

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., cinco (5) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Exp. No. 110013103013-2019-0000493-00

**REF. PROCESO VERBAL DE SIMULACIÓN INSTAURADO POR ÁNGELA
CECILIA CRISTANCHO MORENO EN CONTRA DE JHOHAN ARTURO
GANTIVA PRIETO**

Procede este Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde

I. ANTECEDENTES

1). PRETENSIONES¹

La demandante, por medio de apoderado judicial especialmente constituido para el efecto, solicitan:

“ 1. Que se declare la SIMULACIÓN ABSOLUTA de la compraventa entre JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO en su calidad de comprador y OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA en su calidad de vendedora contenida en la escritura pública No. 2930 de 08/07/2017 de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá, según anotación 1 en el certificado de tradición y libertad No. 50N-20406452, del inmueble ubicado en la Calle 152 A No. 53 A - 50 correspondiente al Apto. 203, Interior 7, del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria Manzana 8 P.H. en la ciudad de Bogotá.

2. Que se declare la SIMULACIÓN ABSOLUTA de la compraventa entre JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO en su calidad de comprador y OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA en su calidad de vendedora contenida en la escritura pública N. 2930 de 08/07/2017, de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá, según

anotación 8 en el certificado de tradición y libertad No. 50N-20406792, del inmueble ubicado en la Calle 152 A No. 53 A - 50 correspondiente al Garaje 83, del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria Manzana 8 P.H. en la ciudad de Bogotá.

3. Que en consecuencia se ordene la nulidad del negocio jurídico celebrado entre ellos ordenándose la cancelación de la Escritura Publica No. 2930 del 08 de julio del 2017 de la Notaria Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C., así como de las correspondientes anotaciones No. 11 del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20406452 y No. 8 del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20406792 sus respectivos Certificado de Tradición por la oficina de registro de instrumentos públicos zona Norte en la ciudad de Bogotá.

4. Igualmente, y dadas las anteriores declaraciones se solicita se ordene a la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá D.C. la inscripción como propietaria a la Sra. OLGA CECILIA CRISTANCHO MORENO quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía No. 41.457.775, en los certificados de tradición de los inmuebles Apartamento 203, Interior 7, del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria Manzana 8 P.H. en la ciudad de Bogotá, Identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20406452, y del Garaje 83 del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria Manzana 8 P.H. en la ciudad de Bogotá identificado con la matricula inmobiliaria No. 50N- 20406792 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, respectivamente.

5. Que se condene en costas al demandado” (Sic).

2). FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Como fundamento de las pretensiones, se relacionan, en síntesis, los siguientes hechos relevantes:

2.1 La señora OLGA CECILIA CRISTANCHO MORENO (Q.E.P.D.), en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía No. 41.457.775, y falleció en la ciudad de Bogotá D.C. el día 25 de abril del 2018.

2.2 La señora OLGA CECILIA CRISTANCHO MORENO, tuvo dos hijos de nombre ANGELA MARIA GANTIVA CRISTANCHO Y LUIS ARTURO GANTIVA CRISTANCHO.

2.3 El señor LUIS ARTURO GANTIVA CRISTANCHO tuvo un hijo de nombre JOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO.

2.4 La señora ANGELA MARIA GANTIVA CRISTANCHO, quien para la fecha del deceso de su madre y en la actualidad reside en Orlando Florida (EE.UU).

2.5 La señora OLGA CECILIA CRISTANCHO MORENO (Q.E.P.D.), fue propietaria, entre otros, de los siguientes bienes inmuebles identificados así:

- Apartamento 203, Interior 7, del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria Manzana 8 P.H. en la ciudad de Bogotá, Identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20406452 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá.

- Garaje 83 del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria Manzana 8 P.H. en la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20406792 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá.

2.6 Indica la demandante que su sobrino JOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO, aprovechándose de la situación y a sabiendas de la inminente muerte de su abuela por un cáncer degenerativo que le afectó gravemente, buscó la manera de realizar un traspaso de propiedad de los bienes anteriormente relacionados a su nombre, mediante la figura de una supuesta compraventa realizada entre ellos.

