

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez.

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de noviembre de
dos mil veintidós (2023).

Ref: Exp. 25386-31-84-001-2020-00144-02.

Pasa a decidirse el recurso de apelación formulado por la parte demandada contra la sentencia de 17 de abril último proferida por el juzgado promiscuo de familia de La Mesa dentro de la acción de simulación promovida por Rosa Myriam Rodríguez Posada, en representación de su hija Valentina Urrego Rodríguez, contra Brigitte Carolina Romero Vargas, Nelly Vargas Vega, Marisol Laurín Salazar, Juan Manuel, Julio Eduardo y Claudia Lía Urrego Laurín, los tres últimos en calidad de herederos determinados de Luis Eduardo Urrego Martínez y herederos indeterminados del citado causante, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

Al trámite de la mortuoria de Luis Eduardo Urrego Martínez, se decretó la acumulación de la demanda que pidió declarar que el contrato de compraventa contenido en la escritura 2746 de 22 de septiembre de 2014 de la notaría 76 de Bogotá, por el cual el causante y su cónyuge, Marisol Laurín Salazar, transfirieron a favor de Brigitte Carolina Romero Vargas el apartamento 502 del bloque 14 del inmueble ubicado en la carrera 68D # 64F-34 de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-431877, es absolutamente simulado; como consecuencia, disponer la cancelación de la escritura y la restitución del bien al haber sucesoral, junto con sus frutos; en subsidio, declarar la nulidad por no haber existido pago del precio.

Adújose al efecto que la venta efectuada por los vendedores a favor de Brigitte Carolina, su nuera, esposa del heredero Juan Manuel Urrego Laurín, en la que se constituyó usufructo en favor de Nelly Vargas Vega, madre de la compradora, es simulada, en cuanto que existen indicios que así permiten establecerlo: el parentesco, el precio irrisorio que se asignó al bien en el contrato, que dista mucho de su valor real; Luis Eduardo era pensionado y no tenía necesidades económicas urgentes que lo forzaran a la venta; se dice que el dinero supuestamente lo recibió directamente Juan Manuel, lo que demuestra que se quiso ocultar que la venta se le hacía directamente a él y que su cónyuge no era más que una “*testaferra*”, como que al margen de que no tenía capacidad o solvencia económica para esa época, pues de hecho dependía de su esposo, no tenía tampoco negocios o bienes para cancelar la suma de \$86'000.000; el negocio se celebró cuando ya Rosa Myriam Rodríguez Posada había demandado a Luis Eduardo para que se declarara judicialmente la unión marital que tuvieron entre ellos, y éste “*presentía la inminencia de un fallo adverso, como así ocurrió y desde luego que ese bien en el porcentaje que tenía y que vendió al fallecer entraría a la masa sucesoral*”; además, para esa época padecía de cáncer, por lo que su deceso era inminente; de otro lado, no hay evidencia de que haya recibido el dinero y tampoco en qué lo invirtió, amén de que la venta se hizo de forma oculta, pues no se enteró de ella a pesar de que convivían bajo el mismo techo, lo que demuestra que la única intención fue evitar que el bien ingresara a la masa partible, en perjuicio de los derechos de la demandante y, de paso, los que le correspondían a la compañera permanente por concepto del mayor valor adquirido por el inmueble.

La demandada Brigitte Carolina Romero Vargas se opuso, negando la simulación y enfatizando en la seriedad de la venta; el bien, adquirido por los esposos Urrego - Laurín en vigencia de la sociedad conyugal (5 de diciembre de 1979), venía siendo ocupado por su esposo, Juan Manuel, hijo de los vendedores, desde 2002, porque así se lo permitieron; en 2010 ella entró a habitarlo con él, debido a la relación marital que iniciaron; cuando ella quedó en estado de embarazo contrajeron nupcias; desde ese año, autorizados por Marisol y

Luis Eduardo, empezaron a hacerle mejoras, que ascendieron a \$20'355.000, por lo que los padres de Juan Manuel decidieron vendérselos en \$110'000.000, de los cuales su padre, Odilio Romero Barrera, como ayuda para su hija, canceló directamente a los esposos Urrego Laurín, \$80'000.000; y en 2014 visitaron a su suegra Marisol en España y le llevaron \$15'000.000 como abono; la compraventa debió acelerarse a raíz de la enfermedad que se le diagnosticó al vendedor, pues debían fijar una nueva residencia debido a que el apartamento donde vivían era pequeño, y su progenitora, Nelly Vargas Vega, propuso como solución venderles otro inmueble ubicado en la transversal 83 #138A-86, hoy carrera 82 #145-83, apartamento 702 del edificio Altos de Pubenza, por \$170'000.000, que pagaron, en parte, con el apartamento 502 que les habían prometido en venta sus suegros, al que se dio un valor de \$140'000.000; sobre éste sólo debían \$15'000.000; se acordó que Juan Manuel figuraría como comprador en la escritura, para obtener un préstamo hipotecario por \$55'000.000 para cancelar el saldo del precio; sin embargo, para efectos fiscales, el precio se dejaría en \$126'000.000, y en vez de que el apartamento dado en parte de pago quedara a nombre de ella, se constituiría un usufructo a su favor sobre aquél, como ya lo había hecho con otros hijos como forma de disponer de su patrimonio.

