente señaló:

*«Para la prosperidad de la pretensión simulatoria es menester que en el proceso se demuestre nítidamente el concierto simulatorio, pues **de lo contrario deberá darse prevalencia a los principios de buena fe, libertad contractual y seguridad jurídica, que reclaman una***

⁷ Así lo dispone el artículo 3º del Estatuto Notarial, Decreto 2148 de 1983, “Por el cual se reglamentan lo decretos-leyes 0960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1973”.

tutela prevalente del querer, el cual únicamente puede enervarse en las situaciones en que refulja su falseamiento.

Por tanto, cuando existan dudas sobre la existencia del fingimiento consciente, bien porque no reluce el acuerdo o por faltar la consciencia en su realización, **deberá darse cabida al principio de conservación del negocio jurídico y propender porque siga produciendo efectos jurídicos.**

Desde el derecho romano se reconoció el aforismo *‘in dubio benigna interpretatio est, ut magis negotium valeat, quam pereat’*, esto es, *‘en la duda se debe realizar una interpretación benigna para que el negocio más bien subsista que perezca’*, lo que sucederá cuando probatoriamente no pueda alcanzarse certeza sobre la existencia de la simulación⁸ (se resalta).

Así las cosas, resulta diáfano que por no estar acreditados los presupuestos de la acción de simulación, no pueden salir adelante las pretensiones principales incoadas por la señora Luz Nidia Cruz Olarte; lo que además, torna innecesario un pronunciamiento de fondo a las excepciones propuestas⁹, aunque, conviene manifestar que lo aquí expuesto coincide en lo medular con las defensas planteadas por la pasiva de *«inexistencia de un acto simulado»*, *«capacidad económica de la demandada»*, *«presunción de legalidad de los actos registrales»* y *«pago del precio pactado»*.

5. Como consecuencia del fracaso de las pretensiones principales, es conducente ahora estudiar el segundo problema jurídico, esbozado en subsidio, consistente en determinar si la compraventa del 50 % del bien identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-406364 ubicado en la Calle 35 Sur n.º 52-46 de Bogotá, protocolizada en la Escritura Pública n.º 8254 de 17 de diciembre de 2010 de la Notaría 53 del Círculo de esta urbe, adolece de nulidad absoluta.

El artículo 1740 del Código Civil dispone que *«[e]s nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes»*; lo que a su vez conlleva a apreciar el canon 1502 del mismo estatuto, según el cual, *«[p]ara que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) que sea legalmente capaz, 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio, 3) que recaiga sobre un objeto lícito, y 4) que tenga una causa lícita»*.

Adicionalmente, el artículo 1741 del Código Civil enseña que *«[l]a nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de*

⁸ Corte Suprema de Justicia, SC2929-2021, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

⁹ Sobre el tema la jurisprudencia civil ha decantado: *«El rigor que exige la tarea decisoria requiere abordar inauguralmente el reclamo del demandante para que, definida la vocación de prosperidad de la pretensión con fundamento en las pruebas, se continúe con la valoración de las excepciones planteadas, de manera que sólo cuando la acción tiene posibilidad de victoria, se impone al juez entrar a auscultar los mecanismos aducidos en pro de la defensa del demandado a fin de establecer si ellos tiene la virtud de enervarla»* (SC, 9 dic. 2011, rad. n.º 1992-05900-01, se resalta).

vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato».

Aterrizados los anteriores derroteros normativos, brevemente se anticipa la frustración de la declaración de nulidad ambicionada.

Primero, porque lo pactado en el contrato que se analiza no reviste de ilicitud, comoquiera que el traspaso de la propiedad acaecido con el negocio celebrado no contraría el orden público ni las buenas costumbres, o por lo menos, ningún elemento probatorio conduce a una conclusión contraria.

