



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE No. 110014003-019-2019-00778-01

ASUNTO A RESOLVER

Encontrándose que dentro del presente asunto, remitido a este estrado en virtud del recurso de apelación presentado por la parte actora en contra de la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado 19 Civil Municipal de esta ciudad, se surtió, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, la etapa de sustentación de los reparos contra la providencia por el censurante, así como su traslado a la contraparte, aunado a esto que no existen pruebas adicionales que practicar en este estadio procesal, procede el despacho a emitir sentencia de segunda instancia desatando la alzada propuesta, previo los siguientes,

ANTECEDENTES:

GILBERTO GÓMEZ SIERRA, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda verbal en contra de GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ y JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA, con el objetivo de que se declarara como simulada absolutamente la compraventa celebrada entre los demandados, respecto del predio ubicado en la carrera 70 B # 3 – 31 Sur de esta ciudad, interior 4, apartamento 302, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es 50S-40216757, realizada a través de la escritura pública número 2998 del 28 de octubre de 2016, la cual fue corrida en la Notaría 53 del Círculo de esta ciudad. En consecuencia, se pretendió igualmente la anulación de la anotación respectiva en el folio de matrícula inmobiliaria indicado.

El accionante sustentó sus pretensiones, en resumen, en los siguientes hechos: Refirió que en el Juzgado 8 Civil Municipal de Descongestión de esta ciudad cursa un proceso ejecutivo, de radicado 2014-00904 entre este contra el aquí demandado, JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA y NELLY HENAO SALGADO, el cual cuenta con proveído que ordenó seguir adelante la ejecución. Reseñó entonces que el encartado, una vez se enteró de ello, decidió vender su cuota parte sobre el predio base de la acción a su hijo, GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ, quien aparentemente no reside en el país, esto a través de la escritura pública vituperada. Adujo entonces que el acto allí contenido es simulado, toda vez que se pactó un precio de \$36.269.000, que no obedece al avalúo comercial del inmueble en cuestión, así como no se tiene conocimiento de la procedencia de los dineros con los que se pagó el precio, ni su destinación; igualmente, tuvo como indicio el hecho de que las ventas entre padres e hijos se consideran como simuladas, añadiendo a ello las circunstancias atinentes a la ejecución referida y la no residencia en el país del hijo del allí ejecutado.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Radicado el libelo, este fue repartido al Juzgado 19 Civil Municipal de esta ciudad, quien lo admitió mediante auto datado 23 de septiembre de 2019, proveído en el que se ordenó notificar a los demandados para que, dentro de la oportunidad procesal correspondiente, hicieran uso de su derecho de contradicción.

De esa manera, los convocados GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ y JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA dieron contestación a la demanda, esgrimiendo que carecen de veracidad las precisiones realizadas por el accionante en esta última, toda vez que la compraventa rebatida se realizó a través de la escritura pública referida en el libelo, cuya expedición se llevó a cabo en 2016, es decir un año y dos meses después de la notificación de TORRES MURCIA en el proceso ejecutivo que se interpuso en su contra por parte del demandante. Indicó entonces que el demandado GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ actualmente reside en el país y que, aun cuando sí salió numerosas veces de este, actualmente se desempeña como catedrático de la Universidad del Norte, ubicada en Barranquilla. Aseguraron entonces que la venta censurada se llevó a cabo legalmente, y que se canceló el precio acordado en efectivo, sin que ello constituyera evasión de responsabilidad alguna por parte del vendedor, siendo tal medio de pago uno de los permitidos en el país. Afirmó de igual forma que no existe limitación alguna para negociar un predio a partir de su avalúo catastral y que este no se vendió por debajo del 50% de su valor. En cuanto a los medios económicos detentados por el comprador del fundo, se justificaron estos a partir de las actividades laborales que realiza como catedrático e investigador de universidades en Chile, Corea y Colombia, por lo que indicaron que existió un flujo de caja suficiente para la compra enervada. Finalmente, rebatieron lo señalado por el demandante, en lo que atañe a la presunta prohibición de ventas entre padres e hijos, teniendo en cuenta que GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ ya es mayor de edad, sin que haya impedimento alguno para la negociación cuestionada.