Aunque en 2013 ya Rosa Myriam había demandado a Luis Eduardo para que se reconociera la unión marital de hecho que tuvieron, lo cierto es que lo había perdido en primera instancia y en segunda instancia solo se declaró la unión, que no la sociedad patrimonial, por lo que no es cierto que se pretendiera defraudar sus intereses; además, pese a que ya no vivían juntos, ella tuvo conocimiento de la enfermedad de Luis Eduardo, que tenía créditos, y que para su tratamiento debió trasladarse a Bogotá y asumir gastos extraordinarios de medicamentos y servicios médicos especializados, y que sólo tenía como ingreso por su pensión de jubilación la suma de \$3'000.000, de los que se descontaba la cuota de alimentos de su hija, quien debió demandarlo no porque se sustrajera del pago, sino porque era mejor que se le descontara para que así quedara acreditado. Con sustento en ello, formuló las excepciones que denominó 'validez plena y eficacia del

contrato contenido en el acto jurídico que se demanda por simulación’, ‘prueba plena con la cual se desvirtúa la inexistencia del hecho fingido o simulado que invalide el acto jurídico contenido en la escritura pública número 2746 de fecha 22 de septiembre de 2014 de la notaría 76 del círculo de Bogotá’ y ‘ausencia de condición simulante o declaración de voluntad deliberada que permita inferir disconformidad con el querer de los contratantes’; frente a la pretensión subsidiaria, las de ‘inexistencia de causal que invalide el acto jurídico demandado de nulidad absoluta’ y ‘posesión real y material legítima y de buena fe por los compradores demandados del bien inmueble objeto del litigio’.

En el mismo sentido se opusieron los herederos Juan Manuel y Julio Eduardo Urrego Laurín y la demandada Nelly Vargas Vega; Claudia Lía Urrego Laurín repudió la herencia y los curadores ad-litem designados a la demandada Marisol Laurín Salazar y a los herederos indeterminados del causante, se atuvieron a las resultas del proceso.

En curso del proceso, la demandante cumplió la mayoría de edad.

La sentencia de primera instancia, que accedió a la súplica principal de la demanda, fue apelada por los demandados Brigitte Carolina Romero Vargas, Nelly Vargas Vega y Juan Manuel Urrego Laurín en recurso que, debidamente aparejado, se apresta esta Corporación a resolver.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de teorizar sobre la acción de prevalencia y la aplicación de la perspectiva de género en las decisiones judiciales, hizo ver que al margen del interés de la demandante para discutir sobre la seriedad del contrato objeto de la demanda, de las pruebas del litigio se establece que éste fue simulado, pues fue por razón de la enfermedad que se le diagnosticó al causante a mediados del año 2014 que se tramó la forma como dispondría de su patrimonio; aunque Juan Manuel vivió en el apartamento desde que llegó de Cuba autorizado por sus progenitores, quienes incluso le permitían

arrendar, y pagaba la administración y asumía los costos de mantenimiento, todos dicen que el negocio se concretó en el matrimonio de éste con Brigitte Carolina en 2012, cuando sorprendentemente el padre de ella, Odilio Romero Barrera, supuestamente, llevaba \$80'000.000 en efectivo y se los entregó a Luis Eduardo como parte del precio; pero no hay certeza de la negociación, ni de sus pormenores, y no hay rastro de consignaciones, de dónde salió ese dinero y ni siquiera coincidencia sobre esa suma, pues mientras todos hablaron de \$80'000.000, el propio Odilio dijo que habían sido \$40'000.000 y que el restante lo había llevado en otras oportunidades, aunque negó recordarlas aduciendo que por su edad, 70 años, ya la memoria le fallaba para esos detalles; sin embargo, sólo hasta 2014 corrieron la escritura, cuando ya el causante afrontaba un cáncer harto agresivo.

Se dijo, además, que ese apartamento fue un regalo de Nelly Vargas para su hija, como acostumbraba a hacerlo con sus otros hijos, y por eso se reservó el usufructo, pero no hay evidencia de que haya entregado ningún dinero, pues aunque todos aducen que la venta realmente fue por \$110'000.000, todos hablan sólo de los \$80'000.000 que dio Odilio; Juan Manuel sí tramitó un crédito hipotecario, pero para la compra del apartamento grande en Suba, mas, tampoco hay prueba de su entrega a los cónyuges Urrego Laurín; por el contrario, todo apunta al afán que tenían de que ese bien no pasara a la herencia a la que tendría derecho su hija extramatrimonial, al punto que antes de su deceso también extendió un testamento designando a su otro hijo como administrador de la finca y autorizándolo para recibir el producido, y diciendo que la pensión debía corresponderle a su esposa, cuando lo cierto es que ya desde hacía muchos años no convivía con ella, a sabiendas de que según la sentencia que se dictó en el proceso promovido por Rosa Myriam, fue con ella que mantuvo una convivencia por más de diez años.

Todo indica a que no existió verdaderamente una compraventa, ni pago del precio, y aunque se procuró justificar que Nelly figuró allí por la permuta que hizo de ese apartamento por otro ubicado en Suba adquirido supuestamente para atender la enfermedad de Luis Eduardo,

en las escrituras ninguna atestación se dejó al respecto y resulta bastante improbable que él, en verdad, haya vivido su último tiempo en Bogotá, cuando falleció en Fusagasugá, en la finca; es bastante llamativo, además, que pagándose el precio en 2012, la escritura se haya suscrito en 2014, justo cuando sobrevino la enfermedad, algo cuyo fin fue mermar el patrimonio del causante, conclusión que no se desvirtúa por el hecho de que hayan acreditado la solvencia económica del padre de la compradora, pues esa falta de prueba de la trazabilidad de los dineros, es otro indicio de simulación.

