



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, nueve (09) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

<b>PROCESO</b>	VERBAL - SIMULACION
<b>DEMANDANTE</b>	RAÚL DARÍO CADAVID TOBÓN
<b>DEMANDADO</b>	REDIMA S.A.S.
<b>RADICADO</b>	05001 40 03 <b>019 2022 00415 01</b>
<b>INSTANCIA</b>	SEGUNDA
<b>PROVIDENCIA</b>	<b>SENTENCIA N° 109</b>
<b>PROCEDENCIA</b>	JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.
<b>TEMAS</b>	LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN ABSOLUTA.
<b>DECISIÓN</b>	<b>CONFIRMA SENTENCIA</b>

Atendiendo a la facultad concedida en la Ley 2213 de 2022, artículo 12, de proferir sentencia escrita, procede el despacho en sede de segunda instancia a resolver el recurso de alzada que contra la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín, interpusiera el apoderado de la parte demandante, en el proceso verbal radicado con el número 05001 40 03 **019 2022 00415 01**.

### I. ANTECEDENTES

#### La demanda.

Presentó la parte demandante a través de su apoderado judicial, demanda Verbal mediante la cual solicitó:

Declarar la simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado el día 8 de febrero de 2018, en el municipio de Gómez Plata (Antioquia) ante la Notaría Única de este municipio, entre el señor Raúl Darío Cadavid Tobón y la sociedad Redima

S.A.S., cuyo objeto fue la transmisión del derecho de dominio sobre el predio rural con código catastral número 20400000040011600000000, ubicado en la aludida municipalidad.

Como consecuencia de lo anterior declarar que, el predio no ha salido del patrimonio económico de la sociedad demandada, a fin de regresarlo al demandante.

Ordenar la cancelación del citado acto de enajenación y de la Escritura Pública número No.42 del 8 de febrero de 2018, que lo contiene, así como también, del registro de esta en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 025-6038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos (Antioquia).

Como **hechos** que soportan las pretensiones señala el apoderado judicial del demandante, que:

Raúl Darío Cadavid Tobón transfirió a la sociedad Redima S.A.S. representada legalmente por Tulio Mario Cadavid Tobón, el bien inmueble rural sin casa de habitación, con una superficie de cinco (5) hectáreas, código catastral: 20400000040011600000000, ubicado en el municipio de Gómez Plata, que hizo parte de la finca denominada "San Fernando" que se excluyó expresamente al venderle a Nora Aydee Urrea de Ramírez, por escritura 876 del 17 de marzo de 1976 de la Notaría Sexta de Medellín y comprendido por los siguientes linderos: "Saliendo del lindero actual con la finca "San Fernando" en la quebrada que lleva el mismo nombre y siguiendo cauce arriba lindando con propiedad de la sucesión de Fabio Cadavid hasta llegar al desemboque del amagamiento de "Canelón Blanco" en dicha quebrada, amagamiento arriba hasta el camino de "La Sopera", continua camino abajo hasta encontrar un mojón que es señal de lindero con "San Fernando" y de allí en línea recta hacia abajo hasta llegar a la quebrada "San Fernando", distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 025-6038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos.

Raúl Darío Cadavid Tobón, nunca recibió el pago estipulado en la cláusula cuarta del contrato, toda vez que el contrato fue simulado.

En el año 1980 el señor Jhon Jairo Cadavid Tobón, hermano de los señores Raúl Darío Cadavid Tobón y Tulio Mario Cadavid Tobón, sufrió un accidente de tránsito, quedando cognitivamente afectado para asumir el giro de sus negocios. El demandante efectuó la compraventa con la sociedad Redima S.A.S. representada legalmente por su hermano Tulio Mario Cadavid Tobón, ya que este se comprometió a sostener de por vida a Jhon Jairo Cadavid Tobón, pero dicho acuerdo al cabo del tiempo no se estaba cumpliendo, dejando a su hermano a la deriva.

Todas las cláusulas del contrato de compraventa fueron simuladas, motivo por el que no se dio la transferencia del derecho de dominio del predio objeto del negocio jurídico, puesto que no fue cierto el precio acordado, ni es cierta la entrega real y material de la posesión y no se pagó el valor convenido.

Raúl Darío Cadavid Tobón en compraventa al señor Antonio Vélez Uribe, quien era propietario del lote de mayor extensión de la finca "San Fernando", esta compraventa contenida en la anotación No. 1, por medio de la Escritura Pública No. 2492 del 31 de mayo de 1985 de la Notaría 12 de Medellín, se efectuó para que con posterioridad el inmueble fuera transferido a Jhon Jairo Cadavid Tobón, o al hijo de este, Jhoan Sebastián Cadavid Jaramillo, quien cuenta con poder general otorgado por su padre, según escritura pública No. 65 del 11 de enero de 2022 en la Notaría Segunda del Círculo de Rionegro (Antioquia).

Existe una disparidad absoluta entre la voluntad real de las partes y la aparente y pública, ya que no se pagó ninguna contraprestación económica por el contrato celebrado, ni hubo disminución en el patrimonio de la sociedad Redima S.A.S., conjunto de actos e indicios que por su gravedad y conexidad exteriorizan que el contrato de compraventa fue simulado.

### **El trámite.**

Subsanados los requisitos por los cuales el juzgado de primera instancia, inadmitió la demanda, mediante auto interlocutorio del 27 de julio de 2022, se admitió la demanda declarativa de simulación absoluta de menor cuantía instaurada por Raúl Darío Cadavid Tobón en contra de la sociedad Redima S.A.S., ordenó correr traslado

a la demandada por el término legal de veinte días para contestar la demanda, y fijó el valor de la caución previo al decreto de la medida cautelar solicitada.