2.7 En la Escritura Publica No. 2930 del 08 de julio de 2017, se señala en la Cláusula Cuarta del contrato suscrito entre ellos que el pago del supuesto negocio se dio de la siguiente manera:

"El precio de los inmuebles descritos dados en venta es la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma que LA VENDEDORA declara tener recibida en dinero efectivo y a su satisfacción de manos del COMPRADOR".

2.8 Hasta el momento y pese a los constante requerimientos a ellos elevados, NO se ha podido constatar PRUEBA ALGUNA de que en su momento la señora OLGA CRISTANCHO haya recibido el pago de los recursos económicos que dieron

lugar a ese supuesto negocio jurídico de compraventa y posterior traspaso de propiedad de los inmuebles, por lo que claramente se configuran las causales de una **SIMULACIÓN EN LA VENTA** de estos inmuebles.

2.9 La demandante en calidad de heredera mi representada solicitó los extractos bancarios de la cuenta de ahorros No. 462970014959 del Banco Davivienda, la cual pertenecía en vida a nombre de **OLGA CECILIA CRISTANCHO MORENO (Q.E.P.D.)**, a fin de corroborar si esta suma bastante considerable fue entregada por su sobrino a su señora madre, y si ella una vez los recibió posiblemente consignó parte de este valor en su cuenta bancaria, o en que invirtió tal dinero, puesto que es difícil disponer de tal cantidad de dinero para su custodia y cuidado por una señora de esa edad, más si se realizó el pago en efectivo.

2.10 No existe evidencia alguna de que la señora **OLGA CECILIA CRISTANCHO MORENO (Q.E.P.D.)** hubiera recibido, invertido y/o guardado tan alta suma de dinero; por tanto, reitero que **NUNCA** se ha acreditado de parte del demandado soporte alguno, que confirmara el pago de la supuesta compraventa por valor de (\$150'000.000) M/L. de los bienes objeto de esta demanda.

2.11 **JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO** no ha acreditado tampoco la procedencia de los recursos por medio de los cuales dio supuesto cumplimiento a la compraventa ni cuando se le indagó sobre el tema, por lo que evidentemente se configura una **SIMULACION** en la compraventa de estos inmuebles, con el único fin de evitar que los mismos hicieran parte de la masa sucesoral de su abuela, al momento en que se diera apertura a la sucesión entre sus herederos.

3). ACTUACIÓN PROCESAL

3.1 La demanda fue admitida por auto de 29 de agosto de 2019² ordenando notificar a la parte demandada.

² Página 41, archivo "01Folios1-88"

3.2 Mediante auto de 21 de febrero de 2020 se tuvo por notificado personalmente a JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO, quien encontrándose dentro del término de traslado no contestó la demanda.

3.3 Mediante auto de 11 de febrero de 2021³, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia; inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P.

3.4 Realizadas las audiencias; inicial y de instrucción y juzgamiento previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P⁴ .

III.- CONSIDERACIONES

1). PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero advertir, la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia al Juez de primer grado para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la *litis*, ostentan capacidad para ser parte procesal, en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos éstos que permiten decidir de mérito.

2). PROBLEMA JURIDICO

Se deberá determinar si existe simulación de la venta celebrada entre OLGA CECILIA CRISTANCHO MORENO (Q.E.P.D.) y JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO, la cual consta en la escritura pública No. 2930 del 08 de julio de 2017 de la Notaría 40 del Circuito Notarial de Bogotá.

3). DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN

La acción instaurada tiene su consagración legal en el artículo 1766 C.C., pudiéndose hablar de simulación cuando los contratantes consignan en el instrumento contractual declaraciones que no corresponden total o parcialmente al convenio realmente celebrado.

³ Pág. 154 , archivo "01ExpedienteDigitalizado-6"

⁴ Archivos "02AudienciaIncial" y "09InstruccionYJuzgamiento"

Hay una disparidad entre el querer interno y el acto externo, caracterizándose eso si por la vulneración de un derecho o causación de un perjuicio en detrimento de la ley.

La simulación, según el tratadista Ospina Fernández, “...consiste en el concierto entre dos o más personas para fingir una convención ante el público en el entendido de que esta no habrá de producir, en todo o en parte, los efectos aparentados; o en disfrazar, también mediante una declaración pública, una convención realmente celebrada con el ropaje de otro negocio diferente; o en camuflar a una de las partes verdaderas con la interposición de un tercero...”.