III.- El recurso de apelación

Lo desenvuelven sobre la idea de que la sentencia realiza un análisis confuso e incoherente de las pruebas del proceso, pues omitió pronunciarse sobre acontecimientos antecedentes, concomitantes y los de formalización del acto jurídico demandado y de los actos posteriores a éste, como que se encuentra debidamente probado que los esposos Urrego Laurín adquirieron el apartamento 502, que le permitieron a su hijo Juan Manuel habitarlo, arrendarlo, usufructuarlo y mejorarlo; que desde el 2009 vivió en él con su entonces novia y ahora esposa, Brigitte Carolina, con quien contrajo nupcias en agosto de 2012, que en esa celebración deciden hacer la venta a favor de su hijo por \$110'000.00, porque ya habían hecho mejoras por unos \$20'000.000, y que de ese precio \$80'000.000 fueron aportados por Odilio Romero Barrera, mientras que del restante, \$15'000.000 se los entregaron a Marisol Laurín, y una suma igual a Luis Eduardo, antes de suscribirse la escritura pública; que por decisión conjunta ese apartamento quedó a nombre de la esposa y posteriormente le fue entregado en un nuevo negocio a Nelly Vargas en parte de precio por otro apartamento, el 702 del edificio Altos de Pubenza, negociación que fue por la suma de \$180'000.000, de los cuales \$140'000.000 se pagaron con el apartamento de Gualí y \$40'000.000 con un crédito del Banco Colpatria, que fue desembolsado por \$55'000.000, saldo con el que cubrieron los \$15'000.000 restantes del apartamento del Gualí; el usufructo se constituyó porque Odilio Romero Barrera aportó la suma de \$80'000.000, pero la venta realmente fue por \$110'000.000 pero dejaron \$86'000.000 para efectos fiscales,

suma que corresponde con el primer pago que declaró haber recibido Nelly por la venta del apartamento de Suba, pues aunque la venta fue por \$180'000.000 en la escritura quedó que fue por \$126'000.000; ese apartamento, a su turno, después fue prometido en venta para comprar una casa en Chía, transacciones con las que se acredita que la venta fue real y tuvo eficacia para las partes y para los terceros, situación que no advirtió el juzgado, que se limitó a cuestionar las decisiones de los padres de Brigitte Carolina de regalarle un inmueble, como si se tratara de un acto prohibido, al igual que la disposición de bienes que hizo el causante acerca de la designación como albacea de su hijo y de ratificar que era su esposa la que tenía derecho a beneficiarse de su pensión.

De otro lado, la demandante no hizo ningún esfuerzo probatorio para demostrar los hechos invocados en la demanda, que existió un querer aparente y que todos los partícipes tenían por objeto simular, pues, antes bien, el apartamento del Gualí fue objeto de una negociación posterior que involucró la participación de un tercero de buena fe exento de culpa, como lo es Nelly Vargas; así, terminó invirtiéndose la carga de la prueba, pues la demandante apenas si trató de demostrar que los cónyuges no tenían ninguna necesidad de vender, con unos testimonios que en realidad nada expresan sobre los negocios del causante, por lo que de ellos no se puede extraer ni siquiera un indicio, como tampoco es factible hacerlo del testimonio de Rosa Myriam Rodríguez Posada, por haber sido tachado, debido al interés que le asiste como madre de la demandante, por haberse frustrado su pretensión patrimonial como producto de la convivencia y sólo realizando reproches por el actuar de quien en vida fue su compañero, pero de quien no conocía las situaciones íntimas en que se llevó a cabo la negociación.

En definitiva, no existió un examen objetivo, crítico y razonado de las pruebas, dado que los cónyuges podían disponer libremente del apartamento que adquirieron en vigencia de su patrimonio, que el precio se fijó en el matrimonio de su hijo atendiendo que él y su esposa ya venían residiendo en el inmueble, realizándole mejoras; se le dio un valor inferior en la escritura sólo por temas fiscales, no se

extendieron recibos de pago por la confianza, pero no con la intención de defraudar a terceros; si bien a Luis Eduardo le fue detectado un cáncer gástrico, su deceso se produjo un año después de la venta; nunca fue la intención defraudar los derechos de su hija, pues de haberlo querido hacer, habría dispuesto de las mejoras y cuarta de libre disposición; no existió ninguna referencia a los conraindicios que fueron expuestos en la contestación, los que sí resultan edificados, acreditados y debidamente sustentados, sin contar con que la sentencia es inoponible frente a Nelly Vargas, en su condición de tercero de buena fe, porque figura como usufructuaria, dado que recibió ese apartamento como parte de pago por otro; Odilio, por su parte, es una persona muy pudiente, que tiene un patrimonio superior a \$2.056'498.000, y en junio de 2012 realizó un crédito por \$180'000.000; el causante, por su parte, no le rendía cuentas a nadie acerca de sus finanzas, menos a Rosa Myriam, quien además de no tener ningún derecho patrimonial, se ha limitado a interponer una serie de actuaciones judiciales, administrativas y policivas para defender unos derechos que no ostenta.

Consideraciones

Lo que surge de esos planteamientos que expone la defensa en la apelación, no es otra cosa que una forma distinta de ver los hechos que en últimas acabaron demostrados en el decurso del proceso, una interpretación que más se acomoda a sus intereses en el proceso, sin discusiones que realmente arrosten el pensamiento probatorio del juzgador de primer grado; tanto es así, que no confrontan ese quehacer probatorio del juzgador a-quo enderezado a extraer los indicios que surgen de esos hechos probados, sino, simplemente, insisten en que ese entramado urdido con el fin de dar apariencia de seriedad al contrato cuestionado en el proceso, es suficiente para descartar la simulación que declaró el fallo objeto del recurso.

Si de entrada esto es lo que se percibe de lo expresado en la impugnación, es muy difícil, con estribo en ello, considerar que la sentencia apelada pueda revocarse, pues si algo destaca del enjuiciamiento que en ésta hizo el a-quo, es

esa forma cuidadosa, no confusa ni incoherente, como lo critica la apelación, como extrayendo los indicios que halló de la simulación, los fue analizando uno a uno tomando en consideración su gravedad, pluralidad y convergencia, arribando a esos resultados probatorios que a la final terminaron por dejar al descubierto el fingimiento de que fue objeto el contrato blanco de las pretensiones de la demanda, algo en que jamás podría caberle esos reproches que se le hacen en el recurso, sobre todo si se tiene en cuenta que, muy a despecho de lo expresado en la impugnación, al “*juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción*’ (CLXXXIV, pág. 46)” (Cas. Civ. Sent. de 25 de abril de 2005, exp. 0989), por supuesto que si puede apartarse de la formalidad del instrumento, está habilitado también para desentenderse de otros elementos que encuentre en el íter negocial controvertido, concebidos con el fin de hacer creíble la apariencia.