### **La resistencia.**

Debidamente notificada en forma personal la sociedad Redima S.A.S. el 5 de agosto de 2022, se pronunció sobre la demanda a través de apoderado judicial en los siguientes términos:

Frente al hecho 1, manifestó ser cierto.

En cuanto al hecho 2, indicó que no era cierto en tanto que sí pagó el precio pactado, precisando que, obedecía al equivalente de lo que Redima S.A.S. pagó por el sostenimiento del señor Jhon Jairo Cadavid Tobón durante más de diez años, lo que fue acordado por todos los hermanos Cadavid Tobón.

En el hecho 3 expresó que es cierto, que el señor Jhon Jairo Cadavid Tobón sufrió un accidente, motivo por el cual su hermano, el señor Tulio Mario Cadavid Tobón, a través de la sociedad Redima S.A.S., se encargó de cubrir sus gastos durante varios años hasta que el señor Johan Sebastián Cadavid Jaramillo manifestó al señor Tulio Mario que se encargaría de los gastos de su padre.

En cuanto al hecho 4, lo niega, argumentando que, no es cierto que lo contenido en la escritura pública sea simulado, ya que entre las partes siempre existió la voluntad de transferir el dominio del inmueble, el precio si fue pagado y Tulio Mario Cadavid Tobón en calidad de representante legal de REDIMA S.A.S. tiene la tenencia del inmueble, como lo confiesa la parte demandante en el escrito de subsanación de la demanda.

Frente al hecho 5, lo desmiente insistiendo que pagó el precio convenido.

En el hecho 6, indicó que no se admite, ya que las partes siempre tuvieron la voluntad de transferir el dominio del inmueble a Redima S.A.S., tal y como lo confesó la parte demandante en el escrito de subsanación de la demanda.

En cuanto al hecho 7, no le consta, al tratarse de circunstancias ajenas a su círculo de conocimiento.

El hecho 8, no se admite, puesto que no es cierto que exista una disparidad absoluta entre la voluntad de las partes y lo manifestado en la escritura pública, toda vez que las partes siempre tuvieron la voluntad de transferir el dominio del inmueble a Redima S.A.S. en contraprestación al valor de lo que esta pagó por el sostenimiento del señor Jhon Jairo Cadavid Tobón durante varios años.

Frente al hecho 9, dijo no ser cierto, ya que entre las partes siempre existió la voluntad de transferir el dominio del inmueble a cambio de un precio que consistió en el valor pagado por Redima S.A.S. para sostener al señor Jhon Jairo Cadavid Tobón.

Frente al hecho 10, dijo ser cierto.

Con fundamento en aquellas manifestaciones, se opone a todas las pretensiones de la demanda e invoca como excepción de mérito:

*i). Inexistencia de la acción de simulación.*

Manifestó que el contrato de compraventa celebrado entre Raúl Darío Cadavid y la sociedad Redima S.A.S. no fue simulado, ello en tanto que, no se presentó una discordancia entre la voluntad interna de los contratantes con la externa declarada, ni hubo un concierto simulatorio que permita la prosperidad de las pretensiones de la demanda; Raúl Darío Cadavid siempre tuvo la voluntad de transferir el dominio del inmueble y la sociedad Redima S.A.S. la voluntad de adquirirlo, esto a cambio de un precio, el cual fue efectivamente pagado y correspondió a lo que la sociedad pagó por el sostenimiento del señor Jhon Jairo Cadavid Tobón a lo largo de varios años; lo que fue acordado por todos los hermanos Cadavid Tobón con el fin de compensarle a Redima S.A.S. lo pagado, es por ello que, Tulio Mario Cadavid Tobón en calidad de representante legal de Redima S.A.S. ostenta la tenencia del inmueble; además, con la celebración del contrato de compraventa no se efectuó una afectación a los intereses de los intervinientes en la escritura pública otorgada o de terceros, pues, en el caso específico del demandante, el señor Raúl Darío Cadavid,

no se presentó un menoscabo de sus intereses tal y como puede deducirse de la demanda y su subsanación; a su vez, no se generó una afectación a los intereses del señor Jhon Jairo Cadavid Tobón y mucho menos del señor Jhoan Sebastián Cadavid Jaramillo; por el contrario, el primero de estos, se vio beneficiado durante varios años del sostenimiento que realizó la sociedad Redima S.A.S. al cubrir varios de sus gastos.

Así las cosas y debidamente integrado el contradictorio, mediante providencia del 12 de septiembre de 2022 se corrió traslado a la parte demandante por el término de cinco (05) días, de la excepción de mérito para que se pronunciara sobre ella o pidiera las pruebas que considerara pertinentes.

### **La audiencia del artículo 372 con aplicación de párrafo del CGP.**

Se agotaron las etapas en oralidad tanto la audiencia inicial como las etapas de instrucción y juzgamiento en la misma audiencia, toda vez que en aquella audiencia se practicaron las pruebas solicitadas por las partes y debidamente decretadas por el juzgado de primera instancia. Posteriormente se le concedió a los apoderados el término de ley para presentar sus alegatos.

### **Sentencia de primera instancia.**

Agotadas todas las etapas de la audiencia, el juez de primera instancia profirió sentencia de mérito en la cual denegó la pretensión de simulación absoluta de Raúl Darío Cadavid Tobón en contra de Redima S.A.S. y condenó en costas a la parte demandante en favor de la demandada.

