



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

**Bogotá D.C., 9 de abril de 2021**

Radicación: 1100140031-2019-00249-00

Se profiere sentencia dentro del proceso declarativo de simulación promovido por Belén Bobadilla Rojas, Blanca Lilia Contreras Bobadilla, Luz Aidy Contreras Bobadilla y Yudis Magnolia Contreras Bobadilla, contra los señores Maria Teresa Aguilera Urrego, Bárbara Aguilera Urrego, Leonor Aguilera Urrego, Rosa María Aguilera De Lara, Flor Alba Aguilera Urrego, Noelva Aguilera Urrego, Jhon Fredy Aguilera Urrego y Pedro Manuel Aguilera Urrego en calidad de herederos determinados de María Reyes Urrego de Aguilera (q.e.p.d.) y demás herederos indeterminados de aquella.

### **Antecedentes**

1. Pretenden las demandantes que se declare que el contrato de compraventa celebrado entre María Reyes Urrego de Aguilera y sus hijos -aquí demandados- fue simulado en forma absoluta, y consecuentemente, el bien inmueble regrese al patrimonio de la primera y pueda servir como garantía de las obligaciones que actualmente se ejecutan en el Juzgado 28 Civil del Circuito de esta ciudad.

Para fundar la pretensión, explicaron que el señor Luis Guillermo Contreras Bejarano, inició un proceso en contra de María Reyes Urrego de Aguilera, para obtener el reconocimiento de frutos, trámite que correspondió al Juzgado 28 Civil del Circuito de esta ciudad, y dentro del cual, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula N° 160-33768.

El 18 de mayo de 2012, mediante la Escritura Pública No. 1092 de la Notaría 3° del Círculo de Bogotá, la demandada celebró contrato de compraventa, en el cual, en su calidad de vendedora transfirió el bien inmueble a favor de hijos.

Sin embargo, las pretensiones salieron favorables al señor Contreras Bejarano y se condenó a la señora Urrego de Aguilera, al pago de al pago de frutos a favor de aquel, pero no se dio el trámite previsto en el artículo 592 del CGP.

A juicio de las demandantes, dicho contrato de compraventa es un acto ficticio cuyo fin era insolventar a la demandada, no solo por el vínculo de parentesco entre los contratantes. Sino que ello lo explican, en que los señores Aguilera Urrego conocían del pleito adelantado en el Juzgado 28 Civil del Circuito, no pagaron el precio, no tenían la solvencia suficiente para asumir el precio, según dictamen pericial el valor del inmueble corresponde a \$94.107.742 y no al señalado en la escritura. Además, que la vendedora mantuvo la posesión del inmueble hasta su fallecimiento y no se realizó la entrega a sus adquirentes, no recibió el pago del precio.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Agregaron que el negocio se realizó en forma oculta porque los vecinos del predio no advirtieron el cambio de propietario, pues la señora María Reyes Urrego de Aguilera (Q.E.P.D.) ostentó el reconocimiento de dueña hasta su muerte.

Finalmente, informaron que el señor Luis Guillermo Contreras y Maria Reyes Urrego de Aguilera fallecieron en el transcurso del proceso ordinario, y actualmente, tanto las demandantes y como los demandados actúan en el proceso ejecutivo a continuación del proceso declarativo como sucesores procesales.

2. Los demandados se notificaron personalmente los días 25 y 29 de julio de 2019 (fls. 80 y 85), mientras que el curador ad litem designado en representación de los herederos indeterminados de la señora Maria Reyes Urrego de Aguilera se notificó el 19 de diciembre de 2019 (fl. 434).

3. Los señores Maria Teresa Aguilera Urrego, Bárbara Aguilera Urrego, Leonor Aguilera Urrego, Rosa María Aguilera De Lara, Flor Alba Aguilera Urrego, Noelva Aguilera Urrego, Jhon Fredy Aguilera Urrego y Pedro Manuel Aguilera Urrego, formularon las excepciones de mérito que denominaron: *“falta de legitimación en la causa por activa”, “inexistencia de causa legal y contractual para pretender la simulación de la escritura pública 1092”, “carencia absoluta de elementos con que lleven a la declaratoria de la simulación alegada”*.

Alegaron que las demandantes no acreditaron la calidad de cónyuge supérstite y herederas, pues las obligaciones derivadas de la condena del año 2014, solo produce efectos entre las partes del proceso. Por otro lado, dijo que, en caso de advertirse alguna situación de nulidad del negocio, debió ventilarse por una acción era diferente a la aquí intentada.