De tal definición se deduce que la simulación puede ser absoluta o relativa; en el primero de los casos en realidad no existe ningún negocio jurídico y en el segundo, realmente se celebra un negocio jurídico, pero bajo la apariencia de otro que se encuentra oculto entre las partes.

Los requisitos para que se estructure el fenómeno de la simulación de contratos son: a) Falta de concordancia entre la voluntad real y la voluntad declarada o pública; b) La connivencia o consenso simulatorio entre los partícipes y c) La causa o móvil “cumplido” por las partes que intervienen en el negocio, de engañar a terceros.

El negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, porque no existe en absoluto, o porque es diferente a 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 declarado, cuando, en verdad, no se realizó, o se convino otro negocio diferente al expresado en el contrato.

La simulación presenta distintas formas: o se simula la existencia del negocio (nulidad absoluta), o su naturaleza y las personas de los contratantes (nulidad relativa). En la primera forma de simulación, esto es, la absoluta, las partes se proponen producir la apariencia del acto que no quieren realmente. El acto inexistente, ficticio, ilusorio, tiene sólo una mera apariencia, una vana sombra.

En la simulación relativa, las partes realizan un acto real, aunque distinto de aquel que aparece exteriormente. El acto está escondido, celado, velado. Existe una ocultación de un negocio verdadero bajo una forma mentida.

La Corte Suprema de Justicia se pronunció sobre la simulación, en la sentencia 5438 del febrero 15 de 2000:

“En el cosmos contractual, de ordinario, acontece que la voluntad expresada -o exteriorizada- por las partes, es el corolario fidedigno del querer de las mismas, el reflejo de su intento, de suerte que en tales circunstancias converge la voluntad y su declaración. Sin embargo, ello no resulta ser siempre así, habida cuenta de que en algunas ocasiones aquellas, impulsadas por diferentes móviles, se confabulan para engañar a terceros, ya sea realizando tan sólo en apariencia un acto cuyos efectos no desean, ora ocultando, detrás de la declaración que se pone de presente al público -por ello tildada de ostensible-, otra intención real y seria que es la que los agentes verdaderamente tienen, pero la cual mantienen encubierta frente a los demás. Situaciones como las anteriores, dan lugar a lo que, de antaño, se conoce como simulación absoluta y relativa, respectivamente. Por lo tanto, pese a que el negocio reúna externamente las condiciones de validez, este no constituye ley para las partes (*lex contractu*) ya que la actuación realizada no las ata, sino que la verdadera voluntad, la denominada interna, es la llamada a disciplinar sus relaciones, razón por la cual la jurisprudencia de la Corte, desentrañando el contenido del artículo 1766 del Código Civil, habilitó en el ordenamiento patrio la acción declarativa de simulación, a fin de permitir que los terceros, o las partes que se vean afectadas desfavorablemente por el acto aparente, puedan desenmascarar tal anomalía en defensa de sus intereses, y obtener el reconocimiento jurisdiccional de la realidad oculta, en pos de combatir el prenotado acuerdo simulatorio, de factura mentirosa o tramposa, tal y como lo tilda un importante sector de la doctrina patria y comparada.

De lo que se viene diciendo, cuando de la absoluta se trata, se sabe que el accionante persigue la declaración de carencia o ausencia de efectos del acto aparente, mientras que en la relativa, que la justicia defina o precise, in casu, el negocio realmente celebrado, en cuanto a su naturaleza, a sus alcances, a las condiciones del mismo o a las personas a quienes realmente vincula. (...).

Empero, en la búsqueda del rastro o de la huella que evidencia los hechos que exteriorizan una aparente realidad —precio de la venta, entrega del bien, capacidad

económica del adquirente, beneficios económicos del enajenante, etc.-, entre otras circunstancias de las que pueda colegirse con certeza que no se realizó el negocio visible u ostensible, la técnica investigativa enseña que el juzgador, al evaluar el resultado que el material probatorio arroja, no puede menos que iniciar su labor analizando aisladamente cada medio de prueba, para después confrontarlos y sopesarlos en conjunto. De lo contrario, la valoración que realice en torno a cada uno de ellos lo podría conducir, ciertamente, a una conclusión de suyo contraevidente y, por tanto, alejada de la real teleología de la prueba. Lo propio importa manifestar en punto a un mismo medio probatorio, verbi gratia, los indicios, como quiera que indefectiblemente debe ponderarlos en forma articulada (CPC., art. 250) pues sólo de esa manera podrá concluir, con acierto, que el negocio es simulado”.