Señaló el *a quo* que, que no se probó la ocurrencia de la simulación absoluta ya que el representante legal de la sociedad demandada, nunca entendió que estuviera sirviendo de cobijo para defraudar los acreedores del demandante; por el contrario, al escuchar su declaración ante el juzgado en contraste con la contestación de la demanda se concluye que este siempre entendió que estaba adquiriendo el derecho real de dominio del inmueble objeto del contrato reprochado. Agregó que, si bien hubo un acuerdo verbal celebrado entre los hermanos de las partes procesales en el año 2010, relacionado con el inmueble objeto de disputa y la manutención del

señor Jhon Jairo Cadavid Tobón, lo cierto es que no se sabe con certeza a qué acuerdo se llegó a esa reunión; pero lo que sí se entiende es que, esa reunión dio pie para que el señor Tulio Mario Cadavid Tobón, entendiera que, la escritura pública que se celebraba de compraventa era con el ánimo de él, hacerse dueño y que lo que él estaba pagando con la manutención de su hermano John Jairo en los centros de rehabilitación. Agregó que, si bien se simuló el precio o forma de pago, lo cierto es que esta sola condición no alcanza para demostrar la simulación absoluta del contrato, porque en todo caso, siempre la parte compradora tuvo el ánimo de adquirir el inmueble.

Señaló que, si bien el hecho que los contratantes fueran familiares, es un indicio de la simulación, lo cierto es que, al parecer sí hubo desde el año 2010, unas tratativas previas que se pactaron en la reunión de los hermanos respecto al contrato celebrado y hay recibos en los que se comprueba que el señor Tulio pagó durante muchos años los impuestos del predio, centros de rehabilitación, seguridad social y servicios exequiales.

Finalmente acotó que, si bien los testigos citados por las partes manifestaron que el móvil del señor Tulio para celebrar el contrato con el demandante, era la mera liberalidad de la fraternidad, de solidaridad, del deber de apoyo a la familia y que no lo hizo con la intención de obtener un inmueble, lo cierto es que dicha tesis no fue probada, ya que este no tenía la obligación de asumir esos gastos y porque en su declaración manifestó que siempre tuvo la intención de dar una contraprestación por la finca, siempre haciendo énfasis en que él tenía un ánimo negociar y que quería hacerse con el bien.

Se concedió el uso de la palabra a los apoderados, para que se pronunciaran frente a la sentencia proferida en audiencia, a lo cual el apoderado de la parte demandante interpuso el recurso de apelación frente a la sentencia proferida, haciendo una breve exposición de sus reparos.

Señaló el apoderado apelante que, nunca hubo ánimo contractual entre las partes, lo que significa que el negocio jurídico inmerso en la escritura pública de compraventa fue un acto aparente, puesto que para las partes involucradas el querer era la protección del señor John Jairo Cadavid; allí nunca se pactó el precio de la

cosa vendida entre las partes, al cual está obligado el comprador en el tiempo y lugar fijado por el contrato, y en su defecto, el lugar y tiempo en que se debe entregar la cosa vendida; entrega y precio que son elementos fundamentales del contrato de compraventa.

Indicó que el querer fue aparente puesto que el señor Julio pensó que estaba inmerso en una simulación y el señor Raúl, que se hacía para que no le embargaran sus bienes, el precio fue simulado y nunca se pagó.

Concedido el recurso de apelación en efecto suspensivo, se remitió el expediente a la oficina de apoyo judicial, correspondiendo a este despacho conocer del trámite de alzada.

### **La sustentación del recurso.**

Manifestó que, si bien el contrato de compraventa celebrado entre las partes cumple con las formalidades de Ley, lo cierto es que la voluntad real de las partes era diferente a la expresada en los documentos, ya que Raúl Darío Cadavid Tobón lo hacía en virtud de su difícil situación económica y Tulio Mario Cadavid Tobón reconoció en el interrogatorio de parte rendido, que tenía conocimiento que el inmueble pertenecía a su hermano Jhon Jairo Cadavid Tobón. Insistió que el precio pactado en la compraventa por valor de \$62.000.000 no se pagó a Raúl Darío Cadavid Tobón, pues, en el interrogatorio de parte, el señor Tulio Mario Cadavid Tobón, señaló que nunca se habló de valores y que se hizo la transferencia del bien a su nombre, porque se estaba haciendo cargo de su hermano Jhon Jairo; de lo que se infiere que, la finalidad de la simulación era proteger el inmueble de su hermano Jhon Jairo ya que el patrimonio de Raúl Darío estaba siendo perseguido por terceros.

Agregó que, en los testimonios rendidos por Juan Manuel Cadavid Tobón, Fabio León Cadavid Tobón, Johan Sebastián Cadavid Jaramillo y Sonia Jaramillo, estos manifestaron que, el nombre se transfirió a la sociedad Redima S.A.S., con la finalidad de proteger el predio, ya que el señor Raúl Darío Cadavid Tobón se encontraba en crisis económica.

El apoderado de la parte demandada y dentro del término legal del traslado de la sustentación del recurso de apelación, presentado por el apoderado de la parte demandante se opuso a revocar la sentencia, en los siguientes términos:

Manifestó que, en el proceso y como se declaró en la sentencia de primera instancia, el contrato de compraventa celebrado entre el señor Raúl Darío Cadavid y la sociedad Redima S.A.S. no se probó que hubiera una diferencia entre la voluntad de las partes del contrato y lo que estas declararon públicamente, ni se acreditó la finalidad que los llevó a realizarlo.

Agregó que, si bien, el recurrente señaló que el motivo que llevó al señor Raúl Darío Cadavid Tobón a transferir el inmueble a la sociedad demandante consistió en evitar que este fuera embargado ante la crisis económica en la que se encontraba el demandante, lo que también manifestaron los testigos solicitados por dicha parte, lo cierto es que, no puede dárseles credibilidad ya que no dieron certeza de que esta situación económica se haya presentado y mucho menos que esta haya sido la motivación para simular el contrato de compraventa, ello teniéndose en cuenta que, en sus declaraciones afirmaron que el señor Raúl Darío Cadavid tenía otros bienes, pero al preguntárseles sobre esos otros bienes no dieron cuenta de que estos hayan sido transferidos a otras personas de forma simulada para evitar que fuera embargados.

