

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, 8 de septiembre de 2022

Proceso	Verbal de simulación de contrato compraventa
Demandantes	Sebastian y Daniel Adolfo Franco Holguín
Demandada	Zully Franco Lara
Radicado	760014003008 2020 00286 01
Asunto	Apelación sentencia
Sentencia	No. 102

Acorde con lo normado en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, procede el juzgado a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia No.009 del 24 de enero de 2022 proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali.

## I. ANTECEDENTES

### 1.1 Pretensiones

Solicitan los hermanos SEBASTIÁN y DANIEL ADOLFO FRANCO HOLGUÍN, que se declaren simulados en forma absoluta los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas No. 1740 y 1741 del 6 de octubre de 2016 otorgadas en la Notaría 22 del Círculo de Cali, mediante las cuales su progenitor, JAIRO AMADOR FRANCO LARA (q.e.p.d.), transfirió por compraventa el 12.5% de los derechos de dominio que ostentaba sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 370 – 141659, 370 – 225469 y 370 – 225334 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y que consecuentemente se ordene la cancelación notarial de esos instrumentos públicos y a su vez, la cancelación de sus asientos registrales en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria para que sean reintegrados a la masa sucesoral del *de cuius*.

### 1.2. Sustento fáctico

En síntesis, se plantea como situación fáctica que el señor JAIRO AMADOR FRANCO LARA, padre de los demandantes, falleció el 12 de octubre de 2016 debido a una enfermedad terminal que extinguió su vida en menos dos (2) meses, tiempo, en que a juicio los actores, su progenitor no se encontraba en condiciones óptimas de carácter mental ni físico para suscribir, en la clínica en la cual se encontraba hospitalizado, las aludidas escrituras públicas contentivas de la compraventa del 12.5% de los derechos que ostentaba aquel sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 370 – 141659, 370 – 225469 y 370 – 225334 a favor de su hermana, ZULLY FRANCO LARA. Para sustentar la afirmación sobre el estado de salud de padre, los demandantes trajeron a colación un resumen de la evolución

médica del señor JAIRO AMADOR FRANCO LARA desde el 15 de septiembre de 2016, fecha en que ingresó a la Clínica Imbanaco, hasta su fallecimiento.

Se dijo que, el propósito de los actos jurídicos cuestionados, fue encubrir en “COMCILIUM FRAUDIS” el “*desheredamiento a sus hijos*”, colocando los bienes a favor de una persona ligada a su nexo familiar para impedir que reclamaran los derechos herenciales y evadir el cumplimiento de las órdenes de embargo por obligación alimentaria ordenada por el Juzgado Segundo de Familia de Cali en el proceso 2016-00469, situaciones que afirman pueden corroborarse con la constancia de “NO CONCILIACIÓN” del 7 de febrero de septiembre de 2015, suscrita ante el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, mecanismo por medio del cual el señor JAIRO AMADOR FRANCO, pretendía la reducción de la cuota alimentaria, con las actuaciones procesales adelantadas dentro del mencionado proceso adelantado ante el Juzgado Once de Familia de Cali que concluyó con la sentencia No. 184 del 3 de agosto de 2016 que fijó cuota alimentaria en un porcentaje del 25% del smlmv a cargo del finado señor FRANCO y con los autos de embargo proferidos por el mencionado Juzgado Segundo de Familia de Cali sobre el porcentaje de los derechos de dominio que aquel ostentaba sobre los inmuebles en mención.

Concluyen que la simulación de los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas 1740 y 1741 del 6 de octubre de 2016 otorgadas en la Notaría 22 de Cali, emerge del no pago de la señora ZULLY FRANCO LARA, del precio pactado en la compraventa y que con los contratos simulados pretendió la demandada junto con su hermano, JAIRO AMADOR FRANCO LARA, mediante Concilium Fraudis “*encubrir el desheredamiento*” de su hijos, además para “*desconocer las órdenes impartidas por los jueces de familia*”.

## **II. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA**

Enterada de la demanda, la señora ZULLY FRANCO LARA mediante apoderado judicial contestó la demanda oponiéndose a casi todos los hechos, así como a las pretensiones, proponiendo en su defensa la excepciones de mérito que denominó “*ausencia de dictamen técnico*”, “*falta de causa pretendi*”, “*incongruencia de la demanda*” y la “*innominada*”, argumentando que el señor JAIRO AMADOR FRANCO LARA, para el momento de la celebración de los negocios jurídicos cuestionados, “*se encontraba consiente y fue evaluado por la Notaría, médico tratante y la enfermera, en lo que a cada uno corresponde, teniendo total conciencia y pleno uso de sus facultades mentales las cuales nunca de vieron alteradas (...) el 15 de septiembre entró a la clínica caminando y estaba consciente y totalmente coherente*”, insistió que el vendedor para el 6 de octubre de 2016, estaba consiente y que fue después de firmar la escritura que tuvo interconsulta con “*psiquiatría por no poder dormir y al conocer el proceso de su enfermedad*”. Expresó que la convocatoria a la audiencia de conciliación extrajudicial que realizó el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, se debió a la difícil situación económica que atravesaba y se preguntó si es válido aquel instrumento (conciliación extrajudicial) para desheredar, así como resaltó que sólo en septiembre de 2016 fue que el señor Franco presentó síntomas y se enteró de la enfermedad que padecía y además considera que “*sobre los bienes en cuestión se realizó una venta real [se realizó el pago en efectivo de los precios acordados] y hoy están en cabeza de mi mandante*”.

Por último, colige que las pretensiones no deben prosperar por cuanto fue una venta real, no existió acuerdo alguno para simular actos y no hay elementos fácticos ni de derecho que las respalden.

### **III. SENTENCIA RECURRIDA**

Surtidas las etapas del proceso, el juez de primer nivel, profirió la sentencia No. 009 del 24 de enero del presente año que desestimó las excepciones formuladas por la parte demanda y accedió íntegramente a las pretensiones formuladas por la parte demandante, por lo que declaró la simulación de los negocios jurídicos de compraventa de derechos de dominio de bienes inmuebles contenidos en las escrituras públicas No. 1740 y 1741 del 6 de octubre de 2016 protocolizadas ante la Notaría 22 del Círculo de Cali. Asimismo, ordenó la cancelación de esos instrumentos públicos, precisando que el porcentaje de los derechos de dominio traido en cada una de las compraventas (12.5%) quedaría a favor del acervo hereditario del causante JAIRO AMADOR FRANCO.

Como sustento de la decisión, el juez de primera instancia inició por establecer que se cumplen los presupuestos procesales, así como la legitimación en la causa de las partes, destacando que no existe causa de nulidad que invalide lo actuado. Hizo referencia a la naturaleza de la simulación y fijó como problema jurídico examinar si la pretensión simulatoria respecto de las negociaciones de venta contenidos en las aludidas escrituras públicas contaban con suficiente acreditación probatoria que impusieran su declaración, cual lo persigue el extremo demandante.

En desarrollo del interrogante planteado, analizó desde el marco legal y jurisprudencial de la simulación, que los elementos fundamentales para acceder a esta acción de prevalencia, están determinados a que (i) se demuestre la existencia o realización del contrato, (ii) que el demandante tenga legitimación para proponer la acción, y (iii) que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar al sentenciador a la certeza sobre la simulación; destacando así los presupuestos que estructuran el fenómeno de la simulación de los negocios o actos jurídicos, y el campo probatorio en el marco de estos procesos.

Al descender al caso concreto, el operador judicial encontró demostrado la existencia de los contratos de compraventa cuestionados, y desde el análisis de la prueba la prueba recaudada encontró razonable la concurrencia de hechos indicadores de indicios simulatorios expuestos por la doctrina y la jurisprudencia como: (i) el parentesco, ya que se trató de una venta entre hermanos, (ii) la falta de capacidad económica de la presunta compradora, (iii) el motivo y el momento que determinaron la venta, (iv) ausencia entera de acreditación del pago del precio, (v) el enteramiento del vendedor de padecer una lamentable enfermedad terminal (cáncer con metástasis) para decidir enajenar sus bienes sin favorecer en lo más mínimo a sus dos hijos aquí demandantes, (vi) la no acreditación de la necesidad del vendedor de disponer de los bienes, y (vii) la no demostración de acuerdos entre el fallecido Jairo Amador Franco y Zully Franco Lara con algún acto preparatorio, promesa de compraventa o siquiera alguna mínima insinuación de oferta previa al ingreso de aquel a la clínica para ser tratado de su catastrófica enfermedad, entre otros indicios que citó el *a quo*

de producir en él la convicción íntima de que se presenta una simulación entre la declaración plasmada en las escrituras públicas de compraventa cuestionadas y la voluntad real de los contratantes que no tuvo ese propósito de vender y comprar respectivamente, sino de darles una apariencia de serios y reales ante terceros que no logró la parte pasiva desvirtuar en el curso del proceso.

Del interrogatorio rendido por la demandada y la testigo Carmenza Franco, consideró que *“coincidieron en aseverar que el señor JAIRO AMADOR FRANCO (q.e.p.d) necesitaba cubrir gastos para tratamientos alternativos a su enfermedad y que por ello decidió vender las cuotas que les correspondían a tres inmuebles a favor de su hermana”,* valorando que *“quedaron en el simple plano de la afirmación”,* porque no fue respaldado con otro medio probatorio que fortaleciera *“esta peregrina y ligera hipótesis”.* Añadió que si la demandada Zully Franco Lara *“ayudaba económicamente a su hermano JAIRO AMADOR FRANCO (q.e.p.d)”* como lo declaró, *“no luce plausible o razonable, entonces, que, ante la necesidad de comprar medicamentos o cubrir gastos de tratamientos alternativos para el manejo de la enfermedad, la mejor salida sea la venta de los inmuebles”,* pues la interrogada confesó que ella lo respaldaba económicamente, cayéndose por su propio peso la afirmación según la cual la demandada compró los derechos *in diviso* que su difunto hermano tenía sobre los inmuebles *“para que él [Jairo] estuviera más tranquilo”.*

Otras actuaciones que señaló de sospechosas en fecha estrechamente cercana a las ventas censuradas y altamente indicativo de no corresponder a una real y verdadera negociación, fue la celebración coetánea de las escrituras públicas en un mismo día, 6 de octubre de 2016 y su pronto registro en el sorpresivo interregno de 4 días, paralelo a exponer que *“la sedicente compradora no demostró más allá de toda duda contar con la capacidad económica suficiente para la fecha de las negociaciones”* habida cuenta que tras recaudarse la prueba de oficio, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), *“expuso que la demandada FRANCO LARA no declaró renta para los años 2016, 2017 y 2018”,* permitiendo inferir a juicio del juez de primer grado, que la demandada *“no contaba con los topes mínimos para ser sujeto declarante en dichas anualidades fiscales, esto es, que no contaba con extensos recursos para proceder a la compra del porcentaje de 3 inmuebles, como en efecto lo hizo”,* por lo que concluye que *“para evitar equívocas como la demandada”,* se debió asumir *“mayor previsión o perspicacia en procura de patentizar más allá de toda duda razonable el pago efectivo del precio y no quedarse con la simple afirmación formal del instrumento público”,* deber del que dejó expuesto la demandada se sustrajo de acreditar, sin que hubiera *“conato probatorio que apuntara a esa dirección, amén de agregar que “la compradora nada refiere sobre el precio recibido por el vendedor y qué destinación le dio al mismo”,* puesto que *“únicamente afirmó que la esposa del señor JAIRO AMADOR FRANCO (q.e.p.d.) fue testigo de la supuesta entrega”,* pero que quedó sin peso probatorio por *“no comparecer esta última pese a que fue citada oficiosamente para declarar como testigo.”.*

Colige que concurren *“una pluralidad de indicios graves, concordantes y convergentes que conforman un entramado que apunta unívocamente hacia la simulación”* puesto deduce que *“más que una verdadera*

*compraventa lo que se pretendía era esquivar el respectivo y necesario proceso sucesional en caso de muerte del progenitor de los reclamantes, y para ello se acudió a este pacto bilateral”.*

#### **IV. RECURSO DE APELACIÓN**

##### **4.1. Reparos concretos contra el fallo.**

Inconforme, la parte demandada apeló el fallo presentando como reparo que no *“halla soporte normativo, respecto de la misma procedencia de la acción”* pues a su sentir, el juez a quo se detuvo *“en aspectos irrelevantes frente al caso”* como los siguientes:

“(i) cuestionar el parentesco de los contratantes y partir de una presunción de mala fe cuando el acto jurídico goza de amparo legal, (ii) especular frente al estado de salud del fallecido señor Jairo Amador Franco, aceptando sin un dictamen pericial que se trataba de una enfermedad terminal, (iii) considerar el hecho que no se celebró previamente una promesa de compraventa, cuanto no hay tal exigencia en la norma, (iv) cuestionar que la señora Franco Lara no le haya regalado a su hermano el dinero que necesitaba, por el hecho que ella manifestó ayudarlo, cual si estuviera en la obligación de hacerlo, (v) el premunir de absoluta certeza del momento en el cual fallecería el señor Jairo Amador Franco Lara, cuando de documental que reposa en el expediente se desprende que recién iba a iniciar tratamiento de quimioterapia que no se emplea en pacientes desahuciados, sino con una expectativa de recuperación, (vi) el mencionar unas medidas cautelares previas, que afectarían los bienes, que eran desconocidas por su misma naturaleza y claramente no estaban registradas, (vii) cuestionar sin motivo que se haya registrado la compraventa en un plazo breve, (viii) desconocer que la demandada adquirió el 12.5% de los inmuebles cuestionados, siendo antes propietaria en esta misma proporción y aumentar su participación en un 25%, (ix) discutir la capacidad económica de la compradora, estando acreditado plenamente que labora fuera del país, en una institución educativa, (x) cuestionar el testimonio de la señora Carmenza Franco Lara por su calidad de hermana con la demandada y no frente al testimonio de la señora Adriana Holguín, madre de los demandantes y, (xi) desconocer la autonomía de la voluntad cuando se esboza dudas frente a una supuesta necesidad de comprar no probada.

Adicionalmente expuso el censor que el fallo fustigado desconoce el precedente jurisprudencial de la sentencia SC25822020 del 27 de julio de 2020, expediente No. 68001310300820080013301 en el que señala la Corte los elementos integradores de la simulación y los requisitos que permiten establecer un negocio simulado de los que resalta un aparte, para colegir de este análisis que el caso en cuestión no los cumple, y que por cierto, se están afectando derechos de una compradora de buena fe en quien no hubo *“un consentimiento con el propósito de defraudar los intereses de terceros”* como lo alegó de conclusión, pero que en *“un escenario hipotético”* de aceptar *“tal evento”*, este no fue *“acordado ni consentido por la demandada”*.

Por lo expuesto, solicita se revoque en su integridad la sentencia de primer grado y se procesa a negar las pretensiones de la demanda.

## V. CONSIDERACIONES

### 5.1. Presupuestos procesales.

La concurrencia de los presupuestos procesales y la inexistencia de irregularidades con virtualidad de invalidar total o parcialmente lo actuado es asunto fuera de discusión, así como del presupuesto material de la pretensión relativo a la legitimación en la causa tanto por activa como pasiva, pues los demandantes Sebastian y Daniel Adolfo Franco Holguín, exhiben un interés jurídico, serio y actual en los efectos de los actos de venta cuestionados por ser herederos del fallecido vendedor Jairo Amador Franco, y afectar sus legítimas rigurosas, mientras la demandada Zully Franco Lara esta llamada a controvertir las pretensiones por ser la extrema contractual.

Finalmente debe decirse que por mandato de