

**Ref: simulación Dte: Dueivar Hernán Rendón y otros Ddos: Guillermo Antonio Rendón y otros Rdo: 2018-00186 01**

juan alberto perez pareja <jupep@live.com>

Vie 9/09/2022 8:37 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Andes <jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Andes <jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (171 KB)

APELACION DUVAN.pdf;

SEÑOR  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO  
Andes Ant.

Ref: simulación  
Dte: Dueivar Hernán Rendón y otros  
Ddos: Guillermo Antonio Rendón y otros  
Rdo: 2018-00186 01

En términos dispuestos en la ley, paso a sustentar el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida en el proceso de la referencia y la cual acogió las pretensiones de la demanda, ello con fundamento en los siguientes fundamentos:

Inicialmente se dirá que el fallo se desconoció el art. 41 de la ley 153 de 1887 que textualmente indica: "**La prescripción iniciada** bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir".

Pero en el presente proceso, la prescripción inició cuando los demandantes se legitimaron para accionar, cuando surgió en ellos el interés para hacerlo, y no antes, ya que estando en vida las partes del contrato presuntamente simulado eran ellas las legitimadas para ello.

Nos encontramos en consecuencia en presencia de dos eventos, que son los conflictos con los que nos encontramos en asuntos como el presente, el **primero**, el de la acción de simulación iniciada por los herederos del contratante fallecido, **y el otro**, el del desconocimiento del acto real por quienes intervinieron en él, en vida de los simulantes, que no es lo que ocurre en este proceso.

En el primer evento, la Corte tiene definido que cuando la acción de simulación corresponde al heredero o cónyuge sobreviviente, es decir, cuando se inicia por las consecuencias directas para ellos, por afectar la masa social o de la herencia, el fallecimiento del causante hace que estos adquieran, **desde ese momento, iure proprio** -la legitimación para actuar- **y el término prescriptivo contará desde ahí.** (CSJ, S. Civil, Sent. 11997 2016, ago. 29/16, entre muchas otras).

Ahora, en vida de los simulantes, se reiteró recientemente (**CSJ, S. Civil, Sent. SC-21801 2017, dic. 15/17**) que el punto de partida para contar el término prescriptivo no será la fecha de celebración del acto simulado, sino el momento en el cual se desconozca el negocio real por parte **del deudor** de la simulación. Desde allí nace el interés para iniciar las acciones para deshacer el contrato simulado. En este reciente fallo, la Corte analiza cuándo comienza a contarse el término de prescripción, tratándose de un negocio cuestionado como relativamente simulado, y concluye que “dicho plazo letal no puede contarse desde la fecha de celebración del negocio, sino a partir de un hecho que implique un desconocimiento del derecho o relación jurídica **acordada entre las partes del convenio. En este caso se intera, estando en vida las partes del acto simulado, pero este no es caso de este proceso.**

Es claro entonces, que para el ejercicio de la acción de simulación es requisito indispensable la existencia de un interés jurídico en el actor. Es la aparición de tal interés lo que determina la acción de prevalente. Mientras el interés no exista, la acción no es viable. **De consiguiente, el término de la prescripción extintiva debe comenzar a contarse desde el momento en que aparece el interés jurídico del actor.** Sólo entonces se hacen exigibles las obligaciones nacidas del acto o contrato oculto, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 2535 del C. C”.

Por ello, el interés para los accionantes en el proceso de la referencia, inicia al momento de la muerte del señor padre de los acá demandantes, esto es vigencia de la ley 971 de 2002 que inicia su vigencia el 27 de diciembre de dicho año. Por ello no puede ser aplicable a este evento la ley 50 de 1.936, en cuanto a la prescripción veintenaria, se que la acción es intentada por los sucesores del de cujus, y no por quienes intervinieron el acto.

Es por ello que la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 21801 de 2017.