Agregó que, varias de las personas que declararon en el proceso reconocieron la celebración de una reunión entre los hermanos Cadavid Tobón, en la cual se acordó la transferencia del inmueble al señor Tulio Mario Cadavid y que se llevó a cabo mucho tiempo antes de la transferencia del inmueble, además, no hay ninguna prueba de que el señor Tulio Mario Cadavid, en nombre propio o como representante legal de la sociedad demandada, haya aceptado recibir la transferencia del inmueble para evitar que este le fueran embargado al señor Raúl Darío Cadavid.

Señaló que, contrario a la posición del recurrente, en el proceso se probó que las partes, y en especial el señor Tulio Mario Cadavid, siempre tuvieron intención que el demandante transfiriera el dominio del inmueble a la sociedad demandada a cambio de un precio que consistió en los gastos de sostenimiento del señor Jhon Jairo Cadavid en los que incurrió Redima S.A.S., gastos que fueron debidamente probados

mediante los documentos aportados con la contestación a la demanda y los testimonios de Luís Carlos Cadavid, Juan José Cadavid y Luz Álvarez que fueron practicados en el proceso.

Finalmente denunció que, de forma sorprendente la parte demandante presentó una versión totalmente diferente a lo que había afirmado en la demanda, consistente en que, la transferencia del inmueble se había efectuado con la finalidad de evitar que este fuera embargado ante la crisis económica en la que se encontraba el demandante; infiriéndose así, que el demandante cambió su versión del ánimo simulatorio al darse cuenta que la manifestada en la subsanación de la demanda no era conveniente para sus intereses, pues llevaba a que se negaran las pretensiones de la demanda. En tal medida, solicitó tenerse en cuenta este indicio para concluir que la supuesta crisis económica en la que se encontraba el demandante no fue la causa para celebrar el contrato de compraventa.

Hecho el anterior recuento procesal, se pasa a resolver previo las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES**

En virtud del artículo 320 del CGP, el superior solo podrá enmendar la providencia en la parte que fue objeto de recurso salvo que deban hacerse pronunciamientos sobre otros asuntos que estén íntimamente relacionados con aquel. Por ello este despacho en sede de segunda instancia solo se pronunciará en lo que fue objeto de inconformidad por la apoderada apelante.

### **Problema jurídico.**

Teniendo en cuenta que el presente asunto se resolvió desde la verificación que hiciera el juez *A quo*, de la falta de los presupuestos axiológicos de la acción de simulación invocada; debe este despacho en sede de segunda instancia, verificar si el juez *A quo* en efecto, realizó un adecuado análisis de la ausencia de dichos presupuestos; o si contrario a ello, en efecto y como lo alega el apelante, existió un acuerdo simulatorio entre las partes procesales, debiendo este Despacho entrar a revocar la decisión de primera instancia; analizando por tanto, el cumplimiento de aquellos requisitos sustanciales a la luz de las pruebas aportadas y debidamente

valoradas, conforme a lo establecido en el ordenamiento jurídico y en la jurisprudencia, para determinar si salen avante las pretensiones de la demanda.

### **Los presupuestos formales.**

Son aquellos que necesariamente deben concurrir para que se pueda adelantar válidamente un proceso y de paso, que el juez pueda dictar una sentencia de mérito que resuelva de fondo el asunto.

Así las cosas, si no se cumplen los presupuestos formales, no puede proferirse una sentencia que determine el derecho en cabeza de alguno de los sujetos procesales, sino que habrán de desestimarse las pretensiones, sin que sea necesario conocer o resolver de fondo sobre el asunto.

Estos presupuestos están directamente relacionados con el derecho de acción y con el proceso, más no con la pretensión, puesto que si bien ya no le esta dado al juez emitir un fallo inhibitorio, la ausencia de alguno de ellos, no exige del funcionario, un análisis de los presupuestos de la acción invocada, sino que el estudio de aquel litigio se queda en la declaración de la ausencia del presupuesto, para fallar no propiamente en contra del demandante, sino en contra de ambos extremos procesales, puesto que tampoco se puede declarar el derecho en cabeza del resistente, aunque finalmente resulte beneficiado con la decisión de fondo.

Estos requisitos están relacionados directamente con la competencia del juez, la capacidad para ser parte y para comparecer y la demanda en forma; y la ausencia de uno de aquellos, anteriormente, generaba una sentencia inhibitoria, mientras que ahora, genera una sentencia que declara la ausencia de aquel requisito y la negación del derecho invocado, con fundamento en las pretensiones de la demanda.

Del examen preliminar realizado al proceso, se establece que los presupuestos procesales se cumplen a cabalidad para dictar el fallo de mérito que desate la alzada, máxime cuando no existe ninguna irregularidad que afecte la validez de la actuación desarrollada.

### **Presupuestos de la acción de simulación.**

La simulación (artículo 1766 CC) es la apariencia de un negocio inexistente o modificado en su esencia, en palabras de la Corte Suprema de Justicia "...la situación visualizada resulta ser solo una ficción; es hacer creer lo que no es..." se presenta cuando dos o más personas convienen en realizar un acto negocial que resulta contrario a la realidad y a la verdadera voluntad que tienen en la realización del mismo, con el objetivo de defraudar o engañar a un tercero para lo cual debe presentarse un acto o contrato que esté apartado de la realidad.