Con base en lo anterior, el extremo pasivo se opuso a las pretensiones planteadas en la demanda, esgrimiendo como excepciones de mérito las denominadas como “legalidad del negocio jurídico de compraventa del inmueble contenido en la escritura pública 2998 de octubre 28 de 2016”, “validez de la compraventa entre padre e hijo”, “buena fe”, “culpa exclusiva de la parte de la parte activa” (sic) y “prescripción”. Estas, tuvieron como sustento que, al momento de la compraventa, esta se realizó siguiendo los lineamientos contemplados en la normatividad para ello, añadiendo que el inmueble, en ese momento, carecía de limitaciones a la propiedad; adicionalmente, se justificó que la venta entre padres e hijos es procedente, toda vez que la única que se encuentra enteramente prohibida es la que se prodiga entre padres e hijos de familia, sin que el demandado GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ pueda clasificarse como tal, al ser mayor de edad, ser capaz y haberse liberado de la patria potestad. En cuanto a la buena fe, afirmaron que las negociaciones se encuentran revestidas por esta, sin que llegasen a menoscabar los derechos detentados por el demandante, teniendo en cuenta que, como bien se refirió, estas se emprendieron un año y dos meses después de notificada la providencia en la que se informó la ejecución en contra de JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA; agregaron entonces que el demandante contó con tiempo suficiente para solicitar la medida cautelar que pretendía sacar del comercio el predio de titularidad de este último, sin que ello sucediera, siendo su culpa exclusiva la falta de decreto de la medida cautelar que perseguía, a lo cual adicionó que a la otra demandada en la causa referida, ya se le afectó con una cautela sobre uno de sus predios. Finalmente, alegaron la ocurrencia de la prescripción sobre la acción incoada, al señalar que al momento



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

de su interposición ya había transcurrido más de un año frente a la firma de la escritura pública interpelada.

Durante el decurso procedimental se surtieron las audiencias contempladas en el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso, siendo esta última, realizada el 25 de mayo de 2021, en la cual se dictó la sentencia enervada, mediante la cual se denegaron las pretensiones elevadas a través de la demanda, al no configurarse la mayoría de los indicios estipulados en la jurisprudencia, referentes a la simulación absoluta, decisión que fue apelada por la parte actora.

Así, los reparos propuestos por el recurrente tuvieron como sustrato que el apartado consignado en la escritura pública rebatida, referente a la cancelación de los dineros producto de la venta en el momento de la suscripción de esta, es falso, ello con base en que, a partir de las declaraciones rendidas por los demandados, el pago de tales dineros se realizó de manera parcial y previa al acaecimiento del negocio, sin que existieran recibos que dieran cuenta de ello. Adujo igualmente que no existió una promesa de compraventa sobre el predio en cuestión, siendo ello necesario en la práctica, para la conclusión de lo negociado. Así mismo, insistió en la consanguineidad que existe entre los contratantes, en el precio de venta menor al avalúo comercial, en la existencia de un proceso ejecutivo en contra del vendedor, y en su posesión respecto del inmueble, como argumentos sobre los cuales sostuvo, se simuló la compraventa de este para evitar que el mismo fuera perseguido a través de la acción ejecutiva tantas veces aludida.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para regular la formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son la competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, concurren en este asunto. Aunado a lo anterior, no se observa causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

De la acción invocada.

Como quedara precisado al comienzo de esta providencia, se pretende a través de esta acción, que se declare la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido y protocolizado en la escritura pública número 2998 del 28 de octubre de 2016, la cual fue protocolizada en la Notaría 53 del Círculo de esta ciudad y signada por los demandados en el proceso, el cual involucró la tradición del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40216757, cuya ubicación es la carrera 70 B # 3 – 31 Sur, interior 4, apartamento 302, de esta ciudad. Con base en lo anterior, se pretende la anulación de la anotación realizada a partir de la expedición de la citada escritura en el folio de matrícula correspondiente.