La acción de simulación es independiente de conceptos con efectos similares, como los propios de la nulidad, razón por la cual su declaración no otorga acción consecencial contra terceros, a quienes les es inoponible el acto real, pues sólo el aparente vincula, según expreso contenido del art. 1766: “Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos 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 materia de simulación el contrato aparente o ficticio carece de causa en el sentido objetivo y clásico de la expresión; no hay en él prestaciones que se determinen recíprocamente. La causa simulandi del contrato ficticio consiste en el móvil que ha inducido a las partes a fraguar la simulación y a crear con ella una apariencia engañosa ante terceros; ese móvil varía en cada caso particular y puede ser lícito o ilícito. De donde resulta que, mientras en los contratos serios la causa ilícita engendra la nulidad de estos, en los negocios simulados la ilicitud del móvil o causa simulandi no produce la misma consecuencia extintiva.

Examinando la simulación a la luz de los criterios esbozados se llega fácilmente a la conclusión, después de descubrir la maniobra fraudulenta, que en la simulación absoluta no existe ningún acto o negocio jurídico, y por el contrario en la simulación relativa existe un negocio jurídico disfrazado bajo la apariencia de otro, verbi gratia la donación elaborada bajo la apariencia de una compraventa.

Descubierta por el juez la maniobra fraudulenta aplica los efectos jurídico que de ella resulte; esto es que en la simulación absoluta el acto es inexistente; y que en la simulación relativa descubierto el verdadero acto se le aplican los efectos del mismo.

El sustrato de la acción de simulación radica en el poder revelar el acto secreto que contenga la verdadera expresión de la voluntad de los contratantes, bien sea que esta consista en la ausencia de todo vínculo jurídico (simulación absoluta), o bien en la realización de un acto jurídico de diferente naturaleza o revestido con condiciones diferentes a las que aparenta el acto ostensible (simulación relativa).

Y precisamente hacia ese objetivo deben apuntalar las pruebas, siendo así como para acceder a las pretensiones perseguidas mediante dicha acción se requiere: i) Que el demandante tenga derecho para proponer la acción; ii) que se demuestre la existencia del contrato ficticio y iii) que los medios probatorios sean lo suficientemente eficaces y conducentes para formar plena convicción sobre la ficción.

4). CASO CONCRETO

Adentrándonos en el análisis del caso, se determinará si se dan los presupuestos para declarar la acción de simulación absoluta invocados por la demandante respecto al negocio jurídico celebrado por la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA y su sobrino JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO; plasmado en la escritura pública No. 2930 del 8 de julio de 2017 de la Notaría 40 del Círculo Notarial de Bogotá.

Dentro de la actuación se aportó como prueba documental la escritura pública No. 2930 del 8 de julio de 2017 de la Notaría 40 del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA vendió a su nieto JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20406452 y 50N-20406792, que corresponden al apartamento número 203 del Conjunto Residencial Cantabria, Manzana 8, junto con el garaje 83, respectivamente. El valor de la venta correspondió a la suma de \$150.430.000.

Manifiesta la demandante, que su sobrino JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO, aprovechándose de la situación de salud de su abuela la señora OLGA

CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA y a sabiendas de su inminente muerte por un cáncer degenerativo que la afectó gravemente, buscó la manera de realizar un traspaso de propiedad de los bienes anteriormente relacionados a su nombre, mediante la figura de una supuesta compraventa realizada entre ellos.