Finalmente, sobre los elementos en que se funda la pretensión de simulación indicaron que: *a) si hubo pago del precio y entrega, lo cual fue acordado por las partes; b) el negocio celebrado entrega madre e hijo es válido; c) la capacidad de pago no es determinante de causal de nulidad, d), la venta se realizó en el año 2012, esto es, antes de la condena impuesta mediante decisión judicial en el año 2014, con lo cual no se advierte el interés en causar un perjuicio a la parte aquí demandante.*

3. Surtido el trámite legal del proceso verbal, se realizaron las audiencias de los artículos 372 y 373 del CGP, y en esta última actuación, la suscrita juez anunció el sentido del fallo, el cual se desarrolla de la siguiente manera,

### **Consideraciones**

Los presupuestos procesales necesarios para la conformación de la relación jurídico procesal, en tanto se advierte: la capacidad para ser parte dentro del proceso, para comparecer al proceso, la competencia del juez y la demanda idónea. Aunado a los requisitos descritos en precedencia, para verificar el presupuesto de la acción como el interés para obrar, y se hace necesario analizar la legitimación en la causa por activa,



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

teniendo en cuenta que funda la primera excepción y es la base para poder continuar el trámite del asunto.

En este sentido, se recuerda que la legitimación en la causa es un presupuesto de la pretensión que tradicionalmente se ha entendido como la identidad o correlación que debe haber entre las partes y la titularidad del derecho sustancial en debate. Por ello, por regla general *“si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor.* (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01)<sup>1</sup>”

Sin embargo, existe la posibilidad de que existan personas que no sean titulares del derecho o de la relación jurídica sustancial, pero que tienen un interés en el litigio, a los cuales, el ordenamiento les reconoce una legitimación para intervenir en el proceso. Dicha habilitación se le conoce como **legitimación extraordinaria**, en la que está comprendida la sustitución procesal pues *“(…), la titularidad parcial del interés en litigio, en razón de que su interés personal en la relación jurídica que debe ser objeto de la sentencia de la cual es sujeto otra persona (el sustituido, deudor de la acción pauliana, por ejemplo), se encuentra vinculado al litigio».*<sup>2</sup>

Por ello, en la acción de simulación o prevalencia *“(…) se ha reconocido legitimación por activa a «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», precisando que el interés en el litigio -en el sentido que se dejó expresado- «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”* (CSJ SC, 27 Jul. 2000, Rad. 6238).

En la sentencia SC16669-2016, que hemos citado se dejó claro que tal legitimación es restringida, por lo que la situación del tercero debe ser evaluada en cada caso. En todo caso, debe dicho tercero demostrar un interés actual y serio en el litigio, para lo cual debe demostrar que es 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’* (G.J. tomo CXIX, pág. 149)» (CJS SC, 30 Nov. 2011, Rad. 2000-00229-01). Por ello, se reconoce que el tercero que demuestra ser acreedor del enajenante simulado, puede *“denunciar la simulación que produce afectación sobre su derecho de crédito, impugnando el acto de enajenación con el que su deudor ha fingido la disminución de su patrimonio, cuando en realidad no ha enajenado nada y los bienes objeto de ese contrato siguen siendo prenda de la acreencia”*. Lo anterior, porque *“si el acreedor está legalmente facultado para perseguir todos los bienes que conforman el patrimonio de su deudor, entonces nada obsta para que pueda invocar la acción de simulación tendiente a rehacer ese patrimonio que constituye la prenda general de su crédito, en ejercicio de su derecho auxiliar de perseguir la satisfacción de la deuda”*.

---

<sup>1</sup> SC16669-2016. Fecha: 18 de noviembre de 2016. Radicación nº 11001-31-03-027-2005-00668-01 :MP ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

<sup>2</sup> Ibídem, 560.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Para ello, se impone demostrar lo siguiente: a) la acreencia a su favor: b) demostrar que acto simulado lo perjudica porque existe una incapacidad para perseguir otros bienes del deudor, «*porque le imposibilite u obstaculice la satisfacción total o parcial de la obligación, o por la disminución o el desmejoramiento de los activos patrimoniales del deudor*» (CSJ SC, 2 Ago. 2013, Rad. 2003-00168-01).

En este caso bajo estudio, el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá -Cundinamarca profirió sentencia de segunda instancia el 16 diciembre de 2010, en la que confirmó la decisión de declarar la nulidad de la permuta celebrada (Fl. 117), cuyo contenido se puede observar en el documento privado con firmas autenticadas. (Fls. 157-158), y en virtud de la cual se hizo la entrega del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá el 15 de julio de 2011. (Fl. 165).

Como quiera que en dicho proceso no se reconocieron frutos a favor del señor Luis Guillermo Contreras Bejarano, el 3 de octubre de 2011 aquel presentó demanda con dicho propósito, la cual correspondió al Juzgado 28 Civil del Circuito bajo el radicado 2011-595, dentro del cual se ordenó la inscripción de la demanda, medida que se registró en el folio de matrícula inmobiliaria en marzo de 2012.