Por su parte, los encartados plantearon como excepciones de mérito para la defensa de sus intereses, las denominadas como “legalidad del negocio jurídico de compraventa del inmueble contenido en la escritura pública 2998 de octubre 28 de 2016”, “validez de la compraventa entre padre e hijo”, “buena fe”, “culpa exclusiva de la parte de la parte activa” (sic) y “prescripción”, soportadas como se detalló en el acápite de antecedentes del presente proveído.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

De esta manera, resulta necesario, en aras de comprender de la generación del conflicto suscitado entre las partes, y dispuesto ante este despacho judicial para su resolución, las figuras jurídicas que tienen lugar en el mismo, para posteriormente abordar el caso en específico, sobre el cual, de antemano se advierte que el fallo que lo estudia deberá ser confirmado, como se expondrá a continuación.

Caso concreto

1. In limine, resulta necesario comprender la figura jurídica de la simulación y los actos destinados a tal fin, desde las perspectivas planteadas por la Corte Suprema de Justicia a través de su precedente jurisprudencial erigido en torno a dicho concepto. Para el efecto, téngase en cuenta lo conceptuado por la Sala de Casación Civil de la máxima corporación de la jurisdicción ordinaria, M.P. Hilda González Neira, quien, citando al autor Francesco Ferrara explica que un acto simulatorio:

«(...) es aquel “que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece. Entre la forma extrínseca y la esencia íntima hay un contraste llamativo: el negocio que, aparentemente, es serio y eficaz, es en sí mentiroso y ficticio, o constituye una máscara para ocultar un negocio distinto. Ese negocio está destinado a provocar una ilusión en el público, que es inducido a creer en su existencia o en su naturaleza tal como aparece declarada, cuando, en verdad, o no se realizó o se realizó otro negocio diferente del expresado en el contrato”»¹.

Concordante con la anterior, la misma Sala ha referido que:

“La simulación consiste en una divergencia consciente y bilateral entre la voluntad real y la que se da a conocer a terceros, caracterizada porque se muestra al público un negocio jurídico que no corresponde a la intención verdadera de los partícipes; fluye que en un acto simulado «hay un escamoteo de la verdad, un ocultamiento de un acto real escondido debajo de otro y, a veces, tan sólo una apariencia de acto real que no corresponde a ninguno efectivo»”².

2. A partir de lo anterior, la jurisprudencia es clara en señalar que existen dos clases de simulación, siendo estas la absoluta y la relativa, cuyos presupuestos se exponen a continuación:

“En razón de aludir la problemática planteada en el reproche con aspectos probatorios de la simulación contractual, es pertinente mencionar que por dicho fenómeno se entiende el fingimiento de las partes en cuanto al negocio jurídico exteriorizado, siendo «absoluta» 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, en tanto es «relativa» en el evento de tener como objetivo o propósito los contratantes el de ocultar con la falsa declaración, un acuerdo genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, ya sea en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes (CSJ SC, 23 Feb. 2006, Rad. 15508)”³.

Aunado a lo anterior, dicha corporación ha aclarado que:

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2906-2021 del 29 de julio de 2021. M.P. Hilda González Neira. P. 17.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2582-2020 del 27 de julio de 2020. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. P. 70.

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC16608-2015 del 7 de diciembre de 2015. M.P. Ariel Salazar Ramírez. P. 20.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

“(…) cuando se urde una simulación absoluta, lo real es la ausencia del acto de disposición de derechos presentado al exterior; en cambio, si aparece en la modalidad relativa, el acuerdo cierto de los partícipes se esconde a terceros, a quienes se exhibe un negocio diferente del que nace de la voluntad real de sus autores, ante lo cual es exigible la prevalencia de la especie convencional pactada sobre aquella puramente ficticia”⁴.

En ese orden de ideas, una vez establecidas tales distinciones entre las modalidades de simulación citadas, se discurre igualmente que existen ciertos presupuestos y requisitos respecto del acontecimiento de un acuerdo simulado, los cuales fueron colegidos por el máximo tribunal, de la siguiente manera:

“Para su configuración es menester: (i) la divulgación de un querer aparente, que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno; (ii) un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular; y (iii) la afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros.