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

Significa lo anterior que la simulación puede que se fundamente en la no existencia verdadera de un negocio, acto o contrato, o en la existencia de uno que se oculte bajo la figura de otro; es decir, puede que la intención de los contratantes sea la no celebración del negocio que finalmente se realiza, o que, existiendo la voluntad de realizar un negocio, se disfrace bajo la figura de otro. Por ello la simulación puede ser absoluta o relativa. La primera de ellas, consiste en la existencia de un negocio que desde su origen es inexistente, mentiroso, ficticio y sin ningún asomo de voluntad real de las partes en realizarlo, no existe ningún negocio jurídico y es solo apariencia; mientras que en el segundo sí existe la voluntad de las partes de realizar un negocio, y efectivamente se hace, pero éste se oculta bajo otro diferente al que realmente se hubiera convenido.

Si no existe diferencia entre la voluntad interior de las partes y la voluntad exterior o la manifestada públicamente, no existe acto simulado.

Para que por vía judicial se declare la simulación es necesario entonces que se cumplan los siguientes presupuestos axiológicos:

1. *Falta de concordancia entre la voluntad real y la material declarada o pública.*

2. *La complicidad o consenso simulatorio entre los partícipes.*
3. *La causa o móvil cumplido por las partes que intervienen en el negocio, de engañar a terceros.*

Ese engaño a terceros constituye siempre la causa de la simulación, porque ese debe ser el fin u objetivo para el cual se realiza el negocio simulado, porque si así no fuera, el mismo tratadista mencionado anteriormente indica que “...*mientras no exista el propósito de engañar a los terceros o si este engaño no se realiza, la actuación contradictoria de los agentes nada simula ni disimula...*”.

Así también, en cuanto al material probatorio que debe aportarse para que pueda verificarse si efectivamente existió simulación en el negocio jurídico que realizan las partes, debe partir de un medio de convicción como es el **Indicio**, elemento que analizado junto con las pruebas aportadas, permite inferir si la voluntad de las partes no concuerda con lo que en la realidad se observa.

*«El indicio aunque desdeñado en épocas pretéritas tiene ganado, en los tiempos que corren, un sitial importante y destacado en el campo del derecho probatorio, reconociéndose que puede suministrar al juez convicción íntima –certeza o probabilidad- acerca de la ocurrencia de los hechos desconocidos, pero en su apreciación éste debe ser muy cauteloso, como se anticipó, debiendo sopesar de manera muy juiciosa, de una parte, las razones que lo llevan a creer en la existencia del hecho desconocido, y de la otra, los motivos para no creer en él» (CSJ SC 27 de junio de 2005, rad. 0333 01).*

Esos indicios según lo ha señalado el máximo tribunal de casación civil, puede radicar en hechos tan simples como el parentesco o la amistad íntima entre los contratantes, la fecha en la cual se realizó el negocio jurídico entre ellos, la ausencia de capacidad de pago de quien tiene la calidad de comprador en el negocio de que se trata, lo irrisorio del mismo, la posibilidad de que el vendedor este en grave estado de amenaza de pérdida del bien por quiebra o por una mala situación económica, y la permanencia del bien en cabeza del que funge como vendedor a pesar de que se manifestó la entrega real y material del mismo.

Bien pueden imaginarse y así lo han destacado doctrina y jurisprudencia propias y extranjeras, otros indicios del fingimiento de actos jurídicos, de compraventa especialmente, como la ausencia de movimientos bancarios que den cuenta de las

gestiones realizadas para pagar el precio de la compraventa fingida o para extraer el mutuante las sumas mutuadas, especialmente cuando en su momento y en el lugar en el que se suponen pagadas o dadas, son de alguna significación, y la preparación más o menos minuciosa y por eso determinante de extrañeza, del camino de huellas de la veracidad de la negociación fingida, que demuestra el ánimo de tener esas evidencias a mano para presentarlas a quien ponga en duda la certeza del negocio.

Por ello, para apreciar los indicios que se presenten en el proceso debe aplicarse el contenido del artículo 242 CGP que 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”, es decir, no solo puede fallar con fundamento en los indicios sino también en las demás pruebas que se aportan al proceso y que sirvan de fundamento a los indicios de aquello que no se pueden probar con documentos u otras pruebas que sean a la postre irrefutables.

Por ello ha dicho la máxima Corporación en materia civil, que el Juez debe ser minucioso sobre la prueba de la simulación, estableciendo que “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”.

### **III. CASO CONCRETO**

Corresponde a este despacho judicial en sede de segunda instancia, resolver entonces sobre la inconformidad que expusiera el apoderado de la parte demandante en relación con la sentencia de primera instancia que, negó la pretensión de declaración de simulación absoluta por no haberse probado el cumplimiento de los presupuestos axiológicos de la acción y condenó al pago de las costas y agencias en derecho a la recurrente.

Para iniciar, es del caso precisar que el negocio jurídico que se indilga simulado, corresponde al contrato de compraventa celebrado, entre Raúl Darío Cadavid Tobón y la sociedad Redima S.A.S., representada legalmente por Tulio Mario Cadavid Tobón; el primero en calidad de vendedor y la segunda como compradora; cuyo objeto fue la transferencia del derecho real de dominio sobre el inmueble distinguido

con Matrícula Inmobiliaria número 025-6038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos (Antioquia); contrato de compraventa que se encuentra contenido en la escritura pública No. 42 del 8 de febrero de 2018 de la Notaría Única del Círculo de Gómez Plata (Antioquia) y registrado en el aludido folio de matrícula inmobiliaria con la anotación No. 008 del 23 de febrero de 2018.