Lo que no resulta ser fortuito sino, por el contrario, encuentra explicación en el hecho de que, como es conocido, en “*tratándose del fingimiento de un contrato, sus celebrantes procuran, por todos los medios, ocultar que el mismo es aparente y, correlativamente, brindarle al negocio que exteriorizaron, visos de certeza y legalidad*”; de ahí la “*importancia que en estos casos tiene la prueba indiciaria, porque ante la dificultad de comprobar directamente la irrealidad del correspondiente negocio jurídico, ella le brinda al interesado en su demostración la posibilidad de acreditar ese hecho a partir de unos distintos, de los cuales el sentenciador, mediante la realización de un proceso mental lógico, fincado esencialmente en el sentido común y en las reglas de la experiencia, puede deducir el fingimiento*” (Cas. Civ. Sent. de 6 de septiembre de 2016, exp. SC12469-2016).

Tan es así que la doctrina y la jurisprudencia, empeñadas en identificar aquellas señales que de acuerdo con la experiencia son indicativas de apariencia, han formulado un catálogo de indicios que en las más de las veces surgen cuando

de actos o negocios jurídicos simulados se trata, tales como la existencia de un móvil o motivo para fingir, la venta de todo el patrimonio, o de lo mejor de éste para producir una insolvencia, las relaciones afectivas, de amistad, de parentesco o de dependencia entre los sujetos simulantes, el conocimiento de la simulación por el cómplice, el precio bajo o írrito de la enajenación comparada con el valor comercial, el precio no entregado de presente, es decir, las facilidades de pago o los negocios por compensación, la permanencia del enajenante en la posesión, la ocultación del negocio, la intervención del tradente simulador en la administración de los bienes con posterioridad al negocio, transparentación de algunos elementos del negocio subyacente, es decir, del negocio real, los intentos de arreglo amistoso, la ausencia de actos preparatorios, como por ejemplo, que no se haya suscrito una promesa de compraventa y que el negocio, no obstante su cuantía, se haya concretado en un plazo tan corto y la conducta procesal de las partes.

¿Cuáles son esos indicios de simulación que encontró? Obviamente el móvil, que así la defensa trate de minimizarlo, es un indicador robusto de que el causante tenía un motivo evidente para procurar que ese bien objeto del contrato saliera de su patrimonio y no fuera póstumamente distribuido entre sus hijos matrimoniales y la hija que tuvo con Rosa Myriam Rodríguez Posada y con ella misma, quien estaba pleiteando con él por la sociedad patrimonial cuyo reconocimiento pedía ante la jurisdicción del Estado para esa época; asimismo, la época, que corresponde no solamente a esos momentos difíciles que enfrentaba por ese tiempo dada su enfermedad, sino, de igual manera, al proceso que tenía en su contra Rosa Myriam; otro indicio grave está en el parentesco, pues no pueden creer los recurrentes que esto, en esa dinámica que se daba por esos días, no tenga ningún influjo en la determinación de un indicio, por supuesto que si el contrato se celebra entre el suegro y su nuera, es imposible restarle peso al indicio que de ahí surge, no más porque no existe impedimento legal ni moral ni de otro jaez que lo establezca; la forma como se realizó la negociación, aspecto de la cuestión que tiene todas esas aristas que se analizaron en el fallo de primera instancia, desde luego que esa extraña forma como se

concretó el negocio, dos años antes de la escritura de venta, en una ocasión que nada decía acerca de la eventualidad de un acuerdo como ese, con la participación de un tercero que, a la hora de la verdad, al declarar en el proceso, no tenía siquiera claro cómo fue en realidad lo de ese adelanto que se dio en la celebración, naturalmente que siendo que una suma tan alta, que dudosamente puede llevar consigo una persona a una fiesta, sin algo que lo justificara, como se aduce por la defensa, ameritaría de todos modos que una persona del común, por reglas de la experiencia, recordara cuánto pagó, más aún si se olvidó extender un recibo o suscribir una constancia de que lo hizo; lo cual, por cierto, no es normal, ni siquiera existiendo esa confianza que de los lazos familiares pudiera desprenderse, menos cuando el enlace matrimonial apenas se estaba solemnizando; y ni qué decir de ese entramado tan complejo que idearon para presentar la negociación como cierta, tales como la reserva de usufructo a favor de la madre de la compradora, o el otro negocio que hizo Juan Manuel con su suegra tratando de justificar el contrato, algo que en vez de conseguir ese objetivo, lo que hace es descreer, aún más, de su seriedad.

Los indicios, como lo dice el artículo 242 del código general del proceso, cuya redacción es muy similar a la que traía el artículo 250 del derogado código de procedimiento civil, deben apreciarse *“en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso”*; y aun cuando en la *“ponderación de la prueba indiciaria el juez se encuentra asistido de cierta autonomía o poder discrecional, no puede desentenderse (...) del deber en que se encuentra, como lo advierte Héctor Cámara en su obra, de sondear con esmero hasta los más insignificantes detalles que rodean el hecho, porque un indicio que a prima facie parezca insignificante, puede darle el hilo conductor de la investigación”* (cas. Marzo 26/1985, mayo 10/2000, exp. 5366), a tal punto que por ello su apreciación *“tiene que ser efectuada de manera dinámica, vale decir, confrontando[los] (...) con las circunstancias, con los motivos que los puedan desvanecer o infirmar, sea que tales circunstancias afloren del mismo hecho indicador o de otras pruebas que aparezcan en*

el proceso, (...) 'dentro de las circunstancias y condiciones que determinan la eficacia probatoria del indicio, cabe destacar las que conciernen a la ausencia de «contraindicaciones» que infirmen su poder demostrativo» (Cas. Civ. Sent. de 15 de enero de 2015, exp. SC033-2015).