Frente al primer requisito, conviene señalar que la simulación puede presentarse porque la apariencia «no existe absolutamente» o porque «es distinta de la que aparece exteriormente», lo que da lugar a la clasificación entre el acto «absolutamente simulado o simulado relativamente» (CSJ, SC 23 mar. 1977). Aquel se caracteriza por una ausencia total de voluntad, a pesar de lo cual los interesados develan una falsa imagen hacia terceros; en el relativo existe una querer que, al ser exteriorizado, se muestra diferente a lo que efectivamente pretenden los negociantes. (...)»

Respecto al segundo requerimiento, es menester que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan de la divergencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos. (...)»

En punto al tercer elemento, tratándose de acciones promovidas por terceros, se exige la demostración de un perjuicio irrogado por el acto simulado, como condición necesaria para legitimar el reclamo tendiente a descorrer el velo de la apariencia.

Total que las convenciones están regidas, entre otros, por el principio del efecto relativo de los contratos -res inter alios acta-, el cual prescribe que únicamente las partes están llamadas a accionar por los asuntos atinentes a sus declaraciones de voluntad, salvo que se acredite una afectación a intereses de terceros, caso en el cual estos pueden demandar para enervar los actos fingidos y evitar la consolidación del daño causado”⁵.

3. De igual forma, y en vista de que la simulación depende, en exclusiva, de la voluntad de los contratantes, cuya existencia no se evidencia a simple vista, por el objetivo lógico de ocultar las verdaderas intenciones de estos al llevar a cabo el negocio jurídico, resalta la alta corporación las grandes dificultades referentes a probar su acaecimiento. Por lo tanto, y en concordancia con lo dictado a lo largo de los años por la doctrina y la academia, se establecieron ciertos indicios con el objetivo de facilitar la comprensión de los negocios tildados como amañados, en el orden de develar y dilucidar los queres auténticos de sus suscribientes.

Así, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado al respecto que:

⁴ Ob. Cit. M.P. Hilda González Neira. Ibid.

⁵ Ob. Cit. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Pp. 71-73.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

“6. Los indicios de simulación:

6.1. Dada la dificultad de acreditar, en forma directa la mendacidad de una declaración de voluntad, ese doblez puede advertirse a partir de la presencia de pruebas indirectas, que -con el mismo vigor que las primeras- muestran que el comportamiento y la intención de los contratantes difiere del que habría de esperarse de quienes celebran negociaciones serias.

Por vía de ejemplo, las reglas de la experiencia sugieren que es habitual que el vendedor se desprenda de la posesión del bien que enajena; que, por supuesto, aquel quiera (o necesite) vender y su contraparte comprar; que se reclame efectivamente por esa transferencia un precio, equivalente al valor de mercado del activo, y que el comprador cuente con recursos suficientes para asumir esa carga contractual; así, actuar contrariando tales pautas comportamentales puede sugerir el fingimiento de una determinada declaración de voluntad.

A dichas evidencias pueden sumarse otras, ya no propias de un comportamiento negocial atípico, sino del contexto en que se celebró el contrato, como por ejemplo, la cercanía de las partes (no necesariamente su parentesco); la ausencia de tratativas previas; la época de negociación; las cláusulas contractuales inusuales (reserva de usufructo, pacto de retroventa, etc.); la transferencia masiva de activos, y, por sobre todo, la causa simulandi, es decir, la existencia de un motivo para encubrir la auténtica voluntad de los negociantes con un ropaje aparente.

Sobre el particular, esta Corporación viene sosteniendo, en forma inveterada, que:

«(...) 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 presencia (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (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. 200200083-01)» (CSJ SC11197-2015, 25 ago.)⁶.

4. Una vez traídos a colación los postulados jurisprudenciales necesarios para lograr el entendimiento de la acción invocada por la parte actora, se halla que, contrario a lo esbozado por esta en la sustentación de la alzada, el *a quo* sí realizó una valoración idónea de las pruebas recaudadas dentro del decurso adelantado, así como de los indicios que llegaron y no llegaron a demostrarse en su transcurso, lo que derivó en que este considerara que la simulación absoluta planteada no tenía lugar.

