

**JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA**

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de julio de dos mil veintitrés (2023)

REF. 110014003020201900190 00 Verbal de MARIELA GUTIERREZ CADENA, DIANA MARIA GUTIERREZ SILVA y CARMEN ADRIANA GUTIERREZ SILVA contra GONZALO GUTIERREZ CADENA

Se procede a dictar sentencia que dirimirá la controversia, como quiera que se encuentra cumplido el trámite propio de la instancia.

**I. ANTECEDENTES:**

MARIELA GUTIERREZ CADENA, DIANA MARIA GUTIERREZ SILVA y CARMEN ADRIANA GUTIERREZ SILVA contra GONZALO GUTIERREZ CADENA, con el fin de obtener sentencia en la que se acceda las siguientes **PRETENSIONES:**

PRIMERA: Que se declare la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública número 02114 de fecha 15 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, entre los señores LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ y GONZALO GUTIERREZ CADENA.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la cancelación de la Escritura Pública antes señalada y el registro efectuado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, a folio de Matrícula Inmobiliaria número 502-186722, anotación número 03.

TERCERA: Que se condene al demandado al pago de las costas que genere este proceso.

**HECHOS:**

Como hechos generadores de las súplicas de la demanda, se narraron los que a continuación se sintetizan:

1°. El señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d.) en vida tuvo dos hijos de nombre MARIELA GUTIERREZ CADENA y LUIS CARLOS GUTIERREZ CADENA (q.e.p.d.).

2°. El señor LUIS CARLOS GUTIERREZ CADENA (q.e.p.d.), falleció el 18 de diciembre de 1998 en la Ciudad de Bogotá, tal y como se acredita con el registro de defunción anexo a la demanda.

3°. Para el momento del fallecimiento el señor LUIS CARLOS GUTIERREZ CADENA (q.e.p.d.), le sobrevivieron dos hijas de nombre DIANA MARIA GUTIERREZ SILVA, y CARMEN ADRIANA GUTIERREZ SILVA.

4°. Mediante Escritura Pública No. 02114 de fecha 15 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, entre el señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ y el aquí demandado, GONZALO GUTIERREZ CADENA, se adelantó compraventa del 50% del bien inmueble de la DIAGONAL 46 A SUR No. 52-16 antes, hoy DIAGONAL 46 A SUR No. 53 A-18, con Matrícula Inmobiliaria 50S-187722 de

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y Cédula Catastral número BS U D46A S 52 25, con una extensión superficial de 250 V2, o sea 160 M2, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: POR EL NORTE: En ocho metros (8.00 mts) con el lote 18 de la misma manzana. POR EL SUR: En ocho metros (8:00 mts) con la Diagonal 46 A Sur. POR EL ORIENTE: En veinte metros (20:00 mts) con el lote número 2 de la misma manzana, y por el OCCIDENTE: En veinte metros (20 mts) con el lote número 4 de la misma manzana.

En la cláusula quinta del referido título escriturario, las partes acordaron como precio total de la compraventa la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.000.000.00), que el vendedor declaró haber recibido a satisfacción, sin indicar su forma de pago, si en dinero efectivo o con título valor y la procedencia de los dineros con los que se hizo el pago.

El pago, es decir, el precio acordado en el contrato de compraventa celebrado entre los señores LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ y el aquí demandado, GONZALO GUTIERREZ CADENA, la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000.00), no se llevó a cabo, es decir, nunca se hizo, fue una maniobra fraudulenta encaminada a defraudar los intereses de los herederos del señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ, dicho de manera clara e inequívoca, los contratantes simularon la venta.

El señalado contrato de compraventa es simulado, por cuanto a más de no haberse pagado el precio por parte de quien ostenta la calidad de comprador, la intención fue la de distraer, defraudar los derechos hereditarios de los hijos del vendedor, es decir, la causa simulandi no fue otra que defraudar los intereses de los legítimos herederos del vendedor, señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ, quien para el momento de la venta contaba con 87 años de edad, amén de su precario estado de salud que le impedía inferir las consecuencias del acto jurídico de la compraventa.

Entre el señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d.) y el demandado se adelantó la compraventa simulada, gracias a la confianza que existía entre padre e hijo, hecho este que los herederos del vendedor tanto solo tuvieron conocimiento días antes de su muerte.

El aquí demandado señor GONZALO GUTIERREZ CADENA carecía de bienes y recursos económicos para adquirir estos derechos, valga decir, los derechos de cuota del 50%, en dinero en efectivo, \$80.000.000.00.

El vendedor, señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d.), no recibió suma alguna por concepto de la venta por él efectuada mediante la Escritura Pública Número 02114 del 15 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, en su cuenta de ahorros personal no se reflejaba depósito alguno que permitiera inferir que se había efectuado depósito alguno como consecuencia de la venta, pues se tiene que es una suma muy alta para inferir que la misma la guardó en la casa.

En consecuencia, se tiene que el contrato de venta sobre el que aquí se demanda su simulación, es un contrato ficticio, un acto de mala fe, fue una maniobra fraudulenta con el ánimo de defraudar, distraer los intereses de los hijos del vendedor.

El aquí demandado jamás acreditó el pago de los \$80.000.000.00 que dijo haber pagado por la compra del cincuenta por ciento (50%) de los derechos de cuota del bien inmueble de que da cuenta la Escritura Pública No. 02114 del 15 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, fue una maniobra fraudulenta a efectos de simular la

venta, por lo que se tiene que , en realidad no se ha producido la venta, por ende el contrato de compraventa no surte efectos jurídicos entre las partes y frente a terceros.

5° El señor GONZALO GUTIERREZ CADENA, días antes del fallecimiento del señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d.), le comentó a su sobrina, señora CARMEN ADRIANA GUTIERREZ SILVA, que le había comprado el 50% de la casa a su papá y que no le había pagado nada.

6°. El señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d), falleció en la Ciudad de Bogotá, el 4 de julio de 2013, tal como se acredita con el registro civil de defunción que se allega con la demanda.

7°. Para el año 2019, de conformidad con el boletín catastral fechado 7 de febrero de 2019, que se anexa con la demanda, el inmueble tiene un avalúo de \$229.648.000.oo.

8°. La señora MARIELA GUTIERREZ CADENA, en calidad de hija y heredera del señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d.), está legitimada para iniciar la presente acción.

9°. Las señoras DIANA MARIA GUTIERREZ SILVA y CARMEN ADRIANA GUTIERREZ SILVA, en su calidad de hijas del señor LUIS CARLOS GUTIERREZ CADENA (q.e.p.d.), a su vez hijo de LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d.), están legitimadas para incoar la presente acción en su calidad de herederas del señor LUIS CARLOS GUTIERREZ CADENA (q.e.p.d.).