Obviamente, si esto es así, cuál podría ser la razón para desentenderse de estos criterios, que no por años han perdido lucidez y vigencia, si siempre en el fingimiento de actos y negocios jurídicos el ser humano es y será proclive a valerse de todo este tipo de artimañas para que su voluntad quede a resguardo del accionar de terceros que pretendan develar su verdadera intención, estos criterios serán siempre luz guía a la hora de valorar este tipo de pruebas. Si el fallador aprecia la prueba por indicios con arreglo a estos criterios, ¿cómo entonces reprocharlo apedazando, o más bien, desvertebrando ese pensamiento probatorio que vertió en su enjuiciamiento, a sabiendas de que la espina dorsal de éste, expresado con vista en la contemplación conjuntada de la prueba, está justamente en esa serie de eslabonamientos de orden lógico que hace el juzgador al considerar cada prueba en sí y en el todo?

Además, no entiende la Sala cómo un contratante a quien se le hace el cargo de simulador lo niegue con ahínco y, sin embargo, al tratar de defender la seriedad de éste confiese que en el contrato se plasmó un precio que no correspondió con el real; que si bien la escritura habló de \$86'000.000, el precio verdadero fue de \$110'000.000, que esos dineros fueron pagados en buena parte en 2012 y no al instrumentalizar la venta, como se dijo allí; y que el inmueble fue después entregado como parte de pago por otro apartamento, en el edificio Altos de Pubenza, que Juan Manuel, el hijo del vendedor, adquirió de manos de su suegra, de lo cual no se dejó constancia en esa otra escritura, en la que, aclararon, también se dejó un precio inferior al verdadero.

Curiosa forma esta de defenderse de esas imputaciones como simuladores que les hace la demanda, pues acusados de engañosos, responden aceptando que es frecuente en ellos esas apariencias, pero negando que en este caso hayan

fingido todo; apenas algunas cuestiones de los contratos; algo que, bien visto, en vez de menguar esa fuerza de los indicios que apuntan al fingimiento, lo que hacen es fortalecerlos, naturalmente que si las leyes de la experiencia enseñan que quien miente y engaña una vez es proclive a hacerlo siempre, resulta palmar que en una eventualidad como la de ahora, esa probabilidad alcanza unos umbrales de la certeza incontenibles, cuanto más si al parecer ese expediente era algo normal en las relaciones de familia de la demandada, cuya progenitora se atemperaba a ellos también para con sus otros hijos.

Además, los demandados y sus testigos repiten que la venta y el bajo precio se le hizo a Brigitte porque Juan Manuel venía habitando desde hacía días el bien, autorizado por sus padres, y dado que él había estado al frente de los gastos de administración y le había hecho algunas mejoras, debido a que sus otros hermanos se radicaron fuera del país, pero no se entiende por qué la venta no se hizo en su favor, si es que la intención de la transferencia la dictaban esas razones filiales; lo otro, claro, es por qué el gesto de generosidad expresado de esa forma y, sin embargo, a la hora de justificar la negociación se dice que había necesidades que demandaban la obtención de recursos; sin embargo, el proceso no dé certeza de esas necesidades, y aunque se diga que la razón estaba en que la enfermedad urgía la adquisición de medicamentos y el pago de servicios médicos especializados, ello resulta contradictorio si se tiene en cuenta que la venta y el pago se había hecho dos años atrás, en 2012, obviamente, en esos términos, lo menos que puede hacer el juzgador es desmerecer del indicio que surge de ahí, por supuesto, resulta incomprensible que con toda esa anticipación podían estarse previendo esos requerimientos que dos años después reclamaría la atención de una enfermedad del vendedor; además, ya se dijo, cómo es que el proceso no da cuenta de ningún vestigio del destino que pudieron tener los dineros que se pagaron por la venta, no existe ningún rastro posible de identificar, ni tampoco constancia de movimientos bancarios, algo casi necesario si es que el precio de \$110'000.000, en que, según los demandados, se fijó el precio, es una suma de esas que normalmente se manejan con intermediación financiera.

Qué decir, igualmente, del bajo precio, pues incluso haciendo caso omiso del plasmado en la escritura y ateniéndose al invocado por los demandados, éste se ofrece írrito en comparación con el del avalúo comercial, el que de acuerdo con la prueba aportada para el efecto por los propios demandados, supera los \$200'000.000; adicionalmente, por qué sólo ese hijo -a través de su esposa- resultó beneficiario del contrato, pues se aumentó su haber social y, por efecto, se privó al resto de la prole de recibir parte de los bienes en la futura sucesión del causante, tanto que éste falleció aproximadamente un año después, luego de lidiar con ese cáncer que se le diagnosticó, algo también indicativo de simulación.

Intencionalidad que se aprecia también en la memoria testamentaria del vendedor, dejada en esa escritura 1898 de 17 de noviembre de 2015, donde dijo que mientras se tramitaba su mortuoria, su otro hijo, Julio Eduardo Urrego Laurín, se encargaría de administrar la finca Villa Claudia y de recibir el arriendo de las pesebreras, y que doña Marisol Laurín Salazar, su esposa, era a quien debería dársele su pensión, junto con su hija menor, atestaciones que, bien miradas, teniendo en cuenta que en la finca habitaba Rosa Myriam, quien de acuerdo con la declaración que ya hizo la jurisdicción del Estado, fue su compañera desde 2001, con su hija menor, añaden otro indicio de simulación al asunto, pues lo único que explicaría esas disposiciones es su interés en privarla de los ingresos que percibía de la finca y desconocer esos eventuales derechos que podían asistirle a aquélla en virtud de la convivencia que mantuvieron, desconocimiento que además se mantuvo al iniciar el proceso de sucesión, pues no obstante que los demandados Julio Eduardo y Juan Manuel conocían de la existencia de su hermana menor extramatrimonial, al promover la respectiva demanda omitieron informar de su existencia, lo que viene a constituirse en otro indicio de que el móvil no era otro que burlar esos derechos herenciales que le corresponden a la demandante.