Con base en tales precisiones, resulta ciertamente necesario analizar, a la luz de los precedentes jurisprudenciales precitados, los hechos denunciados como simulatorios, por parte del accionante, así como aquellos que desvirtúan los presuntos vicios que afectan al negocio jurídico rebatido, explicados por los demandados. Es menester entonces aclarar que, aun cuando la jurisprudencia ha encontrado que la manera idónea de probar el acaecimiento de una simulación es a través de los indicios y su comprobación, al pretender desnudar negocios aparentemente legales es necesario contar con un grado de certeza altísimo que denote la verdadera intención que tuvieron los extremos contratantes al signar

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC3598-2020 del 28 de septiembre de 2020. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Pp. 41-43.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

los consensos considerados como ficticios, atendiendo que debe desvirtuarse la presunción de legalidad y veracidad de que goza el acto atacado.

En ese orden de ideas, se evaluarán todos y cada uno de los hechos que fundamentaron, tanto la demanda, como su contestación.

In limine, a partir de los supuestos fácticos relatados en la demanda, se puede dar cuenta que la venta de inmueble base de la acción, por parte del señor JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA a GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ, fue emprendida supuestamente para suscribirse de sus obligaciones en favor del demandante GILBERTO GÓMEZ SIERRA, quien lo demandó ejecutivamente para cobrar unas acreencias en su favor. Huelga anotar entonces que la circunstancia referente a la obligación que le adeuda el señor TORRES MURCIA a la parte actora se halla debidamente probada, en primer lugar, a partir de las copias aportadas del proceso que cursa actualmente en el Juzgado 8 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, cuyo número de radicado es el 2014-00904, y en el que se involucran las partes que aquí concurren, así como también a través de la declaración de parte que el deudor y aquí demandado rindió, aceptando, de igual forma, tal acreencia.

A lo anterior, debe sumarse que, JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA y GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ, como demandados y suscribientes de la escritura pública considerada como falaz, poseen una relación de padre e hijo, hecho que, pese a que no se demostró a partir de las pruebas idóneas estipuladas en la ley para ello, a saber, registro civil de nacimiento, sí fue aceptado expresamente por los integrantes de la parte pasiva.

Igualmente, es de resaltar que, una vez llevado a cabo el negocio traslativo de dominio de la cuota parte que JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA ostentaba sobre el inmueble, este continuó ejerciendo posesión sobre el mismo, al habitarlo junto con su esposa. A la par, es procedente indicar que, de conformidad con lo atestiguado por los suscribientes del contrato, el predio se pagó en efectivo, sin que existiera trazabilidad alguna respecto de los fondos entregados y, así mismo, recibidos, siendo todas las circunstancias atrás descritas susceptibles de ser asumidas por este juzgador como sospechosas.

Partiendo de tales elucubraciones, bien podría deducirse que los indicios denominados como parentesco, retención de la posesión del bien por parte del enajenante, forma de pago y una presunta causa simulandi, se configuraron efectivamente como demostrados. No obstante de ello, este despacho considera que estos resultan insuficientes para declarar la simulación deprecada, toda vez que existen hechos que no encuadran en los indicios consagrados en la jurisprudencia, y que de paso, desvirtúan toda voluntad del deudor destinada a insolventar su patrimonio para suscribirse de sus obligaciones.

En primer lugar, aun cuando podría prodigarse que la venta de la cuota parte ostentada por el encartado JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA, fue realizada en aras de disminuir su patrimonio ante una eventual ejecución de este, su declaración de parte denota el motivo real por el cual accedió a ello, cuyas incidencias guardan estrecha relación con su estado de salud, su tratamiento y su manutención, que se deben valorar por el juez bajo los preceptos de la presunción de buena fe. Cobra entonces relevancia, según lo comentó en el interrogatorio de parte que surtió, que para la época de la almoneda el demandado



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

enajenante presentó síntomas de un padecimiento degenerativo como lo es la esclerosis múltiple, afección que, conforme indicó, lo limitó al punto de no poder ejercer la actividad económica de la cual deriva su sustento, como lo es conducir taxi. Así las cosas, con el producto de la compraventa, buscó solventar los tratamientos de su enfermedad, sus medios de subsistencia e, incluso, logró comprar un vehículo automotor, hechos que ciertamente fueron igualmente aceptados en la declaración rendida por su hijo, GUILLERMO ALEXÁNDER TORRES GÓMEZ, y que conducen a determinar la existencia de una causa real entre las partes, en donde, la familiaridad justamente constituye un elemento que minimiza los efectos de los restantes indicios, dados los principios de solidaridad y la naturaleza afectiva propia de las relaciones filiales cuando existe una causa de la naturaleza citada.