10°. La heredera y aquí demandante señora MARIELA GUTIERREZ CADENA, es enfática en afirmar que para el momento del fallecimiento de su señor padre LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d.), éste no tenía suma alguna de dinero en su casa de habitación, tampoco en la cuenta de ahorros número 472917194 del Banco BBVA donde acostumbraba a consignar sus dineros.

#### **ACTIVIDAD PROCESAL:**

Admitida la demanda y notificado el demandado, procedió a dar contestación a la demanda, oponiéndose a las pretensiones, manifestando en cuanto a la primera pretensión, que el señor Gonzalo Gutiérrez Cadena y Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez celebraron contrato de compraventa -el segundo como vendedor por el 50% disponible de su patrimonio del bien inmueble que se describe en el hecho cuarto de la demanda, y el primero -comprador- que dispuso de su patrimonio para adquirir este 50% del bien inmueble con los frutos de su trabajo, y la venta de un taxi que era de su propiedad.

Con relación a la segunda pretensión, manifiesta que se opone a que se ordene la cancelación de la escritura de compraventa, pues el acto jurídico de compraventa, cumple con los requisitos legales de la voluntad de las partes, su capacidad, el precio, la entrega, la cosa, y cumplió su finalidad desde hace 7 años.

A la tercera pretensión, la condena en costas debe ser a la parte demandante.

Respecto de los hechos, manifestó:

Al 1, parcialmente cierto y agrega que el señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez (q.e.p.d.), en vida tuvo tres hijos, MARIELA GUTIERREZ CADENA, LUIS CARLOS GUTIERREZ CADENA (q.e.p.d.) y GONZALO GUTIERREZ CADENA, este último demandado.

Al 2 y 3, 6, 7, 8, 9, son ciertos.

Al 4, parcialmente cierto, es cierto que mediante Escritura Pública No. 02114 del 15 de mayo del año 2013, el señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez y el señor Gonzalo Gutiérrez Cadena, se adelantó la Escritura de compraventa del 50% del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-187722 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Es parcialmente cierto, en la cláusula quinta se acordó el precio de \$80.000.000.00, que a la fecha de escrituración se encontraba dentro de los parámetros expuestos por avalúo catastral, el cual era de \$148.821.000.00, lo cual quiere decir que la venta del inmueble fue superior al 50% del avalúo catastral que aplicara para el momento de la venta.

En el contrato de compraventa existen: Cosa: bien inmueble descrito en el hecho cuarto. Capacidad de las partes: las dos partes son plenamente capaces del contrato que celebraron.

Voluntad: el negocio jurídico fue realizado sin impedimento alguno, la entrega del bien inmueble fue realizada y el precio fue pagado.

Precio: la venta fue por un precio de \$80.000.000.00, conforme se reconoce por ambas partes, las cuales se obligan a realizar un negocio de compraventa del 50% del inmueble del patrimonio del vendedor, el cual puede disponer libremente de su patrimonio, y el comprador el cual puede obligarse a pagar dicho precio y a disponer de su patrimonio.

Lo anterior se cumple totalmente en el negocio jurídico realizado entre el vendedor y comprador, sin existir ánimo de defraudar ni ocultar el negocio jurídico para perjudicar a terceros acreedores o herederos, como lo manifiesta la parte demandante, el negocio jurídico de compraventa fue celebrado en el año 2013, hace 7 años como lo manifiestan los demandantes, no por esto se puede predicar una prescripción para su reclamación, pero deja la duda del por qué esperar 7 años para demandar una supuesta simulación de una venta del 50% del inmueble que fue conocida por todos sus familiares y ninguno refutó hasta ahora “hecho este que los herederos del vendedor tan solo tuvieron conocimiento días antes de su muerte”, lo cual es falso, pues la verdad es que antes de la muerte del vendedor -señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez- se pudo concretar la venta de su patrimonio, la cual se había prometido desde hacía 11 años atrás y que solemnizaron mediante la escritura pública No. 02114 del 15 de mayo de 2013.

Al párrafo 5, hecho cuarto, expresa que no es cierto, no existió maniobra fraudulenta, al contrario es un contrato de compraventa con la libre autonomía de la voluntad de las partes, las cuales decidieron de manera libre, consciente y voluntaria disponer de su patrimonio y celebrar el contrato de compraventa por el 50% del bien inmueble identificado en el hecho 4, y con los elementos esenciales del acto jurídico de la compraventa.

Agrega que no puede argumentar la parte demandante un fraude o maniobra de dos personas adultas en plenas facultades legales para obligarse y disponer de su patrimonio de manera libre y voluntaria conscientes de la realización de un acto jurídico legal como es el contrato de compraventa.

Al hecho 5, no es cierto, el comprador señor Gonzalo Gutiérrez Cadena, nunca ocultó la compra del 50% del patrimonio que había adquirido de su señor padre, lo anterior, en la medida que la misma era conocida por la señora MARIELA GUTIERREZ CADENA y otros testigos que puedan dar fe de lo narrado, los actos de señor y dueño del comprador Gonzalo Gutiérrez Cadena desde hacía 10 años atrás, no es menester ni obligatorio que las personas que realicen un negocio jurídico guarden su dinero producto de una venta en

los bancos, como pretende hacerlo ver el apoderado de la parte demandante, eso sería arbitrario y contrario a la voluntad de la libre disposición de sus bienes y de su patrimonio.

Al hecho 10, no le consta a la parte demandada, los dineros de propiedad del señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, son propios y son de plena disposición de su patrimonio, lo que haya hecho con su dinero, sus inversiones, sus pasivos, son obligaciones personales y no de terceras personas.

A su vez propuso como excepción de mérito la que denominó **FALTA DE LOS REQUISITOS PARA LA SIMULACION.**

Expresa que las dos partes vendedor y comprador mediante la Escritura Pública No. 02114 del 15 de mayo de 2013, acordaron la venta del 50% del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-187722, nunca acordaron o realizaron negocio jurídico distinto al que realmente se celebró.

Menciona que con la simulación se busca engañar a terceras personas sobre un negocio que se realiza de una manera aparente pero que en realidad es otra cosa, para este caso y como lo ha venido reiterando en la contestación de la demanda el negocio fue real, consensual, voluntario sin ningún impedimento para celebrarlo, se cumplieron los requisitos del negocio jurídico, el precio sobre una cosa, la entrega de la cosa, el precio fue fijado en \$80.000.000.00, lo que discuten entonces es el pago del precio y la supuesta carencia de bienes y de recursos económicos del comprador que se resolverán en el interrogatorio de parte y las documentales que se aportan. .

Las partes Gonzalo Gutiérrez Cadena y Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez estuvieron de acuerdo plenamente en la compraventa del 50% del bien inmueble.

En el negocio celebrado no existió acto secreto, ni acto aparente; el negocio celebrado fue de compraventa, existiendo una cosa, un precio, el pago de la cosa, la entrega de la cosa y la capacidad y voluntad de las partes.