Es más, no hay prueba de un acto preparatorio previo al contrato que pudiera sugerir que trataron de hacer algo como eso; frente a ello, lo único que atina a sostener la

defensa es que no se hizo promesa por esa relación de familiaridad que existía entre los contratantes, sin hacer cuenta de que en ese devenir contractual, ese hecho es también indicativo del concierto simulatorio, si se tiene en cuenta que la compradora tenía por costumbre documentar sus movimientos con los bienes, incluso realizándole presentación personal a todos los contratos de arrendamiento que suscribía y que aportó al proceso, lo que torna aún más llamativo que no haya tomado ninguna precaución documental al comprar el apartamento, a pesar de haber entregado ochenta millones de pesos en efectivo y obviando que se trataba de un negocio mucho más importante que entregar la tenencia de un bien en arrendamiento, y que no haya pedido que por lo menos le dieran un recibo que certificara el pago, algo que, definitivamente, no explican esos vínculos familiares, menos cuando, relativamente a la venta que hizo Nelly Vargas Vega a su yerno Juan Manuel Urrego Laurín, sí se hizo promesa previa, algo indicativo de que para ellos esa no era razón para relajarse cuanto a esa formalidad de realizar un contrato preparatorio.

Otra cosa son las inconsistencias que existen en lo que hace al pago del precio, porque aunque aducen que ochenta millones se entregaron en 2012, no hay coincidencia entre éstos en cuanto a las condiciones en que ello sucedió; véase, en efecto, cómo Julio Eduardo, Juan Manuel y Nelly Esperanza sostuvieron que estando en el matrimonio de Juan Manuel con Brigitte Carolina, surgió la idea de la venta del apartamento, que se les dejaría en un precio más asequible, dado que él era quien había estado a su cargo, y que estando allí Odilio Romero Barrera ahí, al frente de todos hizo entrega de los \$80'000.000, en efectivo, suma que le regalaba a su hija para la compra de ese apartamento como obsequio por sus nupcias; bastante inusual ya de por sí resulta una entrega en esas condiciones, pues por más recursos que pueda tener una persona por cuenta de sus negocios, lo que las reglas de la experiencia y de la lógica indican es que no por ello trae consigo en efectivo una suma tan cuantiosa y a la mano para ponerla disponible en el mismo momento en que por primera vez se habla de concretar la venta de un apartamento, pero a eso debe sumársele que al rendir testimonio lo que dijo aquél

fue que ese día del matrimonio sólo entrego \$40'000.000 y no en público, sino a su hija dentro del carro, que \$20'000.000 se los entregó al causante después en la finca, pero no porque conociera que con él se había hecho la negociación, sino porque su hija y su yerno le dijeron que fuera a dejarle esa plata allá y los \$20'000.000 restantes se los entregó a su hija cuando fue a visitarla por el nacimiento de su hijo Martín, contradicciones entre ellos que dejan la impresión en cualquier observador de que el objeto de la transferencia no era real.

Cuanto más si para cancelar el saldo de los \$30'000.000, Juan Manuel debió tramitar algunos créditos, de los cuales \$15'000.000 se los canceló al causante también en el año 2012; sin embargo, para esa época no hay constancia de ningún crédito, cómo sí aparecen evidenciados esos créditos que por libranza tomó para la época en que estaba mejorando el apartamento por allá en 2009 y 2010; y que los otros \$15'000.000 se los entregó a su progenitora en Europa donde vivía, cuando fueron a visitarla en el año 2014, con los dineros que le sobraron del crédito hipotecario que tomó para comprarle el apartamento de Provenza a su suegra, viaje que, sostuvieron, debió finalizarse pronto porque a su padre le fue diagnosticado el cáncer, atestaciones donde nuevamente sólo se advierten contradicciones, pues si de acuerdo con lo expuesto por Julio Eduardo, ellos se encontraron en Europa para mediados de 2014, data que coincide con la época en que Luis Eduardo recibió atención médica en la que se le detectó esa masa maligna, cómo creer que para ese entonces estaba Juan Manuel llevándole a su progenitora esos dineros sobrantes del crédito hipotecario que tomó, cuando éste le fue aprobado en septiembre de ese año?

Situación similar acontece con eso de que aun cuando gran parte del precio se dice haberse pagado en 2012, sólo hasta 2014, casi dos años después, se corrió el instrumento para perfeccionar la venta; obvio, todo pretendieron justificarlo en el hecho de que al estar radicada doña Marisol en España era muy complejo el trámite de otorgar poder para que su hijo Juan Manuel la representara en ese acto de venta; cierto, la firmeza de ese argumento sería atendible, de no ser por esas otras cuestiones que dejan en apuros la explicación,

como el hecho de que aquélla estuvo presente en el matrimonio, por lo que bien habrían podido en esa misma época formalizar la venta, o en ese otro viaje que hizo a Colombia en agosto de 2013, donde aprovechó para otorgarle poder a su hijo para que realizara los trámites que necesitara ante cualquier entidad privada y oficial, según la diligencia de reconocimiento que hizo ante la notaría 59 de Bogotá, nada de lo cual hizo, pues no se explica cómo en esas ocasiones no suscribieron el instrumento ni tampoco otorgó poder para la venta, como ya vino a hacerlo tras el conocimiento de la enfermedad que padecía su esposo, algo demostrativo de que ese fue el detonante para que esa venta terminara perfeccionándose.