El 18 de mayo de 2012, la señora Maria Reyes Urrego de Aguilera celebró con sus hijos aquí demandados el contrato de compraventa instrumentalizado en el Escritura Pública N°1092 de la Notaría Tercera de Bogotá (Fls. 8-13), la cual se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria el 31 de mayo siguiente.

La señora Maria Reyes Urrego falleció el 2 de octubre de 2013, y el 27 de enero de 2014 se profirió la decisión dentro del proceso declarativo 2011-595 en el cual se le condenó al pago de la suma de \$38.371.218 a favor del señor Guillermo Contreras (Fls. 40-47). Igualmente, está demostrado que está cursando la ejecución de la condena en el mismo Juzgado, y el 21 de julio de 2017 se inscribió el oficio N° 1937 del 23 de mayo de 2017, en el cual se levantó la medida cautelar de embargo sobre el inmueble.

Según el auto del 17 de julio de 2017 visible a folio 438, se reconocieron a las demandantes como sucesoras procesales dentro del proceso ejecutivo. No existe duda que las demandantes están legitimadas para incoar la acción de prevalencia, dado que además de ostentar la titularidad de un derecho personal de crédito cuya satisfacción es exigible a ese los demandados en su condición de herederos, la apariencia del negocio jurídico que acusó de simulado les comporta un perjuicio del cual dimana un interés legítimo, serio y actual, protegido por el ordenamiento jurídico.

Ahora bien, si bien la sentencia condenatoria en el proceso declarativo fue el 27 de enero de 2014, momento en el cual nace el crédito, la Corte Suprema manifestó que la anterioridad o posterioridad del crédito, respecto del pacto simulado, no desempeña ningún papel en el ejercicio de la acción, pues con relación a los bienes del deudor carece de significación la distinción entre acreedores anteriores y acreedores posteriores, dado que todo el acervo, en su conjunto, según la norma citada, “(...) presentes o futuros (...)”, constituye, para los



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

unos y para los otros, la prenda común al momento de accionar<sup>3</sup>. Por lo tanto, la época del negocio jurídico simulado ningún papel juega la anterioridad, concomitancia o posterioridad del derecho del actor.

A los terceros acreedores, simplemente, amén de la prueba de la simulación, les basta demostrar que el acto jurídico fingido les irrogó un perjuicio serio, cierto y actual. En este sentido, como buscan que se declare que el negocio jurídico simulado está impidiendo el ejercicio de su derecho en la medida que no existen bienes para garantizar el pago de la obligación, se cumplen los presupuestos necesarios para tenerlas como legitimadas por activa y se desestima esta excepción.

Ahora bien, se procede a analizar el punto relativo a la simulación, para lo cual es necesario establecer la real voluntad de los contratantes, y confrontarlo con el negocio jurídico exteriorizado, para saber si este último es fingido en forma absoluta. En este propósito, los indicios cobran especial relevancia<sup>4</sup> debido a que *las circunstancias que rodean esas negociaciones generalmente no son conocidas, sino que se mantienen ocultas en el ámbito privado de los contratantes, a través de los medios de prueba se llega a demostrar al hecho indicador y mediante raciocinio el juez llega al hecho desconocido.*

La doctrina menciona como indicios que contribuyen a la demostración de la simulación, entre otros, los siguientes:

*«Causa o motivo para simular - falta de necesidad de enajenar o gravar – venta de todo el patrimonio o de lo mejor – relaciones parentales, amistosas o de dependencia – falta de medios económicos del adquirente – ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias – precio bajo – precio no entregado de presente – precio diferido o a plazos – no justificación del destino dado al precio – persistencia del enajenante en la posesión – tiempo sospechoso del negocio – ocultación del negocio – falsificaciones, captaciones de voluntad, otras maniobras torticeras – documentación sospechosa – precauciones sospechosas – falta de equivalencia en el juego de prestaciones y contraprestaciones – dejadez – pasividad del cómplice – intervención preponderante del simulador – falta de contradocumento – intentos de arreglo amistoso – conducta procesal de las partes», etc.»<sup>5</sup>*

Hay que partir de la base que las partes no discuten que entre vendedora y compradores existe una relación parental, la cual por sí sola no le resta eficacia o seriedad al negocio jurídico celebrado. Por otro lado, si bien el dictamen presentado para demostrar el precio irrisorio presentaba falencias que no permitieron tener probado este hecho, lo cierto es que

---

<sup>3</sup> Sentencia SC5191-2020, del 18 de diciembre de 2020. MP: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. Radicación n° 47001-31-03-005-2008-00001-01.