Manifiesta como fundamentos y razones de la defensa, los siguientes:

1°. El dinero recibido a satisfacción fue fruto del trabajo y del acuerdo de voluntades que se había dado 11 años atrás, el acuerdo de voluntad de las partes involucradas data del año 2002, en la cual el vendedor señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez prometió en venta el 50% de su patrimonio sobre el bien inmueble, sin afectar el restante 50% de la sociedad conyugal y autorizó la construcción al promitente comprador; la promesa de venta fue consensual y fue determinada al pago cuando el aquí demandado tuviera el dinero para el pago.

2°. Como fundamentos de la defensa se deja claridad que es un hecho notorio por parte de la familia y de los vecinos que el señor Gonzalo Gutiérrez Cadena, realizó una construcción sobre el 50% de propiedad del aquí demandado desde el año 2002, como consta en la declaración extrajudicial de fecha 18 de noviembre de 2003.

3°. La solvencia económica del señor Gonzalo Gutiérrez Cadena, se demuestra con las ventas de vehículos automotores con el fin de conseguir el dinero para el pago del bien inmueble objeto de litigio, y se resuelve de la siguiente manera: con frutos de la venta del vehículo automotor de placa SWS 513, el cual lo realizó para el día 19 de abril de 2012, por valor de \$94.000.000.00, con la venta del vehículo descrito y de propiedad del señor Gonzalo Gutiérrez Cadena, se realizó el pago y la compra del 50% del bien inmueble, la cual fue solemnizada mediante Escritura Pública No. 2114 del 15 de mayo de 2013,

otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, del año siguiente antes de la muerte del señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez.

4º. Por estos motivos, las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar, por cuanto se logra demostrar el presupuesto jurídico que el negocio si es legal y no aparente, tanto con las pruebas documentales allegadas con la contestación de la demanda y las pruebas testimoniales.

De la excepción propuesta se corrió traslado a la parte demandante cuyo apoderado judicial procedió a descorrerlo, manifestando que la venta efectuada por el señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ al aquí demandado, GONZALO GUTIERREZ CADENA, por la suma de \$80.000.000.00, fue simulada, por las siguientes razones:

- . En la cláusula quinta del referido título escriturario, las partes acordaron como precio total de la compraventa la suma de \$80.000.000.00, que el vendedor declaró haber recibido a satisfacción, sin indicar su forma de pago, si en dinero en efectivo o con título valor y la procedencia de los dineros con los que se hizo el pago.
  - . El pago, es decir, el precio acordado en el contrato de compraventa no se llevó a cabo, nunca se hizo, fue una maniobra fraudulenta encaminada a defraudar los intereses de los herederos del señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ, los contratantes simularon la venta.
  - . El señalado contrato de compraventa es simulado, por cuanto a más de no haberse pagado el precio por parte de quien ostenta la calidad de comprador, la intención fue la de distraer, defraudar los derechos hereditarios de los hijos del vendedor, es decir, la causa simulandi no fue otra que defraudar los intereses de los legítimos herederos del vendedor, señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, quien para el momento de la venta contaba con 87 años de edad, amén de su precario estado de salud que le impedía inferir las consecuencias del acto jurídico de la compraventa.
  - . Entre el señor Luis Alejandro Gutiérrez (q.e.p.d.) y el demandado se adelantó la compraventa simulada, gracias a la confianza que existía entre padre e hijo, hecho este que los herederos del vendedor tan solo tuvieron conocimiento días antes de su muerte.
  - . El aquí demandado, señor Gonzalo Gutiérrez Cadena, carecía de bienes y recursos económicos para adquirir estos derechos, valga decir, los derechos de cuota del 50% en dinero en efectivo, \$80.000.000.00, ahora pretende acreditar que enajenó algunos de sus bienes para el pago de la compra del 505 del inmueble en referencia, eso no es cierto, no hay soporte alguno de este negocio de compraventa, ahora bien, el aquí demandado sí pudo haber vendido algunos de sus bienes, pero no pagarle a su padre el vendedor, la suma de \$80.000.000.00, no acredita que el vendedor, su padre, hubiera recibido a satisfacción el pago de la suma de dinero acordada como parte de pago del negocio.
  - . Se trata del pago de la suma de \$80.000.000.00 y no hay soporte alguno que acredite su pago, de que el vendedor recibió a satisfacción esta suma de dinero de manos del comprador.
  - . El vendedor no recibió suma alguna por concepto de la venta por él efectuada mediante la Escritura Pública No. 02114 de fecha 15 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, en su cuenta de ahorros personal no se reflejaba depósito alguno que permitiera inferir que se había efectuado depósito como consecuencia de la venta, pues se tiene que es una suma muy alta para inferir que la misma la guardó en la casa.
  - . En consecuencia, se tiene que el contrato de venta sobre el que aquí se demanda su simulación, es un contrato ficticio, fue una maniobra fraudulenta con el ánimo de defraudar, distraer los intereses de los hijos del vendedor, por lo que solicita desestimar esta excepción, despachando de manera favorable las pretensiones de la demanda.
- En audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, se recepcionó el interrogatorio de las demandantes, Mariela Gutiérrez Cadena, Diana María Gutiérrez

Silva y Carmen Adriana Gutiérrez Silva, y el interrogatorio del demandado, Gonzalo Gutiérrez Cadena. Se recibieron los testimonios de MARIA OLIVA BUITRAGO AGUIRRE, SIMON PLAZAS Y LUIS ALBERTO AGREDO CRISTANCHO.

En la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, se recibió el testimonio del señor HENRY ELEAZAR ALVIS PEÑA, de declaró precluido el término probatorio y se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, formulándose el respectivo alegato por los apoderados de las demandantes y del demandado.

En su alegato de conclusión, el apoderado de las demandantes solicitó se declaren fallidas las excepciones, las demandantes no tuvieron conocimiento que el señor LUIS ALEJANDRO hubiese vendido al demandado, en el interrogatorio de parte la señora CARMEN ADRIANA manifestó que desconocía que se hubiera dado en venta el 50% del inmueble. El señor Luis Alejandro Gutiérrez no comentó de la venta a su cónyuge ni a sus hijos, y en su cuenta de ahorros, de acuerdo al extracto del Banco, no ingresaron dineros, no hay un soporte que acredite el pago del precio. El demandado trajo testigos SIMON PLAZAS no le consta, LUIS ALBERTO AGREDO CRISTANCHO no da fe de cómo se realizó la venta y el pago, los testigos no da cuenta de cómo fue la negociación, cuándo y cómo fue el pago.

Señaló que el demandado se aprovechó del estado de salud del señor Luis Alejandro para realizar ese acto en contra de los intereses de los herederos del señor Gutiérrez Gutiérrez, no está acreditada la forma en que se realizó el pago, el demandado dice que durante 10 años pero no fue acreditado. Tanto los testigos como el señor Gonzalo Gutiérrez son totalmente contradictorios, todos ellos manifestaron que desconocen la manera en que se hizo la negociación y el pago, no hay plata en el banco, entonces dónde está el valor de la obligación.