Mediando todas esas circunstancias que se dan en el evento, considera el Tribunal que la cuestión se sale de ese umbral que permite lo cotidiano, lo que de suyo, si en la mira de esos demandados está demostrar la seriedad de ese traspaso, su quehacer probatorio deviene mucho más exigente que en cualquier otro caso, todo lo más cuando en su contra tienen el peso de indicios que se han dado en enumerar.

Y no porque se esté eximiendo a la parte demandante de probar, como lo sostiene la apelación, pues reiterase, precisamente persuadida la jurisprudencia de que *“bien difícil es la tarea que recae en quien pretende demostrar la simulación de una convención, más si se trata de un tercero a ella, en tanto que debe enfrentar y sobrepasar el hecho de que sus autores hubiesen borrado toda huella o vestigio de la maniobra que realizaron”*, es que se *“deja al descubierto la importancia que en estos casos tiene la prueba indiciaria, porque ante la dificultad de comprobar directamente la irrealidad del correspondiente negocio jurídico, ella le brinda al interesado en su demostración la posibilidad de acreditar ese hecho a partir de unos distintos, de los cuales el sentenciador, mediante la realización de un proceso mental lógico, fincado esencialmente en el sentido común y en las reglas de la experiencia, puede deducir el fingimiento”*, por lo que al realizar esa valuación, no es que se *“hubiese invertido impropriamente la carga demostrativa que las partes tenían en el proceso, contrariando así el mandato del artículo 177 del*

Código de Procedimiento Civil [entiéndase ahora 167 del código general del proceso], puesto que el desarrollo práctico que dicha autoridad le dio a la ‘dinamización de las cargas probatorias’, consistió en establecer si los demandados desvirtuaron los referidos indicios” (Cas. Civ. Sent. de 6 de septiembre de 2016, exp. SC12469-2016).

Y, claro, es factible que el peso de unos indicios de simulación, no obstante su convergencia, gravedad y concordancia, decaiga cuando se los enfrenta a unos conraindicios con tal entidad que, por lo mismo, son capaces de aniquilar cualquier duda que aceche en torno a la sinceridad y seriedad de una negociación. A decir verdad, aunque lo normal es que la cercanía entre las negociaciones, el parentesco, la ausencia de desplazamientos patrimoniales y de movimientos bancarios, la época en que se da una negociación, hacen pensar intuitivamente que algo no está bien, por lo que la única forma en que podrá definirse si realmente esa negociación adolece de simulación será constatando que en la contracara de todo ellos no afloren cosas de tal robustez, sólidas, macizas, que, miradas en el contexto de las cosas, derruyan toda idea de un posible fingimiento.

Mas, efectuado ese cotejo aquí, no cree el Tribunal que esos indicios, cuya presencia en el caso, está fuera de debate, se derrumben por fuerza de esa apariencia de seriedad que quiso la defensa darle a esa operación; y dicese aquello, pues alegándose que la seriedad de esa venta descansa en que ese bien posteriormente fue entregado a Nelly Vargas, quien obró en el contrato como usufructuaria del apartamento, las circunstancias en que se llevó a cabo esa negociación, en vez de mermar la contundencia de esa prueba indiciaria, resulta, por el contrario, vigorizándola, pues, en rigor, si se trata de un negocio serio, no se justifican tantos esfuerzos de los demandados por aparentar algo que muy difícilmente resulta convincente.

Empezando, porque si entregar un bien como parte de pago no es prohibido por las leyes, sino, antes bien, permitido, no se entiende cómo en esa promesa que Juan Manuel y Nelly celebraron el 23 de agosto de 2014

relativamente al apartamento 702 del edificio Altos de Pubenza, ni en la escritura 2134 de 17 de octubre de 2014 corrida en la notaría 41 de Bogotá, se haya dejado ninguna atestación relativa a que parte del pago se haría con ese apartamento.

Pero, además, si bien se adujo que la venta de ese otro apartamento se hizo por la suma de \$180'000.000, en la escritura quedó por sólo \$126'000.000 para efectos fiscales y que de esos \$180'000.000, \$140'000.000 correspondieron a la entrega del apartamento 502, algo que sería indiferente, pues ha sido costumbre inveterada y normal -pero no legal- que en el país los contratantes obren de esa forma por razones de orden fiscal, lo que llama la atención es que esa información se haya repetido en la promesa, cuando lo usual, si ese tema de los valores se hubiese cambiado sólo por esas razones, es que la promesa contuviera los valores reales, al punto que como lo ha dicho la jurisprudencia cuando de la rescisión por lesión enorme se trata, el *“desequilibrio prestacional entre el valor acordado y el justo precio que da lugar a la rescisión del contrato por lesión enorme, debe existir, por ende, al momento de la compraventa o, en el caso de que las partes con antelación hayan celebrado una promesa sobre el mismo bien, el estudio debe realizarse a la fecha de este último convenio”* (Cas. Civ. Sent. de 24 de junio de 2016, exp. SC8456-2016), precisamente porque es allí donde puede encontrarse la verdadera voluntad de los contratantes en punto del precio.

Súmese a ello, que en la promesa celebrada el 23 de agosto de 2014, se dijo, cuanto al precio, que éste sería en total de \$126'000.000 y que la compradora ya había recibido a la firma de la promesa la suma de \$86'000.000, cuando lo que se tiene es que para ese momento todavía no se había perfeccionado la venta del apartamento 502, pues el instrumento público respectivo se extendió casi un mes después, de donde la afirmación simple y llana de que esa suma correspondía al apartamento no puede aceptarse así no más, menos cuando ya en la escritura se dijo que sólo \$71'000.000 habían sido ya cancelados y que los \$55'000.000 restantes serían pagados con el producto de un préstamo otorgado por el Banco Colpatria, obviamente, lo que eso

termina haciendo es corroborar que esas atestaciones contractuales iban mutando de acuerdo con lo que los contratantes necesitaban hacer constar en ellas.

Y, obvio, los demandados señalaron que la situación económica de don Odilio era muy próspera y por eso se podía permitir regalarle a su hija \$80'000.000 para la compra del apartamento, como en últimas se acreditó con esas declaraciones de renta que dan cuenta de que su patrimonio supera los dos mil millones de pesos; empero, lo que constituye el indicio y no decae ante esa evidencia, es que se hable sólo de dineros en efectivo, cuando de esos mismos documentos aportados se comprueba que aquél sí hacía uso del sistema financiero, cual surge de ese crédito que adquirió con el Banco Agrario escasos meses antes del matrimonio de su hijo para la compra de ganado, por lo que, con mayor, razón se esperaba que del retiro de esos \$80'000.000 quedara algún rastro, precisamente porque doctrinariamente se tiene decantado también que negociaciones en esas circunstancias, con dinero en efectivo, son también indicadoras de acuerdos simulatorios; y aunque podría en efecto ser costumbre en alguien que se dedica a la ganadería manejar dineros de esa forma, no puede negarse que el argumento defensivo, así no más, parece un despropósito si se repara en esa circunstancia a que se aludió, vale decir, que dos meses antes había hecho uso del sistema financiero para invertir en compra de animales, algo demostrativo de que para ese momento no tenía la suficiente liquidez para llevar consigo \$80'000.000 y entregarlos sin si quiera indagar por los pormenores de la negociación, al punto que a pesar de que todos coinciden en que fue allí, en el matrimonio, que tras anunciar que los cónyuges le venderían el bien a su hija, que entregó esos dineros y éste, sin embargo, en el testimonio que rindió señaló que desconocía con quién se había hecho la negociación y sobre qué bien versaba.

Todo eso no revela más que toda una estratagema para procurar hacer verídica la venta, en la que participó también Nelly Vargas, la progenitora de Brigitte Carolina, cual se deduce de que en el proceso haya señalado enfáticamente que don Odilio entregó los \$80'000.000 el día del matrimonio

para aportar a la compra del apartamento, allí, a la vista de todos, cuando éste mismo desmintió esa información, o de que haya pretendido justificar que figuró como usufructuaria porque su costumbre era regalarle a sus hijos una vivienda, cuando en ese recuento que hicieron de la negociación, no se advierte que en ningún momento haya dispuesto de sus recursos para esa compra, desde que todos señalaron que fue Odilio, persona con la que ya no ostentaba ninguna relación, tanto que en el interrogatorio dijo desconocer de sus finanzas por cuenta de esa situación, circunstancias que ponen en entredicho esa condición de tercera de buena fe exenta de culpa por la que aboga la apelación.

Sí, obvio, las personas pueden disponer libremente de los bienes, como lo plantea la alzada; mas, aunque bien podría ser esa la razón para que Nelly figurara en la escritura como usufructuaria, la cuestión es que, en el panorama de la simulación, ese acto en sí, permite colegir que el fingimiento para quienes concertaron suscribir la escritura en que la transferencia se documentó, no era algo fortuito o casual; antes bien, desnuda esa potencialidad de los intervinientes en el acto de urdir una serie de movimientos con disímiles propósitos, indicio que no puede ser menospreciado al juzgar el caso, pues, por obvias razones, suma en esa dirección del concilio simulatorio, especialmente cuando ese apartamento 702 pasó fugazmente por las manos de Juan Manuel, desde que menos de dos años después lo prometió en venta para adquirir con su esposa una casa en Chía y, sin embargo, de acuerdo con el registro de consulta de propietarios de la Superintendencia de Notariado y Registro, no tiene ningún inmueble a su nombre.

Así, como ya se vio, la existencia de esos contraindicios resultan insuficientes para desdibujar la simulación que entre líneas se patentiza en los dichos indicios extraídos en este caso ahora, por la misma contradicción en que incurrieron los demandados entre sus versiones, incluso sin valorar los testimonios de Rosa Myriam Rodríguez, Pedro Elías Charry y Nancy Rocío Naranjo, pues lo único que dejaron al descubierto con esa discordancia en sus versiones es que esa bien fabricada argumentación probatoria tendiente

a persuadir de la veracidad de ese negocio, terminó mostrando tantos vacíos y contrariedades que acabaron corroborándola.

En todo caso, no se olvide que como lo ha dicho la jurisprudencia, en los terrenos de la acción de prevalencia *“surgen hechos de todas las especies que refuerzan unos la apariencia demandada, que la develan otros; y es entonces cuando el fallador, sopesando esas circunstancias, haciendo uso de la autonomía que le asiste, opta por alguna de las soluciones que se le ofrecen; de allí que, una vez tomada la decisión, queden entonces, por lo general, algunos cabos sueltos, algunas circunstancias que se contraponen a lo decidido, pero sin que tales aspectos puedan constituir por sí mismos motivo bastante para quebrantar la conclusión del juzgador, el cual, precisamente, elaborando un juicio lógico-crítico desprecia las señales que le envían algunos hechos, para rendirse ante la evidencia que en su criterio arroja la contumacia de los demás”* (casación civil febrero 26 de 2001, expediente 6048 – citada en casación civil 16 de julio de 2001, expediente 6362 – sublíneas ajenas al texto).

La simulación, en definitiva, ha resultado develada y, por ende, las denominadas excepciones propuestas por los demandados, no tenían ninguna vocación de prosperidad, naturalmente que edificadas éstas en la supuesta seriedad de la negociación, lo que probatoriamente quedó desvirtuado, esto es lo que se concluye.

En ese orden de ideas, se impone confirmar la sentencia apelada, con la condigna imposición en costas, como lo señala el precepto 365 del código general del proceso en su numeral 3°.

IV. – Decisión

En razón y mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas.

Costas del recurso a cargo de los demandados. Tásense por la secretaría del a-quo incluyendo como agencias en derecho de esta instancia, la suma de \$1'500.000.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión de la Sala Civil-Familia de 10 de agosto pasado, según acta número 23.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