En ese sentido, debe destacarse que el comprador, como lo probó, contó con la capacidad económica para hacerse con la parte detentada por su padre sobre el predio aludido alrededor de este proveído, al haberse desempeñado como profesor e investigador en varias universidades alrededor del mundo. Es necesario entonces aclarar que, a pesar de que no se allegaron extractos bancarios de la época en la cual se adujo, se realizaron los pagos al vendedor, sí se cuenta con suficientes medios demostrativos que evidencian la solvencia económica del adquirente, para la época de acaecimiento del negocio rebatido, así como en la actualidad. Súmese a ello que, acorde con lo relatado por el demandado adquirente, este, en aras de ayudar a su padre con lo que la enfermedad atrás referida conllevaba, y también, con el objetivo de evitar trámites legales ante un eventual fallecimiento de su progenitor, accedió al negocio planteado.

A esto, debe añadirse que, si bien el demandado JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA, como obligado ante el accionante, tenía pleno conocimiento de la deuda en favor de este último, así como de su ejecución, la notificación de la existencia de esta última tuvo lugar un año y dos meses antes de la compraventa tachada como simulada. Agréguese entonces que su hijo, como adquirente del predio, es un tercero ajeno a dicha controversia, sin haberse demostrado que tenía conocimiento, inicialmente, de ello, y que, al menos en lo demostrado, solo supo de tal situación al momento de notificársele del proceso de marras. A la par, es notable que el predio, para el momento de la venta, no se encontraba embargado, por disposición expresa del estrado conocedor de la citada ejecución, al estimar que la cuantía de esta última no justificaba el decreto de la medida cautelar, por existir una cautela sobre otro bien.

Así mismo, es procedente puntualizar que el precio pactado por los firmantes de la escritura pública considerada como simulada no resulta exiguo, pese a haber sido tasado a partir del avalúo catastral y no del comercial, como lo rebate el censurante. Frente a tal situación, es importante enfatizar que no existe ley o normatividad alguna que limite la voluntad del vendedor para enajenar sus predios con base en el avalúo catastral; de la misma manera, aun cuando se castiga la venta viciada con lesión enorme, debe señalarse que en el caso de marras ello no tuvo lugar. Para el efecto, se discurre que si el avalúo catastral del fundo en cuestión, para el año de la enajenación, es decir, 2016, fue previsto en \$100.448.000, como se avizora en su certificado catastral, la tercera parte del inmueble detentada por JORGE GUILLERMO TORRES MURCIA, tendría como valor catastral la suma de \$33.482.666. Así las cosas, contrastando el precio pactado en la escritura pública censurada,



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

el cual ascendió a \$36.269.000, con el avaluado, se halla que este último, a todas luces, es similar e incluso, superior.

De la misma forma, debe resaltarse que, aun cuando el pago del precio fue realizado en efectivo, este tampoco se encuentra prohibido por la ley, pese a considerarse como un indicio en contra de los negociantes. Sin embargo, con el hecho de que se comprobara la solvencia del adquirente, y la voluntad del vendedor de recibirlo de esa forma, y no solo eso, sino el detalle que este surtió respecto de las operaciones negociales que emprendió con tal dinero, tales hechos resultan suficientes para desvirtuar la prueba indiciaria reclamada por el recurrente, así como también que este último no logro adosar medios demostrativos que contradijeran lo indicado por los integrantes de la pasiva. No sobra nuevamente recordar, que en principio, el acto tiene una presunción de veracidad, por lo cual, los indicios tienen que detentar una contundencia tal que lleven a desvirtuar la misma, sin que en este caso, se evidencie su pleno cumplimiento.