Ahora, el recurso de alzada viene sustentado con base en que, el contrato de compraventa antes referido, fue simulado porque nunca hubo ánimo contractual entre las partes, significando ello que, el negocio jurídico inmerso en la escritura pública de compraventa fue un acto aparente, puesto que para las partes involucradas el querer era la protección del señor John Jairo Cadavid Tobón, hermano del demandante y del representante legal de la sociedad demandada; y siendo el predio del señor Jhon Jairo (lo que Tulio Mario Cadavid Tobón, representante legal de la sociedad demandada, reconoció en el interrogatorio de parte rendido ante el juzgado), procedió Raúl Darío Cadavid Tobón a celebrar el contrato en forma simulada, en virtud de su difícil situación económica para proteger el predio de un posible embargado; por lo que el precio pactado en la compraventa por valor de \$62.000.000 no se pagó a Raúl Darío Cadavid Tobón, tanto es así, que en el interrogatorio de parte, el señor Tulio Mario Cadavid Tobón, señaló que nunca se habló de valores y que se hizo la transferencia del bien a su nombre, porque se estaba haciendo cargo de su hermano Jhon Jairo; de lo que se infiere que, la finalidad de la simulación era proteger el inmueble de su hermano Jhon Jairo ya que el patrimonio de Raúl Darío estaba siendo perseguido por terceros.

Para resolver el recurso de alzada de cara a la inconformidad del apelante en esta instancia, vale la pena reiterar que para que un acto jurídico se declare simulado absolutamente, debe cumplir con tres presupuestos, estos son: 1) falta de concordancia entre la voluntad real y la material declarada o pública; 2) complicidad o consenso simulatorio entre los partícipes; y 3) causa o móvil cumplido por las partes que intervienen en el negocio, de engañar a terceros.

Respecto a la falta de concordancia contractual entre la voluntad real y la material declarada o pública, la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC3598-2020, señaló que, para verificar el cumplimiento de dicho presupuesto, debe quedar probado que los contratantes concertadamente hicieron "(...) una

*declaración de voluntad fingida, con el propósito de mostrarla frente a otros como su verdadera intención. Esa discordancia entre la voluntad y su exteriorización implica que, para los contratantes –sabedores de la farsa– la declaración (i) no está orientada a producir efectos reales (...).*

Es por lo anterior, que para la prosperidad de la pretensión se simulación absoluta se debe demostrar el convenio camuflado, de modo tal que salga a la luz la verdadera intención de los contratantes, y la intención que los llevó a realizar el acto simulado; que de no demostrarse su alteración intencional entre el querer y lo revelado públicamente, debe tenerse como real y presumirse legal.

Con relación a este presupuesto, el demandante señaló en el escrito introductorio que, todas las cláusulas del contrato de compraventa fueron simuladas, motivo por el que no se dio la transferencia del derecho de dominio del predio objeto del negocio jurídico, no fue cierto el precio acordado, ni fue cierta la entrega real y material de la posesión y ni se pagó el valor convenido, tanto es así que, no hubo disminución en el patrimonio de la sociedad Redima S.A.S.

Posteriormente, con la subsanación de la demanda, señaló que, el predio siempre perteneció a su hermano Jhon Jairo Cadavid Tobón, no obstante, como este se encontraba con secuelas a causa de haber sufrido un accidente de tránsito, Raúl Darío Cadavid Tobón, quien ostentaba para ese momento el la titularidad del predio, celebró la compraventa con la sociedad Redima S.A.S. representada legalmente por su hermano Tulio Mario Cadavid Tobón, porque este se comprometía a sostener de por vida a Jhon Jairo Cadavid Tobón, es decir, señalando este motivo como el móvil de la compraventa y aclarando que, dicho acuerdo al cabo del tiempo no se cumplió, puesto que Tulio Mario dejó a su hermano a la deriva.

Como se ilustró en el acápite de consideraciones, en este tipo de casos, para que pueda verificarse si efectivamente existió simulación absoluta en el negocio jurídico que realizan las partes, debe partirse de los indicios que, analizados a la luz de las pruebas aportadas, permitan inferir si la voluntad de las partes no concuerda con lo que en la realidad se observa.

En este caso se presenta un indicio que, en principio, daría pie para señalar que el contrato de compraventa que se cuestiona fue simulado, este tiene que ver con el parentesco entre los contratantes; sin embargo, este sólo indicio no es suficiente, por ello se debe recurrir a otros como las condiciones de tiempo modo y lugar en las cuales se realizó el negocio jurídico entre ellos, la ausencia de capacidad de pago de quien tiene la calidad de comprador en el negocio de que se trata, lo irrisorio del mismo, la posibilidad de que el vendedor este en grave estado de amenaza de pérdida del bien por quiebra o por una mala situación económica, y la permanencia del bien en cabeza del que funge como vendedor a pesar de que se manifestó la entrega real y material del mismo; indicios señalados por la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, como conducentes para dilucidar la voluntad real de los contratantes.

De las pruebas documentales aportadas con la demanda queda proba la celebración del contrato reprochado con el cual se materializó la transferencia del derecho real de dominio del inmueble distinguido con Matrícula Inmobiliaria número 025-6038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos (Antioquia), a la sociedad Redima S.A.S., del cual señaló el demandante, que no recibió la contraprestación económica a que se hizo referencia en la escritura pública No. 42 del 8 de febrero de 2018 de la Notaría Única del Círculo de Gómez Plata (Antioquia) por valor de \$62.000.000 y por su parte el demandado tampoco arrió constancia de haber pagado dicho valor, no obstante, en el escrito de subsanación de la demanda, la parte actora señaló que transfirió el derecho que ostentaba sobre el predio en disputa a la demandada bajo el entendido que el representante legal de la sociedad Redima S.A.S., hermano del demandante, se haría cargo de por vida del señor Jhon Jairo Cadavid Tobón, hermano en común de los contratantes a quien en realidad pertenecía el bien inmueble.