Sobre el tópico, la doctrina autorizada precisó:

«en virtud del postulado de la autonomía de la voluntad privada, que desempeña un papel muy principal en nuestro sistema legal, los particulares están autorizados para arreglar por sí mismos gran parte de sus relaciones mediante el otorgamiento de actos jurídicos y, especialmente, mediante la celebración de contratos. Pero esta autonomía (...) está limitada por el interés general de la sociedad, ante el cual deben ceder siempre los intereses particulares. El Código Civil colombiano trata de mantener tal límite, condenando los actos jurídicos que en sus prestaciones aisladamente consideradas, o en su conjunto, o en su fin, sean contrarios al orden público o a las buenas costumbres. Para el efecto, dicha obra legislativa consagra las instituciones del objeto ilícito y de la causa ilícita, sancionadas ambas con la nulidad absoluta. Así, en este sistema positivo se dice que un acto jurídico tiene objeto ilícito cuando sus prestaciones aisladas (art. 1518) o su conjunto (art. 1523) son contrarias al orden público o a las buenas costumbres; y se dice que tiene causa ilícita cuando la contravención a estos últimos tiene lugar en razón de la finalidad perseguida por los agentes (art. 1524)»¹⁰.

Segundo, ya que no es evidente la omisión de algún requisito o formalidad que la ley prescribe para la compraventa. Véase que, en esencia, el pacto incluyó los elementos esenciales de esa tipología contractual, es decir, el precio y la cosa (art. 1857, C.C.) y además, fue solemnizado y registrado.

Y tercero, porque no se demostró la incapacidad absoluta de alguna de las contratantes. Memórese que la capacidad legal de una persona consiste en *«poder obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra»* (art. 1502, C.C.) y que *«toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces»* (art. 1503, *id.*), aclarando que, conforme a la legislación imperante para cuando se celebró la compraventa (año 2010), eran absolutamente incapaces *«las personas con discapacidad mental, los impúberes y los sordomudos que no pueden darse a entender»*; situaciones que aquí no se presentaron, aun cuando la argumentación de la demanda se enfocó a señalar la interdicción de la señora Isabel Olarte de Cruz, que se itera no fue debidamente acreditada.

Entonces, lo ambicionado de forma subsidiaria, es decir, la declaración de nulidad tampoco puede salir avante; encontrándose

¹⁰ *Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico*, Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, Editorial Temis, Séptima Edición, p. 244.

también prospera la excepción de «*cumplimiento de todos los requisitos legales generales y especiales, exigidos por la ley civil para obligarse*» alegada por la demandada.

6. Conclusión. De acuerdo con lo discurrido, el contrato de compraventa del 50 % del bien identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-406364 ubicado en la Calle 35 Sur n.º 52-46 de Bogotá, protocolizado en la Escritura Pública n.º 8254 de 17 de diciembre de 2010 de la Notaría 53 del Círculo de esta urbe no puede tenerse como absolutamente simulado, comoquiera que no se comprobó su fingimiento, tampoco adolece de nulidad absoluta.

En consecuencia, se negarán la totalidad de las pretensiones, se ordenará el levantamiento de la inscripción de la demanda ordenada y se condenará en costas al extremo actor, en virtud de lo normado en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P.

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

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda verbal incoada por Luz Nidia Cruz Olarte contra Vilma Cruz Olarte.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la inscripción de la demanda ordenada en el presente asunto. Cumplir por secretaría.

TERCERO: CONDENAR en costas al extremo demandante. Fíjense como agencias en derecho la suma de 5 S.M.M.L.V. Liquidense por secretaría.

CUARTO: Ejecutoriada la presente decisión, **ARCHÍVESE** el expediente.

NOTIFÍQUESE,

ERR

**CAMILA ANDREA CALDERÓN FONSECA
JUEZ**

La presente providencia se notifica por estado electrónico N.º 177 del 24 de noviembre de 2022.

Firmado Por:

Camila Andrea Calderon Fonseca

Juez

Juzgado Municipal

Civil 022
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c1ed8eb7e2a61612fd030533b1d973ffd988fb0c6b0c3a968143cde445392a5f**

Documento generado en 23/11/2022 04:10:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>