Ahora, en lo que respecta a la ausencia de tratativas previas para la enajenación de bienes inmuebles, aunque ello es recurrente en la práctica, tales consensos no se erigen como un requisito *sine qua non* para la configuración de contratos como la compraventa, y más si existe una relación de confianza entre los negociantes, al conformar un núcleo familiar. Igualmente, téngase en cuenta que el comprador, al detentar inicialmente un porcentaje o una cuota parte igual a la que adquirió, conocía previamente el predio.

En ese orden de ideas, los indicios denominados por la jurisprudencia como “falta de capacidad económica del adquirente”, “precio exiguo”, “carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes”, “forma de pago”, “tiempo sospechoso del negocio”, “ausencia de movimiento en las cuentas bancarias”, “no justificación dada al precio recibido” y “falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz”, no fueron demostrados a lo largo del decurso, así como, de igual manera, fueron cabalmente desvirtuados por los demandados, quienes aportaron pruebas que permiten concluir que, como lo consideró la juzgadora de primer grado, no se demostró fehacientemente la simulación alegada, derivando en que, de esa forma, el fallo censurado deba ser confirmado, de conformidad con lo descrito anteriormente.

Finalmente, hay que resaltar que debía en el presente asunto haberse de manera previa, analizado por la juzgadora la legitimidad en la causa que detentaba la parte actora para solicitar la simulación, pues, en principio, esta solo puede ser pedida por las partes en el respectivo acto, o terceros, siempre que acrediten un interés directo en ello. Así lo viene indicando de viejo cuño la Corte Suprema de Justicia, que en sentencia del 1 de marzo de 1993, reiterada mediante citación continua en posteriores providencias, manifestó:

“...En este orden de ideas, si el sentido culminante de la acción de simulación estriba en la comprobación de un interés legítimo en remover la apariencia y sus secuelas dañosas, siguiéndose de ello que pueden emplearla, tanto los partícipes en el concierto simulatorio como terceros, desde luego en tanto unos y otros sean titulares de derechos subjetivos u ostenten determinadas posiciones jurídicas merecedoras de protección que la negociación ostensible dificulta o estorba...”

Bajo tal entendido, los acreedores pueden solicitar la declaratoria de actos simulatorios de su deudor, pero siempre que esta sea necesaria para la recuperación de su acreencia, pues justamente de ahí se deriva su interés legítimo en ello. Por ende, ante la existencia de otros



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

bienes del demandado suficientes para satisfacer la obligación, o incluso de otros deudores solidarios, no se configuraría tal requisito de la legitimación en la causa por activa. Habría que haberse analizado en el presente asunto, que en el proceso ejecutivo que se adelanta en el Juzgado 8 Civil Municipal de la ciudad y cuyas copias se allegaron a este trámite (Exp. 2014-00904), la acción igualmente se dirigía solidariamente contra otra persona, respecto de la cual se embargó un bien que en principio, era más que suficiente para asegurar el pago de la obligación, y de hecho, mediante proveído del 3 de octubre de 2014, se negó la medida cautelar que se pretendía sobre la cuota parte del bien objeto del contrato que se pretendió atacar por este proceso, justamente por considerarse suficiente la decretada, sin que la parte actora hubiera presentado ningún recurso frente a ello. Ese solo hecho tendría que haber dado al traste con la pretensión, atendiendo que decaería el interés que le asiste al extremo pasivo para solicitar la simulación. No se hace sin embargo necesario el análisis de si dicha condición puede ser objeto de análisis en la segunda instancia, atendiendo que las razones antecedentes resultan suficientes para confirmar la providencia atacada.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el fallo de fecha 25 de mayo de 2021, proferido por el Juzgado 19 Civil Municipal de esta ciudad, por lo esbozado en precedencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandante y apelante. Para su liquidación, se señala como agencias en derecho la suma de \$1.000.000. Realícense en su oportunidad la respectiva liquidación por el a quo, conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO: En firme, remítanse las presentes diligencias al juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Decreto 491 de 2020, artículo 11.
Providencia notificada por estado No. 62 del 15-jun-2022

CARV