El juez *A quo* en la sentencia de primera instancia acotó que la contrariedad en la forma como se pactó y efectivamente se realizó el pago al demandante, no era suficiente para tener por simulado absolutamente el contrato de compraventa, apreciación que esta judicatura comparte en sede de segunda instancia, en tanto que, el contrato de compraventa se celebró el 8 de febrero de 2018 y con la contestación de la demanda se aportaron recibos de caja que datan desde el año 2015 hasta el año 2022, en los que se relacionan pagos por conceptos de gastos de

sostenimiento del señor Jhon Jairo Cadavid Tobón, tales como medicinas, transporte, copagos y pagos a seguridad social en salud; resaltándose además, la certificación expedida por el director de la Corporación Semillas de fe, quien señaló que Jhon Jairo Cadavid Tobón, recibió tratamiento en dicho centro, desde el 28 de febrero de 2018 hasta el 28 de mayo de 2022, terminando satisfactoriamente el proceso, por el que se canceló mensualmente la suma de \$1.565.000, costo asumido por Tulio Mario Cadavid Tobón, quien ostentaba el título de acudiente de aquel, según el contrato firmado al ingreso del tratamiento; todo lo dicho es suficiente para señalar que aunque existe una contrariedad con la forma de pago, tal situación no es suficiente para declarar simulado absolutamente el contrato, puesto que, documentalmente logró demostrarse que se efectuó una contraprestación a cambio de adquirirse el derecho real de dominio del predio objeto de debate.

Así las cosas, queda claro que la contraprestación que dio el demandado a cambio de hacerse al derecho real de dominio del predio no correspondió al pago de los \$62.000.000 estipulados en la escritura de compraventa; sin embargo, el demandado Jhon Jairo Cadavid Tobón, logró demostrar que desde el momento en que se le hizo la transferencia del inmueble, y aún desde antes, se hizo cargo de los gastos de manutención de su hermano, lo que se compadece con la tesis sostenida por la parte demandante en el escrito introductorio y el de subsanación, para señalar que el negocio fue simulado, cuando indicó que la contraprestación a la que se obligaba el demandado al recibir el bien, era el sostenimiento de por vida de su hermano Jhon Jairo, y aunque los testigos de la parte demandante, señores Juan Manuel Cadavid Tobón, Fabio León Cadavid Tobón y Jhoan Sebastián Cadavid Jaramillo en sus declaraciones señalaron que las ayudas brindadas por Tulio Mario Cadavid Tobón a su hermano obedecieron a actos de humanidad, lo cierto es que, los testigos de la parte demandada, entre ellos el hermano mayor de los contratantes, señor Luís Carlos Cadavid Tobón, manifestó que, en el año 2010 todos los hermanos llegaron a un acuerdo para establecer qué se debía hacer con el predio que pertenecía a Jhon Jairo Cadavid Tobón, pero que se encontraba a nombre de Raúl Darío Cadavid Tobón, ello en tanto que el predio estaba a punto de ser embargado por cobro de impuestos y ante la falta de capacidad de Jhon Jairo y de su hijo para hacerse cargo de ello, se preguntó quién compraría ese terreno, y aclaró que cuando se preguntó quién iba a comprar, no se estaba diciendo "quién se va a responsabilizar humanitariamente", tanto fue así que Raúl, que ostentaba la

titularidad del bien, en algún momento propuso pagar con una casa, pero finalmente y con posterioridad, se accedió a que lo adquiriera Tulio Mario.

Hasta este punto, se analizan las pretensiones de cara a lo probado por las partes en relación a lo que ambas sostuvieron tanto en la demanda como en su contestación, ya que como lo advirtió el juez *A quo*, la tesis de la demostración de la simulación absoluta propuesta por la parte demandante, cambió en la práctica de las pruebas; sin embargo, ello se analizará más adelante y para no perder el hilo conductor, se continúa analizando los demás indicios, ya teniendo clara cuál fue la contraprestación brindada a por Tulio Mario Cadavid Tobón para adquirir el bien en disputa.

Es por ello, que acudiendo a las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las cuales se realizó el negocio jurídico en aras a dilucidar si se trató de un acto fingido; se tiene que, de cara a todos los testimonios practicados en el proceso, la sociedad demandada, representada legalmente por Tulio Mario Cadavid Tobón, que financieramente funcionan como si fueran uno, pues así lo hizo saber la administradora de la sociedad en su declaración, para la fecha en la que se celebró el contrato de compraventa contaba con capacidad de pago para adquirir el inmueble que hoy se reclama; tampoco se observa como irrisorio el precio fijado para la transferencia, si se tiene en cuenta que se tasó en \$60.000.000 de los que ya se aclaró, no se pagaron en efectivo, sino con el sostenimiento del señor Jhon Jairo Cadavid Tobón, que como mínimo se alcanzaron a cubrir con la mensualidad pagada desde el 28 de febrero de 2018 hasta el 28 de mayo de 2022, por valor de \$1.565.000 a la Corporación Semillas de fe, donde estuvo internado el señor Jhon Jairo; ello, además de los otros pagos que se demostraron en el proceso relacionados con seguridad social en salud y gastos varios.

Para terminar con el análisis de si se presentó simulación absoluta en el contrato de compraventa a conforme a la tesis expuesta en la demanda y la subsanación de la misma; un indicio resalta en contra de esta y es que, conforme a los testimonios de los señores Juan Manuel Cadavid Tobón, Fabio León Cadavid Tobón, Jhoan Sebastián Cadavid Jaramillo, Luís Carlos Cadavid Tobón y la declaración del mismo demandante; desde el momento en que celebró el contrato de compraventa del inmueble, se hizo entrega real y material del mismo a Tulio Mario Cadavid Tobón,

representante legal de la sociedad Redima S.A.S., en calidad de comprador, quien según los testigos ha realizado en el mismo, labores de limpieza y conforme a la prueba documental allegada, ha realizado el pago de impuestos por el bien.

Así las cosas, estudiado el proceso y la sentencia que puso fin a la instancia de cara a las peticiones de la demanda y su justificación inicial en el escrito de introductorio, su subsanación y las pruebas practicadas, a compararse lo estimado por el *A quo* cuando señaló que en el presente caso no se logra demostrar el acuerdo simulado entre las partes, es decir que hasta el momento, los indicios señalados por la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, como conducentes para dilucidar la voluntad real de los contratantes no resultan probados.

Ahora, como se dijo con anterioridad, el recurso de alzada viene sustentado con base en que, el contrato de compraventa fue simulado porque nunca hubo ánimo contractual entre las partes, en tanto la finalidad de los contratantes al transferir el dominio del inmueble de su hermano Jhon Jairo Cadavid Tobón, pero que para ese momento que se encontraba a nombre del demandante Raúl Darío Cadavid Tobón, quien estaba siendo perseguido por acreedores y temía que le embargaran el predio que realmente era de su hermano y porque nunca se pagó el precio convenido en el contrato.

La primera parte de la anterior tesis no fue expuesta en los hechos de la demanda ni en la subsanación, lo fue advertido por el juez *A quo* en la sentencia recurrida, no obstante, parte del debate probatorio que se practicó al interior del proceso giró en torno a tal argumento, motivo por el que no se pasará a su estudio, máxime teniendo en cuenta que la sustentación del recurso se basó en ella, más no se hará referencia a la contraprestación dada por el demandado a cambio de la transferencia del derecho real de dominio del inmueble, ya que dicho tema fue abordado con suficiencia.

Así pues, recuérdese que para que salga avante la declaración de simulación absoluta, lo que se busca es establecer si hubo una voluntad fingida entre los contratantes, con el propósito de mostrarla frente a otros como su verdadera intención; en el recurso, la parte actora señala que nunca existió ánimo contractual entre las partes al momento de suscribir la escritura pública No. 42 del 8 de febrero

de 2018 de la Notaría Única del Círculo de Gómez Plata (Antioquia), sin embargo, tal y como lo evidenció el juez de primera instancia, dicha falta de voluntad contractual no fue demostrada al interior del proceso, en primer lugar porque el representante legal de la sociedad demandada, que fungió como compradora, en todo momento sostuvo que en su intención fue adquirir el derecho real de dominio del inmueble en contraprestación por hacerse cargo del sostenimiento económico de su hermano Jhon Jairo Cadavid Tobón; lo que este Despacho advierte como cierto en tanto que, conforme a los testimonios recibidos, el bien le fue entregado materialmente desde el momento en que se celebró el contrato, pagó impuestos generados por este, le ha realizado labores de limpieza según lo advirtieron ambas partes en los interrogatorios de parte y se hizo cargo de las necesidades económicas de su hermano Jhon Jairo Cadavid Tobón hasta el año 2022, cuando el señor Jhoan Sebastián Cadavid Jaramillo dijo que las asumiría.

Ahora, en cuanto a que la finalidad de los contratantes al transferir el derecho real de dominio del inmueble que por acuerdo entre los hermanos Cadavid Tobón correspondía a Jhon Jairo Cadavid Tobón; era la de proteger este predio ya que para ese momento que se encontraba a nombre del demandante Raúl Darío Cadavid Tobón, quien estaba siendo perseguido por acreedores y temía que le embargaran el predio que realmente era de su hermano; tal supuesto no quedó demostrado, en tanto que el demandante no demostró mínimamente qué tipo de obligaciones tenía en curso de ser ejecutadas, quienes eran sus acreedores para la época, su falta de capacidad económica, y demás factores que dieran a entender que, ciertamente estaba en peligro de ser perseguido por sus acreedores el inmueble que transfirió a su hermano Tulio Mario Cadavid Tobón.

Así las cosas, se concluye que tal y como lo estimó el juzgado de primera instancia, en el presente caso no se reúnen ni se encontraron probados los presupuestos de la acción de simulación absoluta invocada, lo que significa que si no existió el propósito de engañar a terceros el negocio jurídico celebrado surte plenos efectos legales para las partes ya que estas tuvieron la voluntad real de celebrarlo y así lo manifestaron públicamente.

En conclusión, y analizada la decisión de primera instancia en conjunto con los elementos de confirmación, habrá de confirmarse la sentencia de primera instancia.

En sede de segunda instancia se condenará de igual manera en costas a la parte demandante y se fijarán como agencias en derecho a favor de la parte demandada la suma equivalente a UN (01) salario mínimo legal mensual vigente para la fecha en que se profiere esta sentencia.

En mérito de lo expuesto, y sin necesidad de mas consideraciones, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **FALLA**

**PRIMERO: SE CONFIRMA** en todas sus partes la sentencia de primera instancia, por los argumentos expuestos en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO: SE CONDENA** en costas en segunda instancia a la parte demandante.

**TERCERO: SE FIJA** como agencias en derecho a favor de la parte demandada y a cargo de la parte vencida en esta segunda instancia, la suma de **UN (1)** Salario mínimo legal mensual vigente para la fecha en que se profiere.

**CUARTO:** Una vez ejecutoriada la presente decisión, **SE ORDENA** la devolución del expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones correspondientes.

### **NOTIFÍQUESE**

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA  
LA JUEZ**

<p><b>JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN</b></p> <p>Se notifica el presente auto por <b>Estados Electrónicos</b> Nro. <u>138</u></p> <p>Fijado hoy en la página de la rama judicial <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/">https://www.ramajudicial.gov.co/</a></p> <p>Medellín <u>10 de octubre de 2023</u></p> <p><b>YESSICA ANDREA LASSO PARRA SECRETARIA</b></p>
--

Beatriz Elena Gutierrez Correa

Firmado Por:

**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Medellin - Antioquia**

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: **6e21908f512426d04febd955d26b2dbba777d43f999738f7d6b0521a3f0fbcf5**

Documento generado en 09/10/2023 02:29:02 PM

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