Argumentó que la simulación está debidamente soportada por lo que solicita se denieguen las excepciones y se acceda a las pretensiones de la demanda.

A su vez, el apoderado judicial del demandado, en su alegato de conclusión, manifestó que existen todos los elementos que conforman la compraventa y que no permiten considerar que sea una simulación. Nunca demostró la parte demandante que existiera falta de capacidad del vendedor, la ley no establece una forma de pago y que el movimiento de la cuenta del señor Luis Alejandro era solamente para la recepción de su pensión mensual, luego no resultó con fuerza probatoria, y que el señor Luis Alejandro no tenía que pedir autorización a sus hijos y a su viuda, la escritura pública es un hecho real, notorio y público.

Afirmó, a su vez, que está demostrado que el señor LUIS ALEJANDRO no poseía una incapacidad mental para realizar el negocio, y los testigos apuntar a manifestar que conocían el hecho de la compraventa del señor Luis Alejandro al señor Gonzalo, agrega que en la contestación de la demanda se puede verificar cómo obtuvo el dinero para la mencionada compraventa, solicita se declaren prósperas las excepciones y se nieguen las pretensiones de la demanda.

## **II. CONSIDERACIONES:**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la

doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues este Juzgado es competente para conocer del proceso; se cumplen las exigencias generales y específicas ínsitas a este tipo de escritos demandatorios; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

También se aprecia que el trámite dado al asunto es idóneo, y no se vislumbra motivo de nulidad que pueda invalidar la actuación desplegada.

### **LA ACCIÓN:**

La presente demanda procura la declaratoria de simulación absoluta en relación con el contrato de compraventa que consta en la Escritura Pública No. 2114 del 15 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, celebrado entre LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ, como vendedor, y GONZALO GUTIERREZ CADENA, como comprador, del 50% del inmueble de la Diagonal 46 A Sur No. 52-16 antes, hoy diagonal 46 A Sur No. 53 A-18, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-187722 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por la suma de \$80.000.000.00, “que el vendedor declara recibidos a satisfacción”.

Por lo que es necesario avocar de forma sucinta el estudio del contrato de compraventa, y de la simulación incoada, a fin de determinar la viabilidad o no de las pretensiones de la demandante y/o de las excepciones propuestas por los demandados.

### **DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

El artículo 1849 del C.C. define la compraventa como: “Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”, estableciéndose como requisito para su eficacia, cuando recaiga sobre inmuebles, que para el mismo se otorgue la correspondiente Escritura Pública y se cumpla la formalidad de la inscripción en el registro, para efecto de la tradición.

De lo anterior se tiene que para la existencia del contrato de compraventa, son elementos esenciales el precio y la cosa, pues, son tan indispensables que, en su ausencia el contrato resulta inexistente, o en el mejor de los casos degeneraría en otro contrato diferente Vr. Gr., en una donación y para su validez deberá cumplir con las exigencias sustanciales que la ley le exige.

Respecto de la diferencia entre inexistencia y validez es preciso recordar, que la doctrina ha distinguido entre los elementos de existencia y validez del negocio jurídico, pregonando, que son elementos de existencia, la declaración de voluntad, el objeto, la causa y las formalidades, en tanto que, se presenta la invalidez del acto cuando se incumplen las exigencias de los artículos 1502 y 1741 del C.C., teniendo en cuenta las consecuencias que ello genera, disponiendo la primera de las disposiciones en cita que:

*“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

- 1o.) que sea legalmente capaz.*
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.*
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.*
- 4o.) que tenga una causa lícita.*

*La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra”.*

De suerte, que el negocio jurídico será nulo cuando le falten los presupuestos de validez, aquellos requisitos que deben aparecer CONCOMITANTES con su nacimiento y sin los cuales no tiene valor; pudiendo ser, de acuerdo con la legislación patria, absoluta o relativa; se presenta la primera cuando el negocio jurídico recaiga sobre objeto o causa ilícita o cuando en su celebración se omita algún requisito o formalidad que las leyes prescriben, en consideración a la naturaleza del acto, mientras que la segunda es producida por la omisión de los requisitos, internos o externos, exigidos legalmente para el valor de ciertos actos o contratos, pero en consideración a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. (Art. 1741 C.C.).

## **DE LA SIMULACIÓN**

Sobre este tema, el Tribunal Superior de Bogotá, en Sentencia del 15 de octubre de 2010 REF. ORDINARIO DE OLAYA EUFROSINA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ Y OTRO VS ÁLVARO YÁÑEZ PEÑARANDA Y OTRO. RAD. 0920000962801 Magistrada Ponente. NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ señaló:

*“Simular significa fingir, hacer aparecer lo que no es, dar apariencia o dar aspecto de algo distinto a aquella cosa que realmente se tiene. Lo que se quiere mostrar no corresponde con lo que se quiere estipular.*

*Ha sido comportamiento de antaño, que en ocasiones los individuos finjan cuando celebran un contrato, buscando satisfacer propósitos, como esquivar las cautelas de los acreedores, defraudar a terceros, evadir intereses del Estado, burlar al cónyuge en sus intereses respecto de la sociedad conyugal, violar claras prohibiciones legales, o simplemente por capricho, o porque no se quiere aparecer como dueño de un bien, o que se sepa quién es el verdadero contratante.*

*Desde el punto de vista jurídico, en términos generales, han pregonado la jurisprudencia y la doctrina, que por acto simulado ha de entenderse el concierto aparente de las partes, concebido para crear ante terceros la imagen formal de la existencia un determinado negocio jurídico u obran bajo el recíproco entendimiento de que en modo absoluto quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente.*

*En virtud de tal conducta, los sujetos pueden pactar: a) que el negocio realizado constituye una mera apariencia que no los vincula y que, por lo mismo, carece de toda función (simulación absoluta); o, b) que el negocio aparentemente realizado sirve para ocultar un empeño negocial distinto y efectivo de los sujetos, que tiene una función autónoma (simulación relativa), en donde ésta última puede darse con referencia al tipo negocial, a la prestación que es objeto del negocio y al sujeto que estipula en aquel, caso en que se habla de interposición ficticia de persona porque el sujeto interpuesto, en virtud de un pacto con el vendedor y con comprador consciente en figurar en el acto como mero “prestanombre”, quedando en firme que los efectos se produzcan directamente respecto de los verdaderos contratantes.*

*Los efectos de la simulación son distintos según se trate de absoluta o relativa en el primer caso el negocio simulado es completamente ineficaz, partiendo de la base de la total inexistencia del negocio; en el segundo, el negocio simulado o sea aquel al que las partes entendieron vincularse efectivamente tiene efecto entre ellas.”*