Dentro del interrogatorio de parte realizado al demandado al indagarse por los hechos que dieron origen a este proceso, indicó en apartes de su declaración que, “su abuelita le dijo que se lo quería vender porque su papá cuando lo tuviera en su poder, lo iba vender, que ella había trabajado mucho por ese apartamento y que quería que él lo tuviera; él tenía una plata guardada de un apartamento que había vendido y le dijo que listo, que hicieran el negocio, que él se lo compraba, y cuando lo hizo empezó a darle la plata como ella quería, se la iba dando a medida que ella la iba pidiendo, ella le pedía un millón o 10 millones; el precio de la venta fue \$150.000.000, y el pago fue en efectivo; ella hizo obra social, a toda la familia le dio regalos, a los hermanos, sobrinos, incluidos ellos, a los vigilantes del apartamento donde vivía, la plata que tuvo siempre se la repartió a todo el mundo, después su tía contrató un abogado y empezó a tratar de hablar con su papá y su tío, con el nunca habló, cuando contrató al otro abogado, al final cuando hablaron los amenazaron, los juzgaron cuando dijeron que ellos la habían manipulado, de hecho ella vino (refiriéndose a su tía) a visitarla dos veces cuando su abuelita estaba muy enferma, ella nunca supo lo que ella pensaba, su abuela estaba triste porque cuando estuvo en Estados Unidos vivieron juntas y tuvieron muchas peleas, y por eso quiso venderle el apartamento a él, de hecho su abuelita escribió un libro y cuenta la historia que vivió en Estados Unidos y lo que quiso hacer”.

De lo indicado en el interrogatorio de parte hecho al demandado respecto a las motivaciones que tuvo su abuela la señora CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA, para transferir a título de venta el apartamento y su garaje, así como las situaciones vividas con su hija la demandante, en el tiempo que vivió en Estados Unidos, no hay prueba que corrobore su dicho; pues valga resaltar que este no contestó la demanda estando debidamente notificado.

Tampoco hay pruebas que den fundamento a las manifestaciones hechas por la demandante, en cuanto a que su sobrino JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO, se aprovechó de las condiciones de salud de su abuela la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA para hacer el traspaso de las propiedades.

Ahora bien, haciendo un análisis del interrogatorio efectuado al demandado se pudo observar lo siguiente:

JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO, indicó que, el precio de la compra del apartamento fue de \$150.000.000, y que para reunir el dinero “hizo un negocio familiar con su tío y su papá, vendieron un apartamento por \$90.000.000 que quedaba en Madrid, Cundinamarca ”; no obstante, no se aportó prueba que diera cuenta de la existencia de ese apartamento y de su venta, por la suma indicada. Además de ello, no quedó claro para este Despacho si existía un apartamento, adicional al enunciado, o si hace referencia al mismo, el cual al parecer también fue objeto de venta, en todo caso tampoco se aportó prueba.

El demandado también indicó que “él siempre trabajó con su papá que es carpintero, a él le salen buenos negocios”, sin embargo, de dicha afirmación tampoco aportó prueba que indique que en efecto trabajó con él; en que espacios de tiempo laboró, y cuáles fueron los pagos que se efectuaron por su labor, así como su monto.

También manifestó que, trabajó en el Jardín Botánico José Celestino Mutis, “ganando \$3.000.000, al comienzo, y terminó ganando \$3.600.000; tenía disponible, él no viaja mucho, trabaja con el estado para un colegio distrital”.

Como fundamento de su dicho aportó certificados expedidos por la Oficina Asesora Jurídica del Jardín Botánico José Celestino Mutis, en donde indica que suscribió con JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO contrato de prestación de servicios desde el 16 de marzo de 2015, con plazo de ejecución del contrato de 10 meses y 15 días; el valor del contrato fue por la suma de \$28.549.500. El 28 de enero de 2016 se suscribió una adición y prórroga del contrato por un mes, por la suma de \$2.719.000.

El 22 de marzo de 2016, el demandado nuevamente suscribió contrato de prestación de servicios por 9 meses contados a partir del 28 de marzo de 2016; valor del contrato \$26.181.000 con un aproximado mensual de \$2.900.000. El 22 de diciembre de 2016 se hizo adición y prórroga ampliándose el plazo de ejecución del contrato por un término de 135 días contados a partir del 29 de diciembre de 2016, al 12 de mayo de 2017, cuyo valor de ejecución corresponde a la suma de \$13.090.500.

Con posterioridad se suscribió un nuevo contrato el 23 de mayo de 2017, con un plazo de ejecución de 8 meses y 15 días, el cual se empezó a ejecutar a partir del 24 de mayo de 2017 hasta el 19 de enero de 2018; el valor del contrato fue por la suma de \$25.466.000.

Nuevamente el demandado suscribió contrato de prestación de servicios el 23 de enero de 2018, con un plazo de ejecución de 9 meses contados a partir del 24 de enero siguiente; valor del contrato \$30.960.000; el cual fue adicionado por dos meses y nueve días; el valor de la adición fue \$7.912.000, adicionándose nuevamente por un mes a partir del 28 de diciembre de 2018 por \$3,440.000.

Para el 22 de febrero de 2019 el Jardín Botánico José Celestino Mutis, suscribió contrato de prestación de servicios, con plazo de ejecución de 10 meses iniciando en la fecha indicada; valor total del contrato \$36.120.000; valor mensual aproximado \$3.612.000.

Con base en lo indicado, se observa que si bien es cierto el demandado certificó haber laborado en el Jardín Botánico José Celestino Mutis desde el 16 de marzo de 2015, a enero de 2018, ganando como honorarios aproximados dentro de ese lapso la suma de \$98.000.000; también lo es, que no se comprobó que esa suma o parte de ella haya sido ahorrada como se adujo o se haya destinado exclusivamente a la compra de los inmuebles objeto de este proceso; teniendo en cuenta que se hace alusión a esa fecha por cuanto la venta se efectuó en julio de 2017.

De otra parte, tampoco se comprobó que la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA, haya recibido los \$90.000.000 como parte de pago de los inmuebles; dinero que se indicó, provenía de la venta de un apartamento en Madrid, Cundinamarca; así como tampoco, el saldo de \$60.000.000; no hay recibos firmados por la vendedora en los cuales consten las sumas de dinero que se le entregaban cuando ella las requería, ya fuera por un millón o diez millones de pesos o cuantías distintas como se indicó por el demandado.

De acuerdo con las reglas de la experiencia no es lógico que al realizar la compraventa de un inmueble en donde se van a destinar recursos propios provenientes de alguna actividad económica, no se deje constancia de los pagos efectuados, o por lo

menos alguna trazabilidad de entrega; máxime cuando existía la posibilidad que los inmuebles fueran objeto de reclamo, como en el caso que nos ocupa.

Aunado a lo anterior, quedó solo en una afirmación sin sustento alguno que la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA recibía sumas de dinero por concepto del pago de los inmuebles y estas eran destinadas a regalos, a familiares obras sociales, e incluso a los vigilantes del lugar donde vivía.

De otro lado, de acuerdo con las manifestaciones hechas por JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO, en su interrogatorio, en cuanto a que los \$90.000.000 que presuntamente se entregaron a la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA provienen de un negocio familiar con su tío y su papá quienes vendieron un apartamento por ese monto que quedaba en Madrid, Cundinamarca, puede hacer inferir en principio que, en el negocio de compraventa, no solo participó el demandado y la referida señora, sino también pudo haber participado su tío y su padre, sin determinar cuál fue el objeto o condiciones de esa participación, lo cierto es que no hay claridad en ese aspecto, y no hay prueba que soporte lo indicado.

En cuanto a los extractos bancarios aportados por el demandado, estos dan cuenta de movimientos Bancarios de agosto a diciembre del año 2015, y aunque en el mes de octubre de esa anualidad le fue consignada la suma de \$74.499.000, no se comprobó que, estos se hayan pagado a la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA, o que dicha suma provenga de la venta del apartamento de Madrid, Cundinamarca u otro apartamento. Lo anterior, teniendo en cuenta que la venta del apartamento y su garaje fue en julio del año 2017.

Lo anteriormente indicado devela a este Despacho que, si bien existió el negocio jurídico de compra y venta, entre el demandado, y la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA, su abuela, lo cierto es que no se logró comprobar que la referida señora tuviera la intención de venderle; que en efecto se pagó el precio por parte del comprador a la vendedora; que esta lo haya recibido; y, que el demandado haya tenido solvencia económica para pagar el precio acordado, pues si bien es cierto trabajaba en el Jardín Botánico, sus ingresos no daban para pagar la totalidad de la suma acordada.

Y ello, se infiere de las afirmaciones hechas en su interrogatorio cuando indica que: “tenía una plata guardada de un apartamento que había vendido” y después afirmó

que “hizo un negocio familiar con su tío y su papá; vendieron un apartamento de \$90.000.000, que quedaba en Madrid, Cundinamarca”; luego entonces, no se puede establecer con claridad si la plata era suya, o parte de su tío y su padre, y de ser así que injerencia tuvieron en dicha negociación. Aunado a ello, no hubo claridad si existió un apartamento a nombre del demandado distinto al que se encontraba ubicado en Madrid, Cundinamarca, pues su declaración al respecto no fue clara.

Por otra parte, también afirmó el demandado, que no es cierto que le dijo la demandada que su abuela le cedió el apartamento, sino que era un negocio, “ que su abuelita se lo quería dar a él, dar es de compromiso de venta, dijo yo se lo quiero dar a usted“ indicando que nunca dijo que fue una cesión, de hecho, su “abuelita no quería que se enterara su papá por lo mismo que se habló en un inicio, y su papá se enteró al final que había comprado el apartamento”.

En cuanto a lo que él habló al inicio del interrogatorio respecto a su papá fue que “su abuelita le dijo que se lo quería vender porque su papá cuando lo tenga en su poder lo va a vender, que ella había trabajado mucho por ese apartamento y que quería que él lo tuviera”; también indicó que “su abuelita lo tenía arrendado a una señora que tenía una hija con síndrome de Down, su abuelita le dijo que no vendiera, que la quería mucho y que no la fuera a sacar de ahí, él se comprometió a eso”.

De lo antes dicho, tampoco se puede inferir con claridad si el padre del demandado supo desde el inicio sobre la compra del apartamento y el garaje, y el efecto que ello tuvo, pues en el interrogatorio realizado a JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO, indicó que “hizo un negocio familiar con su tío y su papá, vendieron un apartamento de \$90.000.000 que quedaba en Madrid, Cundinamarca ” el cual fue supuestamente dado en pago de los bienes comprados (apartamento y garaje);indicando con posterioridad, que su papá se enteró de la compra del apartamento, al final.

Se concluye entonces, del cotejo de cada uno de los indicios a los que se ha hecho referencia y del comportamiento procesal de la parte demandada, quien no contestó la demanda encontrándose debidamente notificado, dando aplicación a lo dispuesto en el artículo 97 del C.G.P; así como, de la valoración de las pruebas aportadas y evacuadas al interior del proceso, se logró establecer que la venta plasmada en la escritura pública No. 2930 del 8 de julio de 2017 de la Notaría 40 del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA vendió a su nieto

JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20406452 y 50N-20406792, que corresponden al apartamento número 203 del Conjunto Residencial Cantabria, Manzana 8, junto con el garaje 83, respectivamente, fue absolutamente simulada, pues la intención de la vendedora no fue vender los bienes, sino entregarlos o cederlos a su nieto, el aquí demandado.

Así las cosas, al declararse simulado absolutamente ese negocio jurídico se dispondrá en consecuencia la cancelación del acto notarial y registral a través de los cuales se logró el perfeccionamiento de la tradición.

Condénese en costas a la parte demandada.

VI. DECISIÓN

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO TRECE (13) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR absolutamente simulada la venta contenida en la escritura pública No. 2930 del 8 de julio de 2017 de la Notaría 40 del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual la señora OLGA CECILIA CRISTANCHO DE GANTIVA vendió a su nieto JHOHAN ARTURO GANTIVA PRIETO los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20406452 y 50N-20406792, que corresponden al apartamento número 203 del Conjunto Residencial Cantabria, Manzana 8, junto con el garaje 83.

SEGUNDO: ORDENAR La cancelación de la escritura pública No. No. 2930 del 8 de julio de 2017 de la Notaría 40 del Círculo Notarial de Bogotá, y la anotación de transferencia de propiedad que se haya efectuado en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20406452 y 50N-20406792 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos Zona Norte. Oficiese.

TERCERO: REGISTRAR la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20406452 y 50N-20406792 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos Zona Norte. Oficiese.

CUARTO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas. En caso de existir remanentes póngase a órdenes del Despacho que los solicitó.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 5.000.000 M/cte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

Juez