**MARGARITA CABELLO BLANCO, ha expuesto con meridiana claridad:**

“Es más acorde con la justicia considerar que mientras esté vigente el pacto simulatorio entre las partes, no puede empezar a correr la prescripción y, por consiguiente, la exigibilidad que demarca el hito para ese efecto, **conforme al art. 2535 del C.C., solo puede surgir desde el momento en que una de las partes, o sus herederos, desconoce el pacto.** En otros términos, mientras el ‘deudor’ en la simulación, esto es, quien tiene el derecho objeto del negocio oculto, no desconozca los atributos del otro contratante, éste no estaría compelido a ‘obrar’ con el inicio de la acción simulatoria, y por eso mismo, en el entretanto no podría contarse el término de la prescripción extintiva.

Sólo desde el alzamiento en rebeldía del deudor, podría iniciarse el fatal plazo prescriptivo”.

Siendo contundente en este caso, que las partes en el acto o contrato simulado, no se levantaron en contra del mismo, y en contrario habiéndose dispuesto su desconocimiento por sus herederos en fecha posterior a la muerte de su progenitor, ocurrida en vigencia de la ley 791 de 2002, y por tonto, no siendo retroactiva esta ley, y a acorde con el transito legislativo de la ley 153 de 1887 art. 41, la ley aplicable a este caso no es la ley 50 de 1936, sino la ley 791 de 2002, ya que en vigencia de esta es que surgió el interés para los herederos del de cujus. Siendo en consecuencia el término prescriptivo aplicable el 10 año, y no el de 20 años como lo indicó el despacho en la sentencia objeto de alzada. Es resaltar que el dicho término no es término de celebración del contrato simulado, sino el momento a partir del surge el interés para alzarse por los herederos del causante contra tal acto o contrato, se itera, quienes demanda son herederos a quien el interés les surge con la muerte de su padre, y no son los directos intervinientes en el acto.

Al respecto de lo dicho Margarita Cabello blanco en sentencia antes citada y en relación con el término de prescripción de la acción de simulación expresó:

«... como el escrito de demanda se radicó en octubre de 2010, el auto admisorio se profirió el día 15 de febrero de 2012 y los demandados se notificaron en el mes de marzo del mismo año, el accionante estaba dentro de los términos (10 años), a los que alude el canon 2536 del Código Civil para formular la acción fundamentada en el artículo 1766 ejusdem.»

El artículo 2536 hace referencia a la prescripción de las acciones ordinaria y ejecutiva, done la ordinaria tiene un término de 10 años, que es el tiempo que el interesado tiene para interponer la demanda ante un juez civil.

### **¿Desde cuándo se contabiliza el término de prescripción de la acción de simulación?**

Este asunto es de capital importancia, por cuanto los 10 años de prescripción de la acción de simulación no necesariamente se cuentan desde la fecha en que se materializa el contrato simulado, sino desde la fecha en que nace el interés jurídico para el demandante.

Un ejemplo de esta situación puede ser el caso de un padre que transfiere a su hijo preferido la mejor propiedad que tiene con el fin de favorecerlo frente a los demás hijos.

En este caso la escritura de la compraventa simulada se formaliza en vida del padre, pero una vez fallezca el padre los otros herederos pueden recurrir a la acción de simulación para proteger sus derechos, y en tal caso, el término de prescripción se inicia a contar desde la fecha en que fallece el padre y no desde la fecha en que se configuró el negocio simulado mediante el cual se transfirió la propiedad en favor del hijo preferido.

De la misma sentencia arriba referida se extrae el siguiente texto donde se evidencia la fecha en desde la cual se debe contar el tiempo de prescripción:

«Cual se manifestó al quebrar el fallo, las consideraciones expuestas validan la exposición del apelante, teniendo en cuenta que el juzgador de primer grado entendió, que el momento para iniciar el conteo de la prescripción era desde la fecha en que se suscribió el negocio ficticio, que lo fue el 13 de abril de 1981; ignorando que en puridad, no era desde ese instante que podía hablarse de surgimiento del interés, teniendo en cuenta, que el mismo nace a partir del momento en que se le desconoció al promotor la existencia del pacto simulatorio.

Para cuando se suscribió el negocio, contrario al entendimiento de la agencia de primera instancia, el señor AGUDELO SOLIS, no tenía interés para promover acción judicial alguna; este afloró cuando se puso en riesgo su derecho, momento que no podría ser otro distinto a aquél en que se produjo el fallecimiento de su hermana, la señora LIGIA AGUDELO SOLÍS; así lo dejó entrever desde el mismo instante de la presentación de la demanda (folio 4 y 5 del c. 1)»

Aquí entra a jugar un papel importante el concepto de interés para demandar, que nace cuando el demandante encuentra que un derecho suyo se ha afectado por el negocio que se demanda simulado, lo que generalmente ocurre tiempo después de sucedido el negocio”

Por lo expuesto es inequívocamente claro que el término de prescripción para los accionantes se encuentra prescrito atendiendo el momento que ocurrió la muerte de su padre y el momento de la presentación de la demanda, que lo fue pasados 10 años del la muerte del padre de los accionantes.

Otro reproche que motivo la alzada, es el relativo a la declaración de nulidad del acto respecto de los terceros adquirente en el proceso referido, muchos de los cuales adquirieron hace mas de 10 de años. Todos poseedores de buena, ya que en el proceso no existe prueba alguna de la mala fe de los mismos, no se probó su actuar contrario a la ley, y mucho

menos que hubieren adquirido después de inscrita la demanda, por venta de parte de quienes fueron parte en la negocio simulado.

Declaración de simulación no debe afectar a terceros de buena fe. La jurisprudencia ha considerado que la acción de simulación no puede afectar al futuro adquirente si este es un tercero de buena fe.

Al respecto la corte suprema de justicia en diferentes sentencias a expuesto:

En sentencia de dijo del 5 de agosto de 2013 con radicación 2004-00103-01 dijo:

«De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. "...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que 'obrando con cuidado y previsión' se atuvieron a lo que 'entendieron o pudieron entender', vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes".

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o, dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible.»

Como en este caso, que los bienes fueron pasado por diferente propietarios y por ellos era de suyo imposible predicar el conocimiento de simulación alguno por los adquirentes de ellos.

Podemos decir sin excitación alguna que la declaración de simulación es INOPONIBLE a terceros de bueno, como es el caso de los terceros convocados al proceso.

Sobre el tema indicó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC 3201 de 2018:

“d) Cuando se trata de bienes sujetos a registro, la declaración de invalidez no le es oponible al tercero poseedor a título oneroso que adquirió el bien con anterioridad a la inscripción de la demanda de nulidad en el registro público.

---

En efecto, en caso de bienes sujetos a registro, si el subadquirente de un bien sometido a esa formalidad lo adquiere con el conocimiento de que no hubo fraude ni otro vicio en el negocio, porque así lo demuestra el registro público, entonces la publicidad de la situación jurídica del bien es garantía de la legitimidad de su derecho, por lo que no podría resultar perjudicado por hechos anteriores que no constaban en el registro al momento de su adquisición; a menos que por otro medio se demuestre su mala fe. En ese caso la declaración de invalidez o ineficacia no surte efectos frente a los terceros que adquirieron el bien con anterioridad a la inscripción en el registro de la situación que podría amenazar su derecho, es decir que la invalidación del acto les es inoponible.

La anterior excepción surgió en el derecho moderno porque «los ordenamientos, teniendo en cuenta la necesidad de dar a conocer del público en general o, mejor, de cualquier interesado la celebración de determinados negocios jurídicos o el estado de ciertos derechos, previenen la presencia de registros públicos en los cuales se han de inscribir los actos de constitución, de transferencia, o de gravamen, de suerte que, una vez producida la respectiva inscripción, nadie puede ignorar la ocurrencia del hecho o, para el caso, del negocio en cuestión, o sea que aquella lo vuelve universalmente oponible y, a la inversa, mientras no se produzca tal anotación, el tercero puede desconocerlo legítimamente, esto es, ignorar su ocurrencia. Con la salvedad de que en determinados eventos y circunstancias podría llegarse a sostener la oponibilidad del suceso respecto del tercero que tuvo la noticia de él por otro medio o, inclusive, que legítimamente no podía ignorarlo o se presume que lo supo. Si bien la ausencia de la correspondiente formalidad de publicidad, ante todo consistente en la inscripción del acto en el correspondiente registro público, garantiza la inmunidad del tercero, no es menos cierto que, estando éste al tanto de la celebración de aquél, por información directa, informal, no le sería lícito alegar su ignorancia. La inoponibilidad se predica de terceros de buena fe, que son los que desconocían la celebración del negocio, pudiendo ignorarla”.

Como se ha venido pregonando de los terceros adquirentes, no se puede pregonar, y no se probó por medio alguno, su conocimiento del la forma

como el su antecesor en línea de tiempo hacia atrás adquirió el bien, de forma delictual o cuasidelictual de su acto o de los vicios de su título. Por lo tanto siendo que la buena se presume, estos siempre actuaron conforme a derecho de buena fe.

E indicó en la sentencia SC 9148 de 2017:

“La nulidad es una acción dirigida a hacer desaparecer el acto viciado, cuya característica es la destrucción del negocio con efecto retroactivo, es decir como si no se hubiera celebrado jamás, por lo que las cosas deben volver al estado en que se encontraban antes de su ejecución.( Arturo ALESSANDRI BESA. La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. t. i. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2008. p. 86)

La inoponibilidad, en cambio, es la ineptitud frente a terceros de buena fe, de un negocio jurídico válido entre las partes, o de su declaración de invalidez. Es decir que la inoponibilidad es una garantía que tienen los terceros adquirentes de buena fe para que un negocio del que no hicieron parte no los afecte cuando no se cumplió el requisito de publicidad; de suerte que ni su celebración ni su eventual nulidad pueden perjudicarlos, por lo que la declaración judicial que se haga respecto de la validez de aquel acto no tiene la aptitud de afectar su propio derecho legítimamente conseguido. La inoponibilidad valora la confianza razonable de los terceros de buena fe en aquellos negocios que se presentan objetivamente como válidamente celebrados. *«En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercero».*( Raúl DIEZ DUARTE. La simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957. p. 64)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. Magistrado Ponente. PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA. Rad. Expediente 1997- 20853 –02

1. Sea lo primero advertir que en ninguna de sus dos acusaciones, el inconforme disputó al Tribunal su conclusión acerca de la existencia, legalidad y seriedad del contrato contenido en la escritura No 353 del 1º de febrero de 1991, por el que el señor Luis Alejandro Díaz Ordóñez vendió a sus litisconsortes el inmueble materia de controversia, del que destacó que, a pesar de haber sido inscrito en la Oficina de Registro correspondiente, apenas involucraba una venta de cosa ajena, insuficiente, por tanto, para transferir el derecho de dominio sobre el referido predio.

No obstante la antedicha observación, la censura en ningún momento sugirió que al obrar como compradores, los señores Armando Díaz Ordóñez y Armando de Jesús Díaz Arango hubieran procedido de mala fe o que hubiesen sido conocedores de los hechos que dieron lugar a que con posterioridad a la suscripción de la escritura No. 353 del 1º de febrero de 1991, mediante sentencia judicial se declarara simulado relativamente el contrato consignado en la escritura pública 1173 del 17 de marzo de 1987, según el cuál Luis Alejandro Díaz Ordóñez 'compró' a su abuelo, el señor Alejandro Ordóñez López, el disputado inmueble.

2. Tal y como con detenimiento después lo explicará la Corte, las circunstancias relatadas en el numeral precedente llevarán a inferir que en virtud de ellas y por cuanto en el respectivo folio de matrícula inmobiliario no se encuentra que hubiera sido registrada la demanda con que tuvo inicio el proceso primigenio, les será inoponible a quienes figuran inscritos como actuales propietarios del predio, la sentencia de simulación allí proferida.

Ante dicha inoponibilidad, resulta por entero irrelevante toda la crítica que el casacionista orientó, en punto tocante con la legalidad y eficacia del negocio jurídico que verdaderamente quisieron celebrar quienes, como contratantes, otorgaron la escritura pública No. 1173 de 1987. Repárese, por ahora, en que, en todo caso, sobre la existencia, prevalencia y alcance de la negociación celebrada entre el señor Ordóñez López y su nieto, a través de la mencionada escritura pública y en cuanto pudiera interesar a la aquí demandante, por la iniciativa de esta última ya se promovió proceso de simulación donde se dictó sentencia, ya ejecutoriada, con citación de quien hoy persigue la reivindicación del predio en disputa, debiéndose destacar que si bien se declaró simulada la compraventa que cuyos términos allí se recogen, lo cierto es que no se dispuso la invalidez ni la ineficacia del negocio jurídico realmente querido por las partes.

3. A la consideración sentada precedentemente se adiciona que en el libelo con que se dio inicio al proceso reivindicatorio, la parte actora no planteó, ni sugirió siquiera, la nulidad sustancial de ese negocio jurídico que los otorgantes de la escritura 1173 de 1987 habrían querido convenir, de donde resulta sorpresivo, por decir lo menos, el que venga ahora a reprochar al Tribunal por no haber declarado la ineficacia del "albaceazgo", como novedosamente se le califica en el cargo segundo de la demanda de casación, cuanto que, según el impugnante, se imponía, aun oficiosamente, en armonía con el artículo 305 del C. de P. C., crítica ésta que por lo demás, en la forma como fue estructurada, más que a la primera, parece avenirse mejor a la causal segunda de casación, en cuanto involucra un reproche al juzgador por no haber efectuado un pronunciamiento oficioso, como a la sazón lo estimó el casacionista, quien,

inclusive, hizo cita expresa del premencionado artículo 305, mandato normativo que por excelencia es el que regula el tema de la congruencia de las sentencias judiciales con los pedimentos y fundamentos esgrimidos por las partes y los pronunciamiento que de oficio debe efectuar el juez.

4. Sentadas las anteriores premisas, pasa a memorar la Sala, muy sucintamente, por cierto, que cuando un tercero ha adquirido el derecho de dominio sobre un inmueble, de manos de un sujeto de derecho que ha sido partícipe de una relación comercial simulada, el ordenamiento positivo le brinda protección, al disponer el artículo 1766 del Código Civil que “las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros”, pues los terceros de buena fe que depositaron su confianza en la veracidad de una apariencia comercial que en un futuro resulte desvirtuada, no pueden ser asaltados en ese principio fundamental (el de la buena fe), máxime cuando no fueron convocados como parte en el debate procesal donde se declaró el negocio jurídico prevalente.

Sobre el precepto atrás transcrito, ha precisado la Corte que esa protección a los terceros de buena fe “comprende todas las convenciones simulatorias, así sean absolutas o relativas, y la norma, lejos de modificar, confirma la seguridad jurídica en que se apoya el movimiento de las transacciones, del propio modo que el efecto relativo de los contratos para las partes que se obligan, sin perjuicio de que por obra de su propia voluntad puedan crear situaciones valederas *erga omnes* al amparo de la buena fe ...” y continúa líneas adelante, “. . . porque la convención simuladora de un negocio jurídico cuando ninguno ha querido celebrarse o cuando se tiene en mira otro contrato, liga a las partes o a sus causahabientes, pero nunca redundará en daño de terceros cuya buena fe se atuvo al contrato público, precisamente por ignorar el acuerdo oculto de los simuladores para suprimir entre sí los efectos de la convención o para darle un significado diferente ...”, de donde se sigue, a manera de conclusión, que tratándose de compraventa de inmuebles que cumplieron con las solemnidades legales para su validez e inscritas en el registro inmobiliario, “... y por ello un tercero que no tuvo noticia de la simulación del negocio, compró a su turno el mismo inmueble a quien aparecía como adquirente legítimo, la tacha de simulación del título de su autor no le es oponible ...” (CLXXII, pág. 146, reitera sentencia del 14 de enero de 1966).

Lo dicho en líneas precedentes no es para nada ajeno en materia de la acción de dominio sobre inmuebles, cuando quiera que ésta sea promovida por quien, anunciándose como el verdadero propietario, con soporte en el artículo 1871 del Código Civil proceda contra terceros-posedores de buena fe, por vía de ejemplo, cuando estos hubieran

comprado el bien a quien en el respectivo folio de matrícula figuraba inscrito como propietario del mismo, y muy a pesar de que por vía judicial se haya declarado la simulación del negocio aparente que sirvió de título de la "adquisición" a este último, siempre y cuando, claro está, la sentencia de simulación no le sea oponible a ese tercero, ya por no haber obrado de buena fe, o por haber sido parte en el proceso donde ella fue dictada, o porque la negociación que lo condujo a la precaria adquisición del predio fue posterior a la inscripción de la demanda de simulación (inc. tercero, lit. a., art. 690 del C. de P. C.).

De ahí que ante una situación bastante similar a la de autos, en forma por demás contundente la Corte anotara que, "en lo que concierne con el argumento del censor consistente en que por razón de la sentencia de simulación lo cierto es que los demandados en el proceso donde se dictó ésta, vendieron cosa ajena, la cual siendo válida no afecta los derechos del verdadero dueño, sin importar para el efecto la buena fe de los compradores -hoy poseedores materiales de los bienes aquí disputados-, debe responderse que en casos como el presente donde a éstos no se extienden los efectos de aquella sentencia, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1766 del C. Civil, el fenómeno de la venta de cosa ajena de que trata el artículo 1871 *ibídem* resulta absorbido y, por ende, no tiene el alcance que le otorga la censura, cuanto que media la simulación de los actos que pusieron en cabeza del vendedor los respectivos bienes, y esa simulación resulta inoponible frente a los terceros adquirentes" (sentencia de 14 de diciembre de 2001, exp. 6922).

***Los terceros de buena fe que depositaron su confianza en la veracidad de una apariencia negocial, no pueden ser asaltados en ese principio fundamental.***

4. Sentadas las anteriores premisas, pasa a memorar la Sala, muy sucintamente, por cierto, que cuando un tercero ha adquirido el derecho de dominio sobre un inmueble, de manos de un sujeto de derecho que ha sido partícipe de una relación negocial simulada, el ordenamiento positivo le brinda protección, al disponer el artículo 1766 del Código Civil que "las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros", pues los terceros de buena fe que depositaron su confianza en la veracidad de una apariencia negocial que en un futuro resulte desvirtuada, no pueden ser asaltados en ese principio fundamental (el de la buena fe), máxime cuando no fueron convocados como parte en el debate procesal donde se declaró el negocio jurídico prevalente.

Sobre el precepto atrás transcrito, ha precisado la Corte que esa protección a los terceros de buena fe “comprende todas las convenciones simulatorias, así sean absolutas o relativas, y la norma, lejos de modificar, confirma la seguridad jurídica en que se apoya el movimiento de las transacciones, del propio modo que el efecto relativo de los contratos para las partes que se obligan, sin perjuicio de que por obra de su propia voluntad puedan crear situaciones valideras *erga omnes* al amparo de la buena fe ...” y continúa líneas adelante, “. . . porque la convención simuladora de un negocio jurídico cuando ninguno ha querido celebrarse o cuando se tiene en mira otro contrato, liga a las partes o a sus causahabientes, pero nunca redundan en daño de terceros cuya buena fe se atuvo al contrato público, precisamente por ignorar el acuerdo oculto de los simuladores para suprimir entre sí los efectos de la convención o para darle un significado diferente ...”, de donde se sigue, a manera de conclusión, que tratándose de compraventa de inmuebles que cumplieron con las solemnidades legales para su validez e inscritas en el registro inmobiliario, “... y por ello un tercero que no tuvo noticia de la simulación del negocio, compró a su turno el mismo inmueble a quien aparecía como adquirente legítimo, la tacha de simulación del título de su autor no le es oponible ...” (CLXXII, pág. 146, reitera sentencia del 14 de enero de 1966). Sentencia de 14 de diciembre de 2001,

Corte Suprema de Justicia. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. Magistrado  
Ponente SC16669-2016. Radicación nº 11001-31-03-027-2005-00668-01

“3. Al estudiar la situación de los terceros compradores, esta Corporación ha distinguido entre aquellos denominados por la doctrina como terceros absolutos y los terceros relativos para indicar que a los primeros los efectos de la declaración de simulación les serán siempre extraños, en tanto es posible que los segundos «soporten las consecuencias adversas que genera la declaración de simulación absoluta de un contrato».

Esta cuestión -sostuvo la Sala- -que un amplio sector de la doctrina considera como “el punto central y, prácticamente el más interesante de la teoría de la simulación”<sup>26</sup>- ha sido resuelta por la jurisprudencia a favor de los terceros de buena fe, a quienes se les ha brindado una protección incondicional: “...si de simulación absoluta se trata, (...) frente a terceros, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos de 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 (...)”. (CSJ SC-077, 30 Jul. 2008, Rad. 1998-00363-01)

Y en otra oportunidad agregó:

En el mismo sentido esta Sala ha sostenido: “Recuerda ahora la Corte que en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo veía la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que ‘aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas’ (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)”.

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

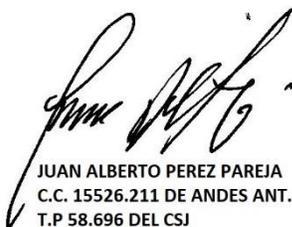
Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible. (CSJ SC, 5 Ago. 2013, rad. 2004-00103-01; se destaca)

3.1. En este asunto, ninguna de las probanzas que obran en el expediente revela que la compradora Nohora Luz Burbano Moncaleano hubiera obrado de mala fe al adquirir el inmueble que le vendieron los hermanos Fadul Villalobos."

En este proceso no se interrogó a los terceros adquirentes, como lo manda el art. 372 del CGP. Y ninguno de los testigos indicó que los mismo conocieran que los vendedores suyos fueran parte de un concierto simulatorio, como que al momento de haber adquirido los inmuebles no se encontraba publicidad alguna de inscripción de la demanda. Por lo tanto, hacer operar una simulación supuesta sobre terceros, únicamente y sin tener en cuenta la buena fe de ellos, esa única consideración no encuentra asidero en el art. 1776 del CC, ni mucho menos en jurisprudencia de la corte suprema como se dejó atrás claramente reseñado, en cuento a la protección de los terceros adquirentes de buena a quienes la sentencia se es inoponible.

Por lo expuesto solicito al despacho se revoque el fallado objeto de alzada por no estar acorde con las normas que regulan las situaciones objeto de demanda, por haberse aplicada normas no operantes para el caso sub examine.

Atentamente



JUAN ALBERTO PEREZ PAREJA  
C.C. 15526.211 DE ANDES ANT.  
T.P 58.696 DEL CSJ