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia del 15 de febrero de 2000, citada por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá en sentencia del 21 de julio de 2003, Mag. Ponente Dr. Edgardo Villamil Portilla, puntualizó sobre la acción de simulación:

*“No bastan, entonces, las meras sospechas o especulaciones que nacen de la aprehensión maliciosa del acto dubitado o de la consideración aislada - o insular - de los diferentes medios de prueba, específicamente de los indicios, tomados en abstracto - o incluso en forma fragmentada - sin la necesaria contextualización en el ámbito propio del negocio censurado y en las particularidades - ello es neurálgico - que ofrece el caso in concreto, insuficientes y anodinas para desvirtuar la arraigada presunción de sinceridad que lo abriga, pues es necesario resaltar que la sola presencia de circunstancias que pudieran llamar la atención bajo el prisma de experimentados negociantes, no se traduce más que en una duda sobre la habilidad del vendedor para disponer de sus bienes, a quien le bastaría invocar como argumento de contrapartida para enfrentar con éxito tan débiles argumentos, el principio de la autonomía privada, a cuyo amparo puede entenderse que, por ejemplo, el precio no sea del equivalente al que se otorga en el comercio al bien, o que la forma de pago no suponga exigentes requerimientos económicos y probatorios (intereses y documentación), como suele suceder, merced a la confianza reinante - de ordinario - en los negocios entre parientes, o que del producto de la transferencia el enajenante no obtenga un adecuado provecho.*

*Al fin y al cabo la ley civil, las más de las veces supletiva como en estos menesteres corresponde, e inspirada en ese acerado postulado, en asocio con el potísimo axioma de la buena fe - tan celosamente defendido en esta específica materia desde el derecho medieval por los post-glosadores, mejor comentaristas, en particular por Baldo y por Bartolo -, no sanciona la impericia ni la ingenuidad o candidez, rectamente entendidas, ni la generosidad o desprendimiento límpidos en los negocios, ni impone, por regla general, determinados compromisos cuando ellos se acuerden, ni mucho menos permite edificar una presunción de mala fe por el hecho de que uno de los convencionistas - más experimentado que el otro -, se aproveche lícitamente de las ventajas negociales que su contraparte le ofrece, en la inteligencia, claro está, de que su proceder no se torne abusivo.*

*Ni tampoco el ordenamiento tolera, a su turno, que toda negociación deba ser satanizada, so pretexto de que se realizó entre parientes o familiares, como si el vínculo emergente de la consanguinidad se erigiera en patente de corso para eclipsar, invariablemente, la seriedad y sinceridad de las convenciones, sin que medie para ello ningún examen o fórmula de juicio individual y, lo que es más decisivo, su integración armónica y concatenada con otras probanzas, aún de raigambre indiciaria. No en vano, con innegable acierto, la doctrina especializada se ha preocupado por aclarar que la relación personal o familiar de los contratantes (coniunctio sanguinis et affectio contrahentium), aisladamente considerada, es impotente para acreditar el acuerdo simulatorio, pues como bien lo recuerda el profesor italiano Carlos Lessona, esta circunstancia “...no basta por sí sola, no habiéndose prohibido a tales personas contratar entre sí”.*

*Incluso, en determinadas ocasiones - como lo relata el mismo profesor de la Universidad de Pisa - “el vínculo de parentesco puede tal vez probar la sinceridad del acto más bien que suministrar una conjetura de simulación” (Teoría General de la Prueba Civil, Reus, T. V., Madrid, 1964, pág., 420), todo lo cual confirma la imperiosa necesidad de ponderar, ex abundante cautela, cada prueba obrante en el proceso, en concordancia con otras del mismo o similar linaje.*

*En consonancia con lo anotado - a fin de redondear el precitado comentario -, igualmente cumple destacar que, en la actualidad, por fuerza de novísimos mandatos constitucionales (arts. 42 y 83), el parentesco entre los contratantes no puede convertirse, por sí solo, esto es, ayuno de otro soporte adecuado de estirpe probatorio, en un indicio eficaz para deducir simulación, pues ello equivaldría, como lo señaló la Corte Constitucional en la sentencia C-068 del 10 de febrero de 1999, por medio de la cual fueron separadas del ordenamiento jurídico patrio las disposiciones que sancionaban con nulidad la venta entre cónyuges, a “dar por preestablecida la falta de rectitud, lealtad y probidad de quien así contrata, es decir su mala fe, lo que resulta contrario a la norma constitucional consagrada en el artículo 83 de la Carta Política que, precisamente, dispone lo contrario cuando en ella se instituye como deber proceder conforme a los postulados de la buena fe, sin que existan razones valederas para que pueda subsistir en la ley la presunción de que los contratantes, por ser casados entre sí, actúan de mala fe, como igualmente tampoco resulta admisible la suposición implícita de que, en tal caso, los cónyuges dejan de lado el cumplimiento del mandato constitucional consagrado en el artículo 95, numeral 1º, que impone como deberes de la persona y del ciudadano, entre otros, el de ‘respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios’”.*

*Bajo el supraindicado entendimiento, ha puntualizado esta Sala que, en lo que concierne a la tarea valorativa que corresponde al juzgador, “lo mejor es que el juez se abandone a su propia conciencia, haciendo acopio del sentido común, las máximas de la experiencia y el conocimiento que tenga de la astucia del hombre, aplicando todo a los hechos que rodearon el negocio, así los que lo antecedieron, como los concomitantes y sobrevivientes. **La única regla que de cara a tan complejo análisis probatorio saldría indemne de toda crítica, es la de que los indicios y las conjeturas tengan el suficiente mérito para fundar en el juez la firme convicción de que el negocio es ficticio; lo cual solo ocurrirá cuando las inferencias o deducciones sean graves, precisas y convergentes. Vale decir, la prueba debe ser completa, segura, plena y convincente; de no, incluso en caso de duda, debe estarse a la sinceridad que se presume en los negocios (In dubio benigna interpretatio ad hibenda est ut magis negotium valeat quam pereat)” (Se subraya. G.J. CCVIII, pág., 437). (Se destaca).***

#### **ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE SIMULACION:**

Para la prosperidad de este tipo de acción, es indispensables la concurrencia de los siguientes presupuestos:

- i) que el contrato endilgado de simulado esté probado;
- ii) que quien demanda esté legitimado para hacerlo;
- iii) que se demuestre plenamente la existencia de la simulación.

#### **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:**

La legitimación en la causa como elemento de la pretensión, consiste en ser el demandante la persona que conforme al derecho sustancial se encuentra facultada para reclamar el reconocimiento o la declaración del derecho controvertido y ser el demandado la persona frente a la cual se puede exigir esa declaración.

Sobre el punto la Honorable Corte Suprema de Justicia, ha señalado:

*“La legitimación en la causa es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del*

*demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa". (C.S.J. Sentencia de diciembre 4 de 1981. G.J. t. CLXVI, pág. 639).*

Cabe precisar que la acción de simulación pueden ejercerla tanto los contratantes simuladores como los herederos de éstos, y aún terceras personas, bajo la condición de que tengan un verdadero interés jurídico, en el sentido de que sean titulares de un derecho, del que están impedidos de ejercer por el acto aparente, y a causa del cual se les ocasiona un perjuicio; y en cuanto al extremo pasivo, esta acción debe dirigirse contra todas las personas que fueron parte en el negocio jurídico simulado o sus herederos, sin perjuicio que pueda encaminarse también contra los posteriores adquirentes o terceros de mala fe.

Se impone determinar lo atinente a la legitimación de las demandantes, Mariela Gutiérrez Cadena, Diana María Gutiérrez Silva y Carmen Adriana Gutiérrez Silva, en calidad de herederas del causante Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, para atacar la seriedad del referido contrato de compraventa.

El Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil de Decisión Mag. Ponente Dr. Oscar Fernando Yaya Peña, en sentencia del 22 de febrero de 2010 dentro del proceso ordinario de simulación número 11001 3103 020 2005 00635 01, trae a colación la siguiente cita de la Corte Suprema de Justicia con relación a la legitimación en la causa en el proceso de simulación:

*“Ha sostenido la Corte Suprema de Justicia que, “en lo concerniente a la legitimación para impetrar [la acción de simulación] cabe decir, de manera liminar, que, de tiempo atrás, en forma reiterada y acorde, ha asentado esta Corporación que de ella son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el concilio simulatorio y, en su caso, sus herederos, sino, también, los terceros, cabalmente, cuando el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual. Puede afirmarse que todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción (...). Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio” (CXIX, 149).*

Las demandantes, en este caso, son herederas del señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez (q.e.p.d.), quien figura como vendedor del 50% del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria en la Escritura Pública No. 02114 del 15 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá, y el demandado, Gonzalo Gutiérrez Cadena, es quien figura como comprador en el citado instrumento público:

Por tanto, concluye el Juzgado que las demandantes se encuentran asistidas de un interés jurídico que las habilita para promover la acción de simulación propuesta frente al citado negocio jurídico.

## **EL CASO CONCRETO**

En el caso que ocupa la atención del Juzgado, se halla plenamente establecido que entre los señores LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ (q.e.p.d.), y el señor GONZALO GUTIERREZ CADENA, se celebró contrato de compraventa, conforme al contenido de la Escritura Pública No. 02114 del 15 de mayo de 2013, de la Notaría

48 de Bogotá, cuya copia auténtica fue allegada con la demanda y obra a folios 11 a 24 del expediente digitalizado, negocio que fue inscrito en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-187722, anotación número 03 del mismo.

Según el contenido literal de la citada Escritura Pública, los señores Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez y Gonzalo Gutiérrez Cadena, celebraron un negocio jurídico en el cual el primero dice transferir a título de venta real y efectiva a favor del comprador y éste adquiere de aquél al mismo título, el derecho de dominio y posesión plena, quieta y pacífica que tiene y ejerce el Vendedor sobre el cincuenta por ciento (50%) del inmueble distinguido en la nomenclatura urbana de Bogotá, en la Diagonal 46 A Sur No. 52-16 antes, hoy diagonal 46 A Sur No. 53 A-18, con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-187722 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, estipulando para el efecto, en la cláusula quinta un precio de \$80.000.000.00, que el vendedor “declara recibidos a entera satisfacción”.

Negociación que fue sometida a la formalidad del registro público, acatando así las exigencias para la validez del acto.

En otros términos, la memorada Escritura Pública No. 02114, al cumplir con los requisitos necesarios para su formación, tiene fuerza demostrativa suficiente para acreditar, que los contratantes Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez y Gonzalo Gutiérrez Cadena, en el mencionado instrumento público manifestaron su voluntad de transferir el derecho de dominio de una cosa determinada, por un precio determinado, y luego de agotar las etapas propias para el perfeccionamiento de dicho instrumento público lo sometieron a la formalidad del registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cumpliéndose así, desde el punto de vista formal, los requisitos esenciales y necesarios para la existencia y validez del contrato de compraventa contenido en ella.

De cara a la petición de simulación debemos indicar, que la falta de entrega del predio o el no pago del precio, constituyen serios indicios de la intención simulatoria, lo que haría necesaria la concurrencia de otros elementos probatorios.

LA DEMANDANTE Mariela Gutiérrez Cadena, en interrogatorio de parte absuelto en este proceso, manifestó que la venta de ese 50% del inmueble es simulada, porque en ese momento el señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez tenía como 88 años de edad, él estaba en diálisis, estuvo 25 años en diálisis, y no estaba en capacidad mental de vender ese 50% a Gonzalo ni hubo esa finalidad, por lo que solicita se haga justicia, su mamá, su papá y los hijos vivían en el inmueble en el año 2013.

LA DEMANDANTE Diana María Gutiérrez Silva, manifestó que es hija de LUIS CARLOS GUTIERREZ CADENA (q.e.p.d.), hijo del señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, afirmó que después de que muere el abuelito se enteró que había vendido el 50% a su tío Gonzalo, esa venta la hizo 15 días antes de que su abuelito fuera internado en el Hospital de gravedad, no sabe de dónde su tío pudiera pagar esos \$80.000.000.00., refirió que a su abuelito le hacían diálisis por insuficiencia renal, tenía 87 años, falleció el 4 de julio de 2013.

LA DEMANDANTE Carmen Adriana Gutiérrez Silva, en interrogatorio de parte absuelto en la audiencia, manifestó que se enteraron de la venta después de la muerte del abuelito, cuando él tomó la decisión de ir a la casa y comentó la situación. Afirmó que Gonzalo vivía ahí en el inmueble y que con la venta de un taxi que tenía construyó esos dos locales.

EL DEMANDADO, GONZALO GUTIERREZ CADENA, en el interrogatorio absuelto en este proceso, manifestó que aproximadamente en el 2001 él tenía una casa que le dio la Caja de Vivienda Popular en Sierra Morena, él vivía en Venecia cerca de la casa de su papá y pagaba arriendo, su papá le aconsejó por qué mejor no construía un apartamento en la casa de él, porque ellos vivían solos, y que desde el 2001 vive ahí, paga impuestos y habita el apartamento, el producido del turno de la noche lo guardaba y vivía con el producido del turno del día. Afirmó que su papá le aconsejaba còmpreme la mitad porque ya usted metió una plata acá, se refería al apartamento al fondo que lo construyó él y ahí vive.

Manifestó que en el transcurso de los años, él le iba dando plata a su papá, en el año 2012 tenía ya \$50.000.000.00, que sumaban \$30.000.000.00 que le tenía guardados su papá y \$20.000.000.00 que él tenía en el apartamento; hablaron que él le iba a dar \$80.000.000.00, y como ya le había dado \$30.000.000 que tenía guardados y \$20.000.000 que le dio en el momento, puso en venta su carro de servicio público en el año 2012, sacó \$15.000.000.00 de esa plata, completó \$65.000.000.00 que le daba a su papá, le dijo que no le daba todo porque iba a construir un local en esa casa y no se quería quedar corto de plata cuando termine de pagarle los \$80.000.000.00.

Agregó que a sus sobrinas les puso en conocimiento que él había comprado el 50% de la casa., y que a Mariela, su papá en vida ahí en la casa le decía esto es para Gonzalo porque él me compró el 50%.

Afirmó, a su vez, que para el año 2013 él tenía un automóvil particular y le prestaba servicio más que todo a pensionados.

Dijo que comenzaron a hablar del tema de la venta con su papá en el año 2002 y que no concretaron un precio porque no sabía en qué momento podía finiquitar el negocio y que entre el 2002 y 2012 canceló \$50.000.000.00, y que su papá los guardó en un escritorio que él tenía abajo. Así mismo, que es falso que él le haya manifestado a la sobrina que no pagó el precio de ese negocio.

La testigo MARIA OLIVA BUITRAGO AGUIRRE, manifestó que a MARIELA y al señor GONZALO los conoce hace más de 30 años, también a DIANA MARIA y CARMEN ADRIANA, que son hijas de LUIS CARLOS GUTIERREZ CADENA, conoció al señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ porque eran vecinos, y que DON ALEJANDRO le contaba que él había vendido una parte de la casa a DON GONZALO, no sabe por cuánto le vendió ni como le hizo el pago. Igualmente sabe que don Gonzalo construyó el apartamento y los locales con permiso de su papá, porque don Luis Alejandro le comentaba todo.

El testigo SIMON PLAZAS, manifestó que es amigo de don GONZALO, lo transportaba con sus elementos de trabajo, lo conoció hace más de 10 años, hace 10 años conoce a MARIELA, afirmó que en vida de don LUIS GUTIERREZ, él le comentó que iba a vender la mitad de la casa a don GONZALO GUTIERREZ CADENA, pero afirmó el testigo no dar fe de por cuánto se vendió ni cómo se pagó

Agregó que don Gonzalo le comentó que iba a vender el taxi para construir dos locales, después los estuvo administrando y el testigo le hizo mantenimiento a los dos locales, quien lo contrato fue don Gonzalo.

El testigo LUIS ALBERTO AGREDO CRISTANCHO, manifestó que es amigo desde hace 16 años de don Gonzalo, a la señora Mariela hace 10 años la distingue, al realizar un trabajo de construcción allá se enteró porque le comentó don Gonzalo al igual que el papá,

afirmó que hace 14 años que le comentaron que había vendido la mitad del inmueble, y estaban haciendo una cotización para hacerle unos locales. No está enterado de dónde sacó los recursos el señor Gonzalo.

El testigo HENRY ELEAZAR ALVIS PEÑA, manifestó que el señor Gonzalo vendió una casa que tenía y él fue quien arregló los locales que están ahí en la vivienda, conoce el inmueble objeto de este proceso hace 46 años porque es vecino. Conoció al señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, él murió en el año 2013, sabe que él vivía ahí en el inmueble con la señora doña JOSEFINA. Afirmó que antes era una enramada hecha con zinc, no era sino el primer piso, Gonzalo hizo dos locales y le echó plancha encima. Agregó que el señor Gonzalo trabajaba de taxista y ya en el 2013 se dedicó al arreglo de la casa y a hacer acarreos.

Refirió que sabe de la compra del 50% pero no sabe por cuánto vendió, no sabe cuánto le pagó Gonzalo por la compra.

Con la demanda se allegaron los siguientes documentos:

Registros civiles de nacimiento de las demandantes y registros civiles de defunción del señor Luis Carlos Gutiérrez Cadena y Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez.  
Copia auténtica de la Escritura Pública No. 02114 del 15 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá, entre los señores Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez y Gonzalo Gutiérrez Cadena.  
Certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-187722, donde consta el registro de la Escritura Pública de Compraventa.  
Boletín Catastral del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-187722.

Igualmente obra en autos el extracto de cuenta de ahorros número 001304720200917194 titular Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, donde constan las transacciones realizadas desde el 1 de enero de 2013 hasta el 30 de junio de 2021, remitido por el BBVA Sucursal Venecia, en la que no se observa el ingreso de dineros por concepto del precio de la compraventa del 50% del inmueble.

Constancia de radicación del proceso 2019-00428 que se adelanta en el Juzgado 21 de Familia sucesión doble e intestada de Josefina Cadena de Gutiérrez y Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez.

Con el escrito de contestación de demanda, el demandado allegó los siguientes documentos:

Declaración extrajuicio del 18 de noviembre de 2003, en la Notaría 57 de Bogotá, al folio 84, en la cual el señor LUIS ALEJANDRO GUTIERREZ GUTIERREZ declara que autorizó a su hijo GONZALO GUTIERREZ CADENA para hacer un apartamento en el segundo piso del inmueble de su propiedad ubicado en la Calle 46 A No. 52-16 Sur del Barrio Venecia de esta Ciudad, por un valor de \$13.000.000.oo.

Allegó también el demandado contrato de compraventa del vehículo de placas SWS 513 de servicio público, el 19 de abril de 2012, a FRANCISCO JAVIER OSANZ CURREA, por \$94.000.000.oo, -fl.86-.

Así mismo, contrato de compraventa del vehículo de placas VDS 131, al señor Rubén Darío Zuluaga Gómez, por \$60.000.000.oo. -fls 96-97-

Contrato de compraventa del 13 de diciembre de 2003 por Leonardo Cardona Herrera a Gonzalo Gutiérrez Cadena del vehículo de placas SFZ 217 de servicio público, por \$12.000.000. -fls 98-100-

Pago efectuados a Vehicolda Ltda., por \$40.000.000.oo, del 27 de julio de 2010, factura de venta expedida por HYUNDAI del vehículo por \$22.274.182, el 22 de julio de 2010, pago del SOAT del vehículo (fl. 88-95).

Certificación expedida por Radio Taxi Aeropuerto S.A., del 21 de enero de 2004, según la cual el vehículo de placas SFZ217 de propiedad de Gonzalo Gutiérrez Cadena, se encuentra afiliado a esa empresa y que tomando como referencia vehículos de este tipo que laboran en condiciones normales, pueden certificar que sus ingresos son en promedio de \$1.900.000.oo. (fl. 102).

Certificación expedida por Real Transportadora S.A., el 19 de abril de 2012, del vehículo de placas SWS513, según la cual sus ingresos son en promedio de \$2.500.000 mensuales. (fl. 104).

Promesa de compraventa de inmueble del 27 de marzo de 2002, promitente vendedor GONZALO GUTIERREZ CADENA y promitente comprador JUAN PABLO HERRERA CARDONA y ANA LUCIA TAMAYO CALDERON del inmueble de la transversal 56 Sur No. 74-09, con matrícula inmobiliaria número 50S0251166, por \$9.000.000. (fl. 106-109).

Contrato civil de obra del 8 de mayo de 2012, por \$16.000.000.oo. en el inmueble de la Carrera 47 A No. 73B-18 Sur, entre Gonzalo Gutiérrez y Luis A . Agredo y facturas de expedidas durante los meses de mayo, junio, julio agosto y septiembre de 2012, por compra de materiales (fls 110-193-

Impuesto predial año 2018 y 2019, del inmueble realizado por el señor GONZALO GUTIERREZ CADENA (fls. 199-201)

La falta de capacidad económica del comprador, también es un indicio, examinado que el señor GONZALO no demostró que poseía recursos para adquirir el 50% del inmueble objeto de este proceso, y que si bien con la contestación de la demanda, allegó contrato de compraventa de vehículo celebrado para la época de la compraventa aquí cuestionada, es insuficiente para afirmar que poseía los recursos, pues huérfano de prueba quedó la forma en que pagó los \$80.000.000.oo, para cubrir el valor total del precio , estipulado en la escritura pública de compraventa.

Cabe observar que en la contestación de la demanda y en el interrogatorio de parte aseguró que para el año 2012 le había completado a su padre el pago de \$50.000.000.oo que él guardaba en un escritorio, empero ningún medio probatorio dio cuenta de aquellos pagos.

Se dice que en el año 2001 tenía una casa que le dio la Caja de Vivienda Popular en Sierra Morena, pero como lo afirma el mismo demandado con el producido de la misma construyó un apartamento en el inmueble base de la acción, y que en el año 2021 vendió un taxi pero se observa que según lo afirma lo destinó a construir un local en el inmueble, dice que le dio a su papá \$15.000.000 de esta venta del taxi, pero es un hecho que igualmente se quedó en afirmación y no fue probado en el proceso. Adicionalmente, los testigos no dieron cuenta de las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se hizo la venta del 50% de los derechos sobre el inmueble, por qué valor y si se hizo o no el pago y en qué forma se pagó el precio de la compraventa.

También carece de respaldo probatorio el hecho de que el demandado, entre el año 2002 y el año 2012, canceló \$50.000.000 a su papá por concepto de la compraventa de ese 50% del inmueble.

De acuerdo con la prueba allegada al proceso, no hubo pago y no son creíbles las afirmaciones del demandado en cuanto a pagó los \$50.000.000.00 a su papá y que los tenía guardados en efectivo, en un escritorio en el primer piso de la casa, hecho que en todo caso no fue demostrado.

Adicionalmente, constituye otro indicio que converge con los ya mencionados, en cuanto siendo la venta del 50% del inmueble, no se haya enterado a la copropietaria y a los otros hijos del señor LUIS ALEJANDRO, del citado negocio jurídico, a lo cual puede agregarse otro indicio como la gravedad de la enfermedad del señor Luis Alejandro que ocasionó su deceso a los pocos días de la firma de la Escritura Pública que cuya declaratoria de simulación se pretende, pues la compraventa se realizó el 15 de mayo de 2013, y su fallecimiento el 4 de julio de 2013, aunado a lo anterior, en el inmueble también habitaba la aquí demandante, MARIELA GUTIERREZ CADENA, hermana del demandado, y en la Escritura Pública en mención el vendedor dejó constancia que su estado civil es casado con sociedad conyugal vigente.

Así, con los indicios reseñados, analizados en conjunto, queda sin duda acreditada la existencia de la simulación alegada, la cual se dio con el fin de transferir los derechos del 50% al señor Gonzalo Gutiérrez Cadena, hijo del vendedor, sin que se hubiere realizado ningún pago o contraprestación por esa compraventa, sin conocimiento de la copropietaria de dicho inmueble y de los otros hijos del vendedor, siendo que vivían en el mismo inmueble.

Por lo expuesto, se declarará demostrada la simulación, con condena en costas a la parte demandada.

A su vez en cuanto a la excepción de mérito, **FALTA DE LOS REQUISITOS PARA LA SIMULACION**, se declarará no probada, pues si bien el demandado alega que el contrato es real, existiendo una cosa, un precio, el pago de la cosa, la entrega de la cosa y la capacidad y voluntad de las partes, no obstante, en cuanto quedó demostrado que concurren los presupuestos para la prosperidad de la acción de simulación, toda vez que el contrato de compraventa endilgado de simulado está probado en el proceso, quienes demandan está legitimadas para hacerlo y quedó demostrada la existencia de la simulación, se concluye que no le asiste razón a la parte demandada, por lo cual se declarará no probada la excepción propuesta y se le condenará en costas.

#### IV. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ, D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar no probada la excepción propuesta por el demandado, por las razones expuestas en este proveído.

**SEGUNDO:** Declarar absolutamente simulado el contrato de compraventa del 50% del inmueble diagonal 46 A Sur No. 52-16 antes, hoy Diagonal 46 A Sur No. 53 A-18,

identificado con Matrícula Inmobiliaria 50S-187722, celebrado el 15 de mayo de 2013 entre Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, como vendedor, y Gonzalo Gutiérrez Cadena, como comprador.

**TERCERO:** Declarar que como consecuencia de la anterior declaración, es simulada absolutamente la Escritura Pública No.2114 del 15 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho del Círculo de Bogotá, por medio de la cual el demandado Gonzalo Gutiérrez Cadena adquirió el 50% del inmueble de la Diagonal 46 A Sur No. 52-16 antes, hoy Diagonal 46 A Sur No. 53 A-18, identificado con Matrícula Inmobiliaria 50S-187722, por compra hecha a Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez.

**CUARTO:** Ordenar la cancelación del registro de la Escritura Pública No. 2114 del 15 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho del Círculo de Bogotá, que obra en la anotación número 3 del certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-187722, y restablecer el título del señor Luis Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, conforme a la anotación No. 002. Oficiese al Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, para que efectúe las anotaciones de rigor en el citado folio de matrícula inmobiliaria.

**QUINTO:** Como consecuencia, ordenar al Notario Cuarenta y Ocho del Círculo de Bogotá, que en el original del protocolo de la aludida Escritura Pública No. 2114 del 15 de mayo de 2013, tome nota de lo decidido en esta sentencia. Oficiese.

**SEXTO:** Condenar al demandado al pago de costas procesales. Para lo cual, ténganse como agencias en derecho la suma de \$3.000.000.00. Líquidense.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

  
**GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO**  
**JUEZ**

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE  
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en  
ESTADO ELECTRÓNICO Nro.092, hoy veinticuatro (24) de  
julio de 2023 a la hora de las 8:00 a.m.*

*La secretaria*

**DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ**