



<b>Proceso</b>	: VERBAL
<b>Radicado</b>	: 017- 2019– 00442 - 01
<b>Demandante</b>	: FERNANDO SUAREZ
<b>Demandado</b>	: MARIA GONZALEZ Y OTRA

Bucaramanga, veintiocho (28) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 2 de junio de 2023, por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal del Bucaramanga, epílogo del proceso de simulación impetrado por **FERNANDO SUAREZ** contra **LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ** y **MARÍA GONZALEZ ALVAREZ**, trámite al que se vinculó a **LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS**.

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. HECHOS

El señor FERNANDO SUÁREZ, actuando por conducto de apoderado judicial, presentó demanda verbal de simulación contra LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ y MARÍA GONZALEZ ALVAREZ, soportando la misma en los hechos que pasan a resumirse así:

El señor FERNANDO SUÁREZ, en el mes de diciembre de 2017, se comprometió a comprar al señor LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS, el apartamento 201, que se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio “Bifamiliar Kennedy 16” P.H., cuyo acceso por la nomenclatura corresponde a carrera 8ª N°26N-16, de la Urbanización Balcones de Kennedy del municipio de Bucaramanga, siendo la voluntad del actor que las demandadas tuviesen la nuda propiedad, mientras éste se reservaba el usufructo.

Las demandadas LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ y MARÍA GONZALEZ ALVAREZ por su confianza y parentesco con el demandante, al ser la primera hija de éste, aprovecharon que se encontraba en el municipio de Barbosa el día de la firma de las escrituras e indujeron en error al vendedor LUIS FRANCISCO JURADO CAICEDO, en aras de hacerle enajenar la totalidad del bien, pasando por alto la voluntad de su cliente de reserva del usufructo.

LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ, hija del actor, ha atemorizado a su padre, indicándole que debe abandonar el inmueble, siendo el único bien que éste posee.

El precio estipulado por el bien en la respectiva escritura, fue de once millones de pesos, el cual resulta irrisorio, siendo el valor real el correspondiente a cincuenta millones de pesos, habiendo cancelado el 26 y 27 de diciembre de 2017 dicho valor.

Las demandadas no cuentan con capacidad económica para haber cancelado dicho precio, lo que denota que el negocio fue absolutamente simulado.

La posesión real y material se encuentra en cabeza de FERNANDO SUÁREZ, quien fue el que negoció y pagó el bien en cuestión.

### 1.2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Que se declare que es absolutamente simulada la compraventa contenida en la escritura pública número 5893 de fecha 19 de diciembre de 2017, emanada de la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga, por medio de la cual, las demandadas

Luz Marina Suárez Rodríguez y María González Álvarez, simularon comprar al señor Luis Francisco Jurado Castellanos el siguiente inmueble: Apartamento 201, que se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio "Bifamiliar Kennedy 16" P.H., cuyo acceso por la nomenclatura corresponde a carrera 8ª N°26N-16, de la Urbanización Balcones de Kennedy del municipio de Bucaramanga, cuya descripción se encuentra contenida tanto en la demanda como en sus anexos.

Que como consecuencia de lo anterior se libren los oficios de rigor y se condene en costas a la parte demandada.

### **1.3. DEFENSA DE LOS DEMANDADOS**

Una vez repartida la presente acción, correspondió conocer de la misma al Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bucaramanga, quien conforme proveído del 21 de agosto de 2019 la admitió, ordenando allí mismo correr el respectivo traslado a las partes.

La demandada MARIA GONZALEZ ALVAREZ se notificó personalmente y guardó silencio dentro del término de traslado.

La demandada LUZ MARINA SUAREZ RODRIGUEZ, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones e impetrando las siguientes excepciones de mérito:

- **INEXISTENCIA DE INDICIOS DE SIMULACIÓN:** Como la capacidad económica de la compradora SUAREZ RODRIGUEZ, algunos documentos sospechosos que revelarían el verdadero negocio jurídico que las partes querían realizar que pudiera ser fraudulento, pago del precio acordado, entrega del bien y anotó que "El dinero objeto del pago por parte de la demandada, es producto del valor entregado por parte del demandante a ésta, producto de haber vendido la casa de Regadero, predio perteneciente a la sociedad conyugal, y que debió liquidarse por causa de muerte, perteneciendo el 50% a los herederos", por lo que la demandada acredita la compra del 25% de forma legal.
- **INEXISTENCIA DE CONDICIONES PARA QUE UN NEGOCIO JURÍDICO SE CONSIDERE SIMULADO.**

Mediante auto del 23 de septiembre de 2021, se vinculó al contradictorio al señor LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS, quien guardó silencio dentro del término de traslado.

### **1.4. LA SENTENCIA RECURRIDA**

En audiencia celebrada el 2 de junio de 2023, el Juez Diecisiete Civil Municipal de la Ciudad resolvió:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda declarativa de simulación instaurada por FERNANDO SUAREZ en contra de MARIA GONZALEZ ALVAREZ y LUZ MARINA SUAREZ RODRIGUEZ.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada respecto de inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300-407659. Por secretaria, líbrese el correspondiente oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandante, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. Fíjense como agencias en derecho, la suma de DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000) e inclúyanse en la liquidación de las costas".

El funcionario de primer grado, fundamentó su decisión indicando que en las presentes diligencias no se configuran los elementos de la simulación.

Explicó que es evidente que sí existió un negocio. Adujo que, si bien no existe conformidad entre el contenido de la escritura pública y lo realmente ocurrido, no se demostró el ánimo simulatorio.

Refirió que se encuentra probado que en la escritura se hizo anotar como compradoras a LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ y MARÍA GONZALEZ ALVAREZ, aunque el verdadero comprador era FERNANDO SUÁREZ, además, que en la misma se indicó que el valor era de once millones de pesos y que las demandadas lo habían cancelado, cuando en realidad, fue de 50 millones y lo canceló solamente FERNANDO SUAREZ, aduciendo que, lo que no está demostrado, es que entre LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ y MARÍA GONZALEZ ALVAREZ, FERNANDO SUAREZ y LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS se hubiese concertado, para que en la escritura pública figuraran LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ y MARÍA GONZALEZ ALVAREZ como compradoras y no FERNANDO, con el propósito, según se planteó solamente en los alegatos de conclusión, de evitar que los hijos de FERNANDO o terceros, pudiesen afectar su patrimonio.

Indicó que en la demanda no se indicó el móvil de la presunta simulación, pero verificada la prueba, no se encuentra el *animus* de organizarse, con tal de fingir lo que se anotó en la escritura pública de compraventa refiriendo que “FERNANDO SUAREZ dijo primero que no quería que su hija quedara en las escrituras del inmueble, que nunca habló con LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS sobre el negocio que iban a celebrar, indicando que sólo lo vino a conocer el día que canceló el precio del inmueble, indicando que, si no lo conocía, no era posible armar un complot”

Acotó que ni el mismo demandante tiene claridad de lo que ocurrió, ya que en su declaración refirió que nunca quiso que su hija apareciera en las escrituras, habiéndose planteado en la compraventa, un error que viciaría el contrato de compraventa pues, aseverar que las demandadas indujeron en error al vendedor, aprovechando la ausencia en la ciudad de FERNANDO SUAREZ, con el fin de hacerle enajenar a título de compraventa el bien, lo cual no se constituye en simulación, sino que puede ser un error que puede viciar el contrato.

## 2. EL RECURSO

Inconforme con lo resuelto en primera instancia, el apoderado del actor formuló recurso vertical en aras que se revoque la sentencia de primera instancia, tras indicar que el despacho se equivocó al decir que para que exista simulación debe haber un complot inicial, que no se demostró en la demanda.

Anotó que sí existió un acuerdo de voluntades, con ánimo simulatorio por parte del vendedor LUIS FRANCISCO JURADO y las compradoras MARIA GONZALEZ ALVAREZ y LUZ MARINA SUAREZ, pues fueron ellos tres quienes planearon lo concerniente a la firma de la escritura y esto es prueba absoluta que sí hubo un convenio entre ellos alterando la realidad, pues no invitaron al demandante FERNANDO SUAREZ, y sí pagaron los gastos de notaría y nunca se los cobraron.

Sumado a ello, y conociendo, que el verdadero comprador y quien cancela el valor de la venta es el señor FERNANDO SUAREZ, que es un tercero perjudicado, entonces, sí hay un COMLOT, (concertaron el perjuicio del verdadero comprador), pues tanto el vendedor como las compradoras, debieron abstenerse de firmar la escritura de compraventa, específicamente las compradoras, quienes en su declaración aceptan no haber pagado suma alguna por la compra del inmueble objeto del proceso y, el vendedor, para sanear su mal proceder, miente al decir que fue el demandante, quien dispuso que figuraran las dos demandadas, pese a que el señor FERNANDO SUAREZ, a pesar de sus 85 años, es muy claro en decir que él debió figurar en la escrituras ya sea como una “parte” o como usufructuario, pero el plan de los intervinientes en la escritura, era dejarle por fuera.

Indicó además que el vendedor miente al decir que recibió los dineros de manos del señor FERNANDO SUAREZ en dos contados, en el BANCO POPULAR, y que uno de los pagos fue realizado antes de la firma de la escritura, cuando la prueba documental detalla fechas posteriores a la firma de la escritura, habiendo quedado demostrado que el dinero con el que se compró el inmueble era del señor FERNANDO SUAREZ y que los dineros se retiraron con fechas posteriores al 26 y 27 de diciembre de 2.017, y la firma de la escritura fue del 19 de diciembre de 2.017, por lo tanto era imposible que el señor vendedor LUIS FRANCISCO JURADO hubiera recibido un dinero de anticipo.

Sostuvo que es inaceptable que una persona como el aquí vendedor, quien se identificó como comerciante de finca raíz, con muchos años de experiencia, haya firmado la escritura de compraventa en donde indica que recibe la totalidad del dinero vendido y en realidad nada había recibido, no elaboró contrato de promesa de compraventa donde se estipularan tanto el valor real de la venta, como la forma de pago y la fecha de firma de escrituras, exponiéndose a vender sin tener garantías del cumplimiento de la obligación, o según sus voces ¿debemos pensar que tenía un “complot” muy bien elaborado con la certeza que el verdadero comprador cancelaría el valor de la venta pero no le trasladarían el dominio?, análisis que sostiene, no hizo el juez, centrándose solo en decir que el actor al hablar no era claro, aun cuando en el interrogatorio el señor FERNANDO no se cansó de repetir, que “el señor vendedor debió esperarme para hacer las escrituras”

Acotó que revisada la demanda y las pruebas, es muy claro que lo plasmado en la escritura de venta # 5893 del 19 de diciembre de 2017 de la Notaría Quinta de Bucaramanga, objeto del proceso, es diferente o aparente a lo que tenía planeado el comprador FERNANDO SUAREZ, persona que por su edad, estaba siendo manipulado por su hija. Sostiene que pese a que la escritura menciona una compraventa, “al conocer toda la negociación por voces de los directamente implicados, aquí, en realidad existió una DONACION”, anotando que “al leer, el valor de la venta, se dice que fue \$ 11.000.000, y al conocer toda la negociación por voces de los directamente implicados, se descubre que fueron \$50.000.000, al leer la escritura se dice que recibió de manos de las compradoras MARIA GONZALEZ Y LUZ MARINA SUAREZ, la suma pero al conocer toda la negociación por voces de los directamente implicados, se descubre que el vendedor recibe de manos del señor FERNANDO SUAREZ, si se lee de la escritura de compraventa, se dice que todo el dinero fue recibido, cuando en realidad probado quedó que nada, se había entregado”

Acotó que el despacho pasa por alto, que sí hubo acuerdo para simular, ya que todos coinciden en decir que sabían que la venta tenía como fin adquirir un predio para el goce y disfrute del señor FERNANDO SUAREZ, que los dineros de la compra eran de propiedad del señor FERNANDO SUAREZ, y el hecho que la simulación que en la demanda se solicita sea ABSOLUTA, no es óbice para que el juez interprete la misma y declare la Simulación Relativa.

Sostuvo que se cumplen los requisitos de la simulación, i) existencia de contrato, ii) quien promueve la simulación tiene un interés actual y legítimo en su declaración, iii) comprobación por parte del actor de que hubo un fingimiento parcial en ese contrato, pues las partes tienen el pacto secreto, frente al ostensible, de que se buscaba aparentar la venta en favor de terceros para cubrirse de posibles reclamos frente a sus hijos, iv) los indicios tales como la falta de dinero de las demandadas y la posesión actual en cabeza del demandante.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1. De La Simulación**

En cuanto al tema de la simulación, los tratadistas G. OSPINA FERNÁNDEZ y E OSPINA ACOSTA en su obra TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO Y DEL NEGOCIO JURÍDICO Quinta Edición, pág. 112 la definen como:

“Esta figura específica de la discordancia entre la voluntad real (elemento interno) y su declaración (elemento externo), consiste en el concierto entre dos o más personas para fingir una convención ante el público, con el entendido de que esta no habrá de producir, en todo o en parte, los efectos aparentados; o en disfrazar, también mediante una declaración pública, una convención realmente celebrada, con el ropaje de otro negocio diferente; o en camuflar a una de las partes verdaderas con la interposición de un tercero.”

La simulación puede ser absoluta o relativa, la primera consiste en que se crea solamente la apariencia del negocio jurídico sin que realmente exista alguno y la segunda se configura cuando entre los contratantes existe un negocio jurídico, el cual es disfrazado con el que se realiza.

Respecto de estas clases de simulaciones los tratadistas anteriormente citados señalan que:

“a) LA SIMULACIÓN ABSOLUTA. El concierto simulatorio entre los partícipes se endereza a crear la apariencia engañosa de un negocio vacuo, sin contenido real, ya que en la intención de los partícipes está llamado a no producir entre ellos ninguno de los efectos jurídicos simulados. Ejemplos típicos de esta modalidad son: el de las ventas de confianza, como la que el deudor le hace a otro para disminuir sus activos patrimoniales, sustrayendo de la persecución de sus acreedores el bien o bienes materia del negocio ficticio; y el de la suposición de deudas que aumenten el pasivo y así desmejoren la posición que en el concurso de acreedores tendrían quienes lo son en verdad.

b) LA SIMULACIÓN RELATIVA. Por contraposición a la figura antedicha se ofrecen varias formas en que la simulación es relativa, ya que en estas sí existe algún contenido negocial, aunque ocultado o disimulado tras una falsa declaración pública, bien sea respecto de la naturaleza o las condiciones de dicho contenido, o bien respecto de la identidad de los verdaderos partícipes en el negocio.”

Para la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL en providencia del 15 de diciembre de 2015 proferida en el expediente radicado al No. 680013103003-1996-19728-02 Magistrado Ponente: EDGARDO VILLAMIL PORTILLA el fallador debe tener en cuenta en el estudio de una acción de simulación, lo siguiente:

“En la acción de simulación, es preciso ver sus particulares fines y objetivos para ajustar la congruencia a las necesidades prácticas del instituto. En esta materia, la consecuencia jurídica que el juez deduce cuando accede a las pretensiones de la demanda, está constituida por el hallazgo de la voluntad real, es decir, que hubo simulación en la modalidad absoluta o relativa. Así las cosas, el fundamento fáctico en la simulación está constituido por la revelación de una voluntad real, y tal evidencia empírica, de ser descubierta, vendría a ser la causa de que se diga en la sentencia, a manera de mandato, que el acto oculto está llamado a gobernar a los contratantes.

Desde luego que hay otras circunstancias ubicadas en la periferia de la simulación que prestan su valiosísimo concurso para demostrar que hubo la intención de crear la apariencia, pero que no son la apariencia misma en tanto están detrás o son antecedente de ella. Entonces, cuando el juez emprende su labor heurística, apenas tiene una hipótesis de que las partes crearon un negocio ficticio, pero que hay otro real, y aunque para la búsqueda de esa voluntad oculta el juzgador se apoya en diversos hechos, estos no son de modo directo e inmediato la causa de que se declare que el acto es simulado, son apenas la prueba del fingimiento, por lo tanto, operan como antecedente y medio de convicción para demostrar el rastro dejado por el designio de las partes, además que evidencian los fines que ellas perseguían.

Desde esta perspectiva, es posible que se llegue a la conclusión inequívoca de que hubo una voluntad callada, ignorando cuál fue el motivo real que indujo a la creación del simulacro. Así, cuando concurren a manera de circunstancias en el margen, aquellas que revelan que el precio es vil o irrisorio, que nunca se pagó, que el vendedor se mantuvo en la posesión del bien, que simultáneamente se despojó de todos sus bienes, que no tenía necesidad alguna de vender, ni apremio económico; o que el adquirente carecía de capacidad económica, que no hubo actos previos ni preparatorios, para sólo mencionar algunos indicios, puede asegurarse razonablemente que el acto es simulado, sin que fatalmente el juez deba desvelar la causa que llevó a fraguar la simulación.

(...)

Entonces, dentro de la libertad probatoria que gobierna los procesos civiles y en particular la acción de simulación, no es menester que desde la demanda misma el actor anuncie con toda estrictez los hechos a partir de los cuales acreditará la existencia de una voluntad real diferente de la declarada, ni cae el juez en falta de congruencia si encuentra que la simulación existió a partir de elementos de prueba que aparecieron en el curso del juicio. Dicho de otro modo, no hay desarmonía cuando el juez halla demostrada la simulación a partir de indicios – y la causa simulandi es uno de ellos no mencionados en la demanda, pero acreditados plenamente a lo largo del proceso.”

Si bien es cierto, como lo acepta la misma corporación en la sentencia del 3 de julio de 2008, proferida al interior del proceso No. 41001-3103-004-1998-00363-01 con ponencia del Dr. WILLIAM NAMÉN VARGAS el ordenamiento jurídico no define la simulación y la Corte, en abundante jurisprudencia, partiendo de los artículos 1759, 1760, 1766, 1767 del Código Civil y de los otrora vigentes artículos 91 a 93 de la Ley 153 de 1887, especialmente por la vía de su artículo 8º, estructuró principios relativos a su noción, supuestos, tipología, efectos inter partes y respecto de terceros, pruebas y consecuencias normativas.

Determinó que desde un punto de vista semántico, la locución simulación atañe a “remedar”, “fingir”, “aparentar”, denotando la apariencia de realidad y, por tanto, una distorsión. En el plano negocial, se caracteriza por constituir un acuerdo generatriz de una apariencia contractual creada intencionalmente revistiéndola de realidad con el entendimiento recíproco, convergente y homogéneo de las partes de esta significación y, aun cuando, por su virtud, se remeda la celebración de un acto dispositivo de intereses no celebrado (simulación absoluta) o diferente del estipulado en cuanto al tipo negocial, su contenido, su función (simulación relativa) o las partes, tiene entidad real, fáctica y jurídica, obligando a los contratantes al tenor del compromiso simulado, único, prevalente y vinculante respecto para éstos. Desde la perspectiva subjetiva del contrato cuanto acto de voluntad interna, declarada o manifestada, la simulación se concibe como un acto disconforme, incompatible, inverso o contrario entre la voluntad interna, reservada, secreta u oculta y la voluntad externa, declarada, pública o cognoscible, esto es, una disparidad, contraposición consciente, voluntaria querida e intencional de sus autores o una divergencia entre un acto privado y otro público, revistiendo de realidad a la apariencia de algo inexistente o diferente “*animus decipiendi*”.

Así se distinguiría la simulación de la reserva mental bilateral, porque la contraposición entre voluntad y declaración es conscientemente querida por ambas partes y porque en esta falta el acuerdo simulatorio; del error insalvable para la formación del consenso, en cuanto, el yerro impide al declarante percatarse del mismo o la divergencia se imputa a un tercero y de los negocios *iocandi* causa o faltos de seriedad en los cuales precisamente por esta inteligencia no existe una verdadera disposición, *verbi gratia*, en situaciones de representación escénica o teatral.

Más concretamente, la supuesta divergencia consciente y querida entre manifestación y voluntad, querer interno y externo, acto público y privado, acto real y virtual, no explica la figura, porque, en la simulación se presenta un iter negocial único, convergente, coordinado e integrado de la realidad y la apariencia de realidad, ambas queridas, con fines diferentes y resultantes en un sólo acto coordinado, en cuanto que una le resta todo valor a la otra o conforma un resultado práctico o funcional diferente.

En rigor, el acuerdo simulatorio, no se explica bajo la óptica de una divergencia consciente entre voluntad interna y declarada, de una contraposición entre un pacto privado interno y un pacto público externo, de dos contratos opuestos e incompatibles, ni de una declaración y contradecación (*lettre et contre-lettre*), como tampoco de una disparidad entre la función típica del acto aparente y la concreta del acto público o de ambos.

De antaño la Corte, dentro de una construcción doctrinaria más acorde con la realidad y el verdadero alcance de la figura en cuestión, con acierto precisó el entendimiento de la estructura negocial simulatoria, en perspectiva exacta que hoy

se reitera, indicando que en “la simulación, las partes contratantes, o quien emite una declaración y aquél que la recibe, imbuidas en un mismo propósito, acuden a un procedimiento, anómalo pero tolerado por el derecho, mediante el cual su dicho público se enerva con su dicho privado, creándose así un contraste evidente, no entre dos negocios diversos, pero conexos, sino entre dos aspectos de una misma conducta, constitutivos de un solo compuesto negocial, pasos integrantes necesarios de un iter dispositivo único aunque complejo.

Esto es que las partes desean crear una situación exterior, que solamente se explica en razón de otra oculta, única valedera para entre ellas; fases que no pueden ser entendidas sino en su interrelación, funcionalmente como hitos de un mismo designio. En fin, lejos de haber una dualidad contractual, lo cierto es que se trata de una entidad negocial única, de doble manifestación: la pública y la reservada, igualmente queridas y ciertas, cuyas consecuencias discrepan, según los intereses y las disposiciones en juego, con arreglo a los principios generales del derecho; o sea un antagonismo, no entre dos negocios, sino entre dos expresiones de uno solo, que se conjugan y complementan, que es en lo que radica la mencionada anomalía”

La simulación, por otro lado, per se no es un negocio jurídico ilícito, fraudulento o engañoso (*animus nocendi*), ni de suyo, comporta su nulidad absoluta pues “superada desde hace ya largo tiempo la teoría de la simulación nulidad, se tiene definido que, en virtud del postulado de la autonomía de la voluntad privada, pueden los particulares, siempre que no violen los límites del orden público, elegir las formas que consideren pertinentes para llevar a cabo sus designios; incluida allí la facultad para „hacer secreto lo que pueden hacer públicamente””, fingiendo ante terceros una convención que no se encuentra destinada a producir los efectos aparentados. Así, es admitida la simulación como acto estructurado en dos declaraciones, a una de las cuales las partes restan eficacia, “en el entendimiento de que, en nuestro ordenamiento jurídico esa dicotomía, en cuanto lícita, está permitida...; conceptos éstos de donde surge nítidamente la diferencia entre la simulación y la nulidad, pues en aquella no se alude en modo alguno a un vicio en los negocios jurídicos, como que por ese medio simplemente las partes persiguen un fin diferente del que aparece en el contrato mismo, mientras que en la nulidad, en cambio, la voluntad de las partes „persigue en todo caso la efectividad del acto, pero éste surge viciado radicalmente en su causa o en su objeto, o sin la solemnidad exigida por la ley para que nazca a la vida del derecho”. a lo cual, **“cabe recordar, ya para terminar, cómo lo que ha de presumirse es la seriedad, la realidad del negocio, y no su simulación, cual parecería entenderlo el acusador; de tal suerte que la voluntad manifestada por las partes conserva todo su vigor mientras no se demuestre lo contrario.”**

En desarrollo de tal idea la Corte expuso, por ejemplo, que “en ese complicado proceso de desentrañar la verdad escondida tras los velos de la apariencia, todo conduce inicialmente a señalar que aquello que se expresó, corresponde a la realidad; en principio, entonces, lo exterior coincide con lo interior y de ese supuesto es necesario partir” “[A]nte lo cual anotó todavía cómo en la labor investigativa atinente a la simulación surgen hechos de todas las especies que refuerzan unos la apariencia demandada, que la develan los 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 contundencia de los demás”

Por consiguiente, la simulación constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes. En

consecuencia, si de simulación absoluta se trata, inter partes, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado, y, en caso de la simulación relativa, esa misma realidad precisa, entre las partes, la prevalencia del tipo negocial celebrado, el contenido acordado, la función autónoma que le es inherente, ora los sujetos; a este respecto, lo aparente no está llamado a generar efecto alguno entre las partes y, frente a terceros, in casu, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales.

En punto de la prueba de la simulación es menester su demostración con medios probatorios idóneos, pues, todo negocio jurídico al obedecer a una función práctica o económica social reconocida por el legislador, se presume celebrado en atención a intereses serios, dignos de tutela y de reconocimiento legal.

### **3.2. La prueba indiciaria en el proceso de simulación**

Naturalmente, los indicios por si mismos carecen de entidad, "como que a partir de algo conocido y por virtud de una operación apoyada en las reglas de la lógica y en las máximas de experiencia, se establece la existencia de una cosa desconocida. Por eso, **si del hecho indiciario no se tiene un convencimiento pleno, la deducción viene a ser "contraevidente"**, siendo menester determinar la proximidad entre el „factum probandum y el factum probans", tanto más ceñida a la lógica y a las máximas de la experiencia se vea la inferencia, mayor será la significación probatoria del indicio" y, por consiguiente, la concurrencia o simultaneidad de inferencias o conclusiones diversas generan duda y restan mérito al indicio"

De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, "el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.", "el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc.

Y si bien en la labor de la ponderación de la prueba indiciaria el juez se encuentra asistido de cierta autonomía o poder discrecional, no puede desentenderse, cuando se trata de litigios de esta naturaleza, del deber en que se encuentra, 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", siendo necesario "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 sólo 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.

En la prueba por indicios se trata fundamentalmente de que el juzgador, por el hecho conocido, pase a descubrir el hecho que se controvierte" Pero en lo que atañe a la gravedad, precisión, concordancia y nexo de los indicios con el hecho que se

averigua, el sentenciador está llamado por la ley a formar su íntima convicción, que prevalece mientras no se demuestre en el recurso que contraría los dictados del sentido común o desconoce el cumplimiento de elementales leyes de la naturaleza"

Remitiéndonos entonces al tratamiento que da el legislador a la prueba indiciaria, encontramos en el ARTÍCULO 240 del CGP, que para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso.

A voces del postulado del artículo 241 ibidem el juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes y el artículo 242 siguiente señala que el juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso.

### **3.3. De la Carga de La Prueba**

De otro lado, según el artículo 164 del C.G.P., toda decisión judicial debe estar fundada en los medios de convicción regular y oportunamente allegados al proceso y frente a ello, cabe resaltar el principio de la carga de la prueba previsto en el artículo 167 ibidem. Este principio impone el deber de probar los supuestos de hecho que se exponen para la obtención de los resultados pretendidos con la acción, directriz frente a la cual, se pronunció la SALA de CASACIÓN CIVIL de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, en la decisión proferida el 25 de mayo de 2010, con ponencia del Dr. EDGARDO VILLAMIL PORTILLA en el proceso 23001-31-10-002-1998-00467-01 indicando que *“Al Juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinado a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan”*

### **3.4. Caso concreto**

En el presente caso, la parte actora solicitó que se declare la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No 5893 de fecha 19 de diciembre de 2017, emanada de la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga, por medio de la cual, las demandadas Luz Marina Suárez Rodríguez y María González Álvarez, simularon comprar al señor Luis Francisco Jurado Castellanos el siguiente inmueble: Apartamento 201, que se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio “Bifamiliar Kennedy 16” P.H. del bien con matrícula inmobiliaria número 300-407659.

Sostuvo el actor que esta negociación es absolutamente simulada, toda vez que las demandadas LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ( hija del actor) y MARÍA GONZALEZ ALVAREZ (en relación sentimental con el actor), por su confianza y parentesco con él, aprovecharon que se encontraba en el municipio de Barbosa el día de la firma de las escrituras e indujeron en error al vendedor LUIS FRANCISCO JURADO CAICEDO, en aras de hacerle enajenar la totalidad del bien, pasando por alto la voluntad de su cliente de reserva del usufructo.

Contrario a esta afirmación, la demandada LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ alegó la excepción denominada INEXISTENCIA DE CONDICIONES PARA QUE UN NEGOCIO JURÍDICO SE CONSIDERE SIMULADO.

En primer lugar, ha de analizarse la Legitimación en la Causa en materia de la acción de simulación, respecto de la cual debe señalarse que en cualquiera de tales eventos, sea por simulación absoluta o relativa, los legitimados para accionar son los propios negociantes, sus causahabientes, los terceros que acrediten un interés serio y legítimo, y en contra de cualquiera de estos, por pasiva claro está, y según se presente el caso.

En el asunto que nos convoca, se encuentra acreditada la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, la primera dado que el demandante enarbola un interés serio, al referir que el contrato celebrado entre los aquí demandados no corresponde a la realidad, atendiendo que quien canceló el inmueble fue éste-siendo el verdadero comprador- y los segundos por cuanto fungen como compradoras y vendedor del inmueble identificado con folio de matrícula n°300-407659.

Como ya se dijo, la acción de simulación acorde con los precedentes jurisprudenciales y la doctrina, debe reunir para su prosperidad los siguientes presupuestos:

- a) Divergencia entre la voluntad interna de las partes y la exteriorizada en el negocio.
- b) Concierto simulatorio entre las partes del negocio jurídico, previo o coetáneo a su conclusión
- c) El engaño a terceros.

Previo a abordar si se configuran los presupuestos anteriormente señalados, sea lo primero recalcar que la conducta simulatoria suele llevar inmersa una actuación que trata de ocultarse por quienes participan en ella, en tanto que, si se les permite conocer a otros sobre ésta, puede existir la posibilidad de atacar el acto simulado por los directamente afectados. Por tal razón, el camino probatorio más usado para llevar al juez a la convicción de que un contrato fue simulado, no es otro que el de la prueba indiciaria, lo anterior, toda vez que no resulta fácil desentrañar la voluntad de las partes que pretenden ocultar.

Decantado lo anterior, procede el despacho a analizar si en efecto se configuran los presupuestos para que la declaración de simulación absoluta deprecada logre salir avante, tal como lo indicó el apelante.

De acuerdo a la escritura pública referida en los hechos de la demanda, las personas que aparecen como compradoras del inmueble vendido por el señor LUIS FRANCISCO JURADO CAICEDO son LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ y MARÍA GONZALEZ ALVAREZ; sin embargo en los hechos de la demanda se afirma que por la confianza y parentesco con él, **aprovecharon su ausencia en la ciudad** el día de la firma de las escrituras **e indujeron en error al vendedor** LUIS FRANCISCO JURADO CAICEDO, en aras de hacerle enajenar la totalidad del bien, pasando por alto la voluntad de su cliente de reserva del usufructo.

La acusación de simulación absoluta impone sobre la parte demandante una carga demostrativa muy exigente, como quiera que no puede limitarse simplemente a acreditar que la voluntad real y oculta de las partes difiere de la expresada en los contratos atacados, sino que también debe probar **en qué punto se pactó fingir el contrato**, quedando el inmueble exactamente en la misma situación en que se encontraba con anterioridad a la celebración del contrato de compraventa.

Pues bien, de entrada hay que indicar que, en lo que atañe a la simulación absoluta, no se configuran los presupuestos de ésta pues, los hechos relatados por las partes no dan cuenta de la intención conjunta de simular un contrato *que no estuviese encaminado a producir efectos jurídicos*. Aunado a lo anterior, el problema del actor es de carácter probatorio, pues no le basta estar legitimado para salir triunfante; es preciso demostrar el concierto simulatorio, el cual no se probó.

En efecto, la prueba del concierto en cuestión, contrario a lo indicado por el apelante es inexistente. El demandante se queja de que no lo tuvieron en cuenta en el momento de la firma de las escrituras, refiriendo que tanto vendedor como compradoras fingieron el engaño, pero su inconformidad no encierra un “animus simulatorio”.

Nótese que las demandadas y el vinculado en su declaración sostuvieron que:

LUZ MARINA SUAREZ RODRIGUEZ, de quien sostiene el actor en la demanda que es su hija -pese a que en su declaración sostiene que no es su padre- y ésta demandada, exteriorizan su parentesco, (aunque no allegaron prueba sumaria de su dicho), indicó que:

“Mi papá vivía en Barbosa, él vendió la casa donde vivía mi mamá y se fue para Barbosa, en Barbosa vivía con mi otra hermana, cuando yo fui a Barbosa, yo encontré a doña María, que yo no sabía que ellos eran pareja porque mi mamá estaba casi de morir, allá me dijeron que ellos eran pareja, yo no lo sabía porque ella siempre ha sido vecina con su esposo al frente de la casa de mi papá, entonces resulta que mi papá quedó allá instalado y todo y yo me vine; pasó un tiempo, mi papá empezó a llamarme, hija, que mi hija me va a robar, que me están robando...yo preocupada, es mi papá y me preocupo por él, entonces yo llamé a MARI, qué pasa MARI. No, es que mi papá puso aquí un techo...allá en la comisaría de Barbosa hubo varias demandas y todo, entonces la Dra. Me llamó y me dijo que si yo era hija de él, pero que yo no tenía la custodia porque a mí me tocó demandar a mis hermanos por Fiscalía aquí en Bucaramanga, entonces a mí me dieron la custodia de él, de la protección al anciano; debido a eso yo dije, bueno papá, Ud. cuanta plata tiene de la venta de la casa, no tenía sino 50...”

Sostiene que buscó un apartamento para que su papá viviera allí y que le comunicó eso a MARIA, pasó el tiempo y MARIA DIJO: MARINA, es que mi esposo me está tomando el pelo en la casa y yo le dije pues véngase a vivir con mi papá... ella vino y se vino a vivir con mi papá; después pasaron unos dos meses, ella me dijo que para vender el apartamento, yo le dije, no sr. Me da mucha pena, pero es lo único que tiene mi papá, la pensión y el apartamento para que él muera ahí feliz...ella vivió ahí un poco de tiempo, iba venía... después, ella se fue, lo dejó...”

Relató que su papá le indicó que compraran el apartamento y quedaran las dos en las escrituras... las escrituras se hicieron primero y luego, él dio la plata; pero el convenio fue que quedáramos antes, pero con el éste, que él vivía ahí... “yo vi el apartamentico y le dije a don Luis que para que mi papá lo comprara... ahí en ese ella dijo, para que queden las dos. Sostiene que todos vieron el apartamento, el cual fue exhibido por el vendedor. Relató que el precio fue de 50 millones y lo pagó su papá, con dos aportes, uno previo y otro posterior a la firma de las escrituras...” sostuvo que no se anotó usufructo porque así no lo pidió su padre”

Por su parte, MARIA ALVAREZ, indicó que: “Yo estaba trabajando en Bogotá, cuando el señor FERNANDO SUAREZ me dijo que iba a vender la casa de Regadero Norte, yo le dije que no la vendiera, entonces me dijo que LUZ MARINA, la hija, le estaba haciendo una propuesta que la vendiera allá sobre la casa donde ella vivía, así fue, ella le construyó, ella venía cada 8 días a llevar el dinero para pagar la construcción, la plata de los obreros y todo, lo terminaron, se fue para Barbosa, yo, de Bogotá, venía y lo visitaba a él, a la casa de LUZ MARI SUAREZ, entonces él me comentó, no me construyeron una casa si no un apartamento, le dije: ¿Ud. tiene pruebas de que Ud. lo mandó construir? Me dijo no...”

Sostuvo que al señor lo terminaron “sacando con Policía”, por lo que le indicó que se comprara un apartamento donde nadie lo moleste y éste le indicó: **Yo no quiero comprar porque no quiero poner a nombre mío nada...** a mí Marina Suárez me llamó a Bogotá y me dijo, ya está listo para que venga a firmar documentos, yo vine aquí a Bucaramanga, llegué a la Notaría Quinta que ella llegó allá, llegó don Luis y fuimos, **pero él me había dicho que él quedara, pero en ese momento, Dr. sinceramente yo no me acordé de eso, porque yo venía con un permiso...** Ella me dijo que tenía que quedar en una herencia de la mamá...**yo tenía mi cuento con él, me tocaba darle plata a ella para que no dijera nada, por eso más bien me callé la boca y la dejé que firmara...el me dijo que quedara él y quedara yo, pero como esa señora llegó a la Notaría, entonces la señora llegó allá, pero yo en ningún momento sabía en qué notaría ni nada...**

Dijo que en algún momento el aquí demandante le dijo que LUZ MARINA SUAREZ no debía aparecer en la escritura...yo no dije nada Dr. porque ella prácticamente me tenía manos abajo...ella me tenía asustada.

De las declaraciones en cuestión, no se evidencia que las demandadas se hubiesen puesto de acuerdo con el ánimo de defraudar al demandante pues, informan los motivos por los cuales figuran como propietarias del inmueble y la señora MARÍA ALVAREZ, alcanza a manifestar en su declaración, una presunta irregularidad, relacionada con que tuvo que guardar silencio frente a la voluntad del aquí demandante, pero de ninguna forma se advierte el complot conjunto y orquestado que en su escrito de apelación pretende enarbolar el apoderado del demandante, requisito indispensable en este tipo de acciones.

Por su parte, LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS, quien fungió como vendedor del inmueble indicó: “ A ver Dr. el que está faltando a la verdad es don... yo no sé si es que ya la edad lo está molestando, porque es otra persona diferente la que estoy viendo hoy. Nosotros nos reunimos y él vio el apartamento y lo negociamos y él dio la orden para que hicieran la escritura; me dijo a mí que quedaban María y Marina; listo, así pasó, me dieron una plata y él se fue para Barbosa y nosotros hicimos la escritura como él dijo y él se fue para Barbosa a traer el otro dinero, y así fue. Cuando él llegó ya se había hecho la escritura, pero nadie la tenía porque estaba en la Notaría...” Sostuvo que no se habló del usufructo. Indicó que el primer pago se realizó por Fernando antes de la escritura, pero no existía recibo y la otra después y este efectuó el recibo el mismo día...así como la plata es de él...”

Esta última declaración no deja ver una intención de defraudar por parte del vendedor, quien fue claro en indicar el verdadero valor del precio, el cual fue cancelado por el actor.

Es verdad suficientemente averiguada, que la simulación de los contratos es una conducta que los involucrados en ella suelen tratar de ocultar, por lo cual suele ser bien difícil hallar una prueba directa; por lo anterior, es preciso acudir a los indicios.

Pero, en el caso presente, no hay indicios que puedan direccionar la convicción del juez hacia la simulación. Y es que, el actor sostiene en la demanda que pretendió que el bien quedara a nombre de las demandadas, quejándose de que nada se señaló frente al usufructo, por lo cual no podría hablarse de simulación, ya que el problema, en la forma que fue planteado, no es de esta estirpe. Además, los indicios relacionados con la falta de pago del bien y el precio bajo por parte de las demandadas, quedó aclarado por todos los intervinientes, quienes no tienen reparo en aceptar que en efecto el aquí demandante fue quien canceló la obligación. Tampoco el presunto indicio relacionado con el precio bajo pues, en la práctica todos reconocen que el precio pactado fue de 50 millones, los cuales canceló el actor, por lo que no se trata de enarbolar indicios “inconducentes”, sino que tienen que tener verdadera relevancia.

Lo anterior no quiere decir que en materia de simulación, indicios tales como el precio irrisorio o la falta de pago no sean importantes, No, lo que se pretende explicar, es que los mismos en estas diligencias resultan inanes, al haber quedado descartado que se hubiese cobrado por el bien en efecto once millones de pesos pues, en la práctica, las escrituras se realizan por un valor menor, atendiendo temas tributarios, además de que las mismas demandadas y el vinculado reconocen quien canceló el dinero.

Ahora bien, otro punto en contra de la prosperidad de las pretensiones del actor, se constituye su propia declaración, la cual fue contradictoria hasta con el mismo libelo inicial. Veamos. En la declaración del actor, el mismo indicó:

“Yo no tenía pensamientos de que Marina Suárez, mi hija, no quedara ahí con las escrituras...con esa compraventa, **yo no quería que quedara ella, yo no quería que quedara Luz Marina ahí en eso, yo quería que quedara entre los dos,** María Gonzalez

porque yo tenía una casa en Regaderos, también la vendí, era mía la casa, la vendí, en esperas que quedara mi nombre nada más de esa casa, yo la vendí en 100 millones de pesos, consigné la plata en CAJA SOCIAL DE AHORROS, llegó mi hija ..., me propuso, me dijo, papá, por qué no se va para Barbosa y vive en el segundo piso, va a vivir tranquilo, nadie lo va a molestar y ahí puede vivir bien, las visitas que lleguen puede recibirlas, (inentendible...) 40 millones de pesos en la construcción del segundo piso, en ese tiempo viviendo bien con ella, todo y a final de año ya comenzó, me robaron la moto, me robaron por la teja, me robaron la moto, me robaron el televisor, me robaron un cilindro, entonces ellos me hicieron la vida imposible y me sacaron la policía con el esposo de MARI, LUZ MARI SUAREZ, y que tenía que desocupar porque eso no era mío, como yo tenía la confianza, ella era mi hija, tenía la confianza, esa semana le llevé la plata para construir y ahí se me fueron cuarenta millones en ese segundo piso. Al año con la Policía me sacaron porque... bueno, esa casa yo la vendí, esa casa, Marina me llamó que estaban vendiendo una casa, que si tenía la plata, por qué no la compraba, yo tenía una plata ahorrada en el banco... **hice negocio con Don Luis, él no me hizo escrituras, a mí no me hizo escrituras, se las hizo fue a ellas, y a mí no me metieron, yo pagué 50 millones, dos contados**, en el banco, en el banco se dieron de cuenta que qué pasaba, es que LUZ MARINA que tiene los papeles no aparece... que me pague, que me pague, que me pague, no firmaron como es y yo nunca jamás de la vida he visto eso..."

Nótese que en su declaración, el actor sostiene que su deseo era que su hija no apareciera en las escrituras y que el bien quedara a nombre de los dos(se entiende que de él y de MARIA GONZALEZ), luego, su versión es contradictoria con los hechos de la demanda.

Posteriormente indicó que:

A María, yo no le dije a ella nada, María González?...Yo quería que quedara ella sola, yo quería que MARIA figurara sola, no sé qué pasó...

Más adelante indicó: "... yo no quería quedar en la escritura, yo quería quedara ella que convivió conmigo, que ha visto de mí..."

Aquí cambia nuevamente su versión, indicando que pretendía que apareciera como única compradora la señora MARIA GONZALEZ.

Posteriormente indicó que no quería quedar en las escrituras por un problema con los hijos. "Yo no quería quedar en las escrituras por el problema con los hijos"

Son cuatro versiones que se desprenden de lo hasta aquí estudiado, situación que hace que la declaración del actor pierda credibilidad y más aún, frente al último escenario planteado, cuando sugiere nada más y nada menos, una simulación del contrato de compraventa de inmueble por sustitución ficticia del comprador, con el objetivo de "defraudar los intereses de sus hijos", cambiando con ello el panorama inicial en la demanda.

Recapitulando en la acción propuesta, si en tratándose de simulación absoluta, el concierto simulatorio va encaminado a generar la fachada de un negocio sin contenido real, porque **entre las personas que participan del negocio no existe la intención de producir efecto jurídico alguno**, entonces, para determinar la existencia de este requisito en las presentes diligencias es válido preguntarnos: ¿Con la suscripción del contrato del que se deprecia la simulación, se pretendía producir un efecto jurídico?. La respuesta para el despacho es clara. Sí. Luego, ante la existencia de un contrato real, no es factible enarbolar la simulación absoluta.

En punto del reparo relacionado con que el vendedor miente al decir que recibió los dineros de manos del señor FERNANDO SUAREZ en dos contados, en el BANCO POPULAR, y que uno de los pagos fue realizado antes de la firma de la escritura, cuando la prueba documental detalla fechas posteriores a la firma de ésta, habiendo quedado demostrado que el dinero con el que se compró el inmueble era del señor FERNANDO SUAREZ y que los dineros se retiraron con fechas posteriores al 26 y 27 de diciembre de 2.017 y la firma de la escritura fue del 19 de diciembre de 2.017, por lo que era imposible que el señor vendedor LUIS FRANCISCO JURADO hubiera recibido un dinero de anticipo, así como el hecho que una persona como el aquí vendedor, quien se identificó como comerciante de finca raíz, con muchos años de experiencia, haya firmado la escritura de compraventa en donde indica que recibe

la totalidad del dinero vendido y en realidad nada había recibido, la falta de elaboración del contrato de promesa de compraventa donde se estipularan tanto el valor real de la venta, como la forma de pago y la fecha de firma de escrituras, exponiéndose a vender sin tener garantías del cumplimiento de la obligación, no pasan de ser un débil argumento de defensa pues, lo cierto es que el pago quedó demostrado en cabeza del actor; luego, ante esta situación, no es necesaria una defensa en ese sentido; sin embargo, los detalles que aquí se dibujan, no resultan indicios de una confabulación o de un concierto orquestado para disfrazar de apariencia.

Como parte del reparo del apelante, consiste en que “al conocer toda la negociación por voces de los directamente implicados, aquí, en realidad existió una DONACION”, aunado a que el hecho que “la simulación que en la demanda se solicita sea ABSOLUTA, no es óbice para que el juez interprete la demanda y declare la Simulación Relativa”, habrá de indicarse que si bien la posibilidad de declarar una especie de simulación distinta de la pedida es viable, en el proceder judicial, para ello es preciso que pueda hacerse una interpretación de la demanda mediante una **tarea integradora entre hechos y pretensiones**, lo cierto es que, el petitum apunta a una simulación absoluta; sin embargo, los hechos de la demanda apuntan a aspectos tales como “hacer inducir en error al vendedor”. Veamos:

**SEGUNDO:** Las demandadas **LUZ MARINA SUAREZ RODRÍGUEZ y MARÍA GONZÁLEZ ÁLVAREZ** por la confianza y parentesco de la primera con mi cliente **FERNANDO SUAREZ** al ser hija, aprovechó que mi prohijado **FERNANDO SUAREZ** se encontraba en el Municipio de Barbosa –Santander el día de la firma de las escrituras del bien en mención es decir el día 19 de Diciembre del año 2.017, toda vez que no pudo viajar a la ciudad de Bucaramanga, y de esta forma indujo en error al vendedor **LUÍS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS** con el fin de hacerle enajenar a la señora y a su favor, a título de compraventa el bien inmueble en litigio el cual se identifica como: Apartamento 201, que se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio “Bifamiliar Kennedy

CALLE 36 NO. 13-48 OF. 306 PASAJE METROCENTRO TEL : 6708320 CEL : - 317-4040917 BUCARAMANGA- S/DER



JOAQUÍN GARCÍA SILVA BARCELAS  
ABOGADO

3

16"-P.H. su acceso por la nomenclatura es carrera 8A No. 26N-16 de la urbanización Balcones de Kennedy del Municipio de Bucaramanga, con un área privada de 67,59 metros cuadrados, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran especificados en la escritura pública número **5893** de 19 de Diciembre del año 2.017 de la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga. Pasando de esta forma por alto la voluntad de mi cliente con respecto a que las demandadas figuraran en la nuda propiedad y mi cliente **FERNANDO SUAREZ**, se reservaba el usufructo.

Sucede que el anterior hecho, no revela un acuerdo simulatorio.

Tampoco el hecho relacionado con que LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ, hija del actor, ha presuntamente atemorizado a su padre, indicándole que debe abandonar el inmueble, siendo el único bien que éste posee.

Analizada íntegramente la demanda, no deja entrever que el interés del actor, al acudir a la jurisdicción, hubiese sido el de enarbolar la simulación relativa, es decir, el proponer que se declarara el verdadero negocio “oculto” pues, su afán se circunscribió netamente en el sentido que “se omitió” incluirlo como usufructuario en la escritura celebrada.

Lo cierto es que los hechos analizados en conjunto, relatan un presunto aprovechamiento de la ausencia del actor, así como que se haya hecho incurrir en error al vendedor por parte de las compradoras presentes, que se pueden constituir en hechos para otro tipo de acción, pues para una situación como la propuesta, existe un remedio diferente.

Si bien es cierto, que el apoderado del actor sostiene que el contrato por el cual, el bien dado en venta fue simulado, porque nunca cancelaron las demandadas y compradoras dinero alguno por éste, entre otras razones porque no cuentan con recursos económicos, lo cierto es que las demandadas y el vinculado confesaron que en efecto, el señor FERNANDO SUAREZ fue quien canceló el bien, por plena voluntad suya, sin que se tratara esta situación fáctica de un complot.

Lo cierto es que el apoderado de la parte actora, en su escrito de apelación sugiere que se configura una simulación relativa, alegando una donación; sin embargo, en su escrito inicial, jamás planteó tal tesis, por lo que no es factible, sorprender a la contraparte, en este momento procesal, con un giro de esta magnitud, jamás exteriorizado en la demanda.

Ahora, **aun si en gracia de discusión**, se lograra advertir del libelo inicial, que se deprecó una simulación relativa, habrá de recordarse que en la simulación relativa, como la voluntad real de las partes era realizar un negocio distinto al simulado, se debe perseguir que el juez declare cuál era el negocio real. Entonces, si no era el negocio de compraventa el anhelado, ¿se estaba encerrando una donación? ¿Se produjo un concierto entre los intervinientes para dicho fin? ¿Quedó demostrada la divergencia entre la voluntad interna de las partes y la exteriorizada en el negocio? ¿Esistió un **concierto simulatorio** entre las partes del negocio jurídico, previo o coetáneo a su conclusión? La resulta nuevamente es sencilla. No, el actor centra su queja en la no inclusión en la escritura como usufructuario.

Y es que los contratantes realizaron los actos de compraventa, bajo el entendido de que tenían la voluntad de hacer la transferencia efectiva. Por lo que, para que se produzca este fenómeno, las partes en el contrato deben estar **aliadas** para efectuarlo y tener pleno conocimiento que dentro de ese negocio se encierra otra intención, lo que no ocurre en este asunto. Y en gracia de discusión, si alguna de las demandadas tuviera la intención de defraudar a un tercero (el actor), sin el conocimiento del vendedor, no es posible hablar de simulación, por lo que la reserva mental de uno sólo de los contratantes carece de idoneidad para derrumbar –por esa vía- el negocio jurídico cuestionado.

Como corolario de lo hasta aquí expresado, se confirmará la sentencia de primera instancia.

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: SE CONFIRMA** la sentencia proferida el 2 de junio de 2023, por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bucaramanga, dentro del proceso verbal de simulación instaurado por **FERNANDO SUAREZ** contra **LUZ MARINA SUÁREZ RODRIGUEZ** y **MARÍA GONZALEZ ALVAREZ**, trámite al que se vinculó a **LUIS FRANCISCO JURADO CASTELLANOS**.

**SEGUNDO: SIN CONDENA** en costas, por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



HELGA JOHANNA RIOS DURAN

Juez

Helga Johanna Rios Duran

Firmado Por:

**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Bucaramanga - Santander**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **eec03cd405f440fac4e133d4da96870ee41e006284bcfcf1236a98de22e4b84e**

Documento generado en 28/08/2023 04:16:12 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**