<sup>4</sup> Dicho medio de convicción se caracteriza porque a partir de determinado hecho plenamente demostrado en el proceso, y mediante una operación intelectual apoyada en las reglas de la experiencia, se establece un supuesto fáctico desconocido, para lo cual deben apreciarse en conjunto los varios indicios, tomando en cuenta la gravedad, concordancia, convergencia y su relación con los demás elementos de juicio incorporados al proceso

<sup>5</sup> Muñoz Sabaté, Luis. La Prueba de la Simulación. 2ª ed., Bogotá, Temis, 1980, págs. 219-221. Sentencia SC16608-2015. CSJ. MP: ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. Radicación n° 11001-31-03-035-2001-00585-02



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

al margen del valor pagado, existen otras circunstancias o hechos indiciaron que permiten concluir que la declaración contenida en el negocio no corresponde a la realidad.

En efecto, existen inconsistencias en la forma de pago pues no se pagó de contado y a la justificación dado al dinero producto del pago. Sobre el particular, todos dijeron que el precio pactado fue de \$10.000.000, y que cada uno pagó una cuota de \$1.500.000. Sin embargo, cuando se hace la sumatoria de las cuotas por la cantidad de compradores se observa que el pago fue de \$12.000.000 y no en la suma que indicaron. Ahora bien, algunos dijeron que comenzaron a pagar en el año 2011, cuando aun no se había celebrado el negocio, mientras que otros como Pedro indicaron que pagaron a la madre entre los años 2014 y 2015, cuando lo cierto es que la señora Maria Reyes falleció en el año 2013.

Adicionalmente, la testigo Adriana señaló que el acuerdo era que la señora Maria Reyes iba a estar al frente de la finca hasta el momento en que falleciera, con lo cual se demostró que hubo persistencia de la enajenante en la posesión.

También fueron inconsistentes cuando se les cuestionó sobre las razones por las cuales demoraron 4 años para materializar la compra de la finca. Algunos señalaron que no se había puesto de acuerdo, pero no fueron concretos para señalar cuál era el aspecto que no les permitía celebrar la venta. La señora Flor fue quien dijo que por los problemas con el señor Guillermo y luego se retractó.

Ahora, llamativo para el Juzgado es que algunos mencionaron aspectos sobre los problemas entre Guillermo Contreras y Maria Reyes, pero cuando se les preguntaba qué sabían o cuánto sabían sobre este tema, negaban saber cualquier cosa y se mostraban evasivos, o dejaban de recordar.

En la misma orientación, es extraño que en el momento en que se produjo la entrega de la casa en Bogotá en el año 2011 y se inicia el proceso de Guillermo Contreras contra Maria Reyes en el Juzgado 28 Civil del Circuito. También la inscripción de la demanda en el año 2012, permiten concluir que la señora María Reyes sospechaba que el bien estaba en peligro y la venta la hizo para proteger el bien, y evitar la ejecución de futuras condenas a través de las transferencias del bien.

En suma, demostrada la real intención de los contratantes, se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda.

### **Decisión**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de Bogotá, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

**Primero:** Declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas “falta de legitimación en la causa por activa”, “inexistencia de causa legal y contractual para pretender



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

la simulación de la escritura pública 1092”, “carencia absoluta de elementos con que lleven a la declaratoria de la simulación alegada”, por las razones expuestas.

**Segundo:** Declarar la simulación absoluta del acto de compraventa contenido en la escritura pública 1092 del 18 de mayo de 2012, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá, celebrado entre

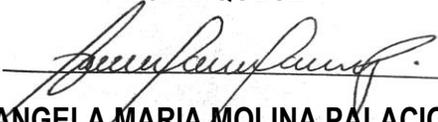
**Tercero:** Ordenar la cancelación de la escritura pública 1092 del 18 de mayo de 2012. Por secretaría ofíciase a la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, para que dejen las anotaciones de rigor.

**Cuarto:** Ordenar la cancelación de la medida de inscripción de la demanda. Por secretaría ofíciase

**Quinto: Condenar** en costas a la parte demandante. Secretaria proceda a liquidarlas teniendo como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

**Sexto:** Oficiar al Consejo Seccional de la Judicatura informando que en el presente asunto se profirió sentencia escrita.

**NOTIFÍQUESE<sup>6</sup>**

  
**ANGELA MARIA MOLINA PALACIO**  
**JUEZ**

---

<sup>6</sup>La providencia se notificó por estado electrónico N° 028 de 2021, fijado en la página web de la rama judicial con inserción de la providencia para consulta en el siguiente enlace. <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-031-civil-municipal-de-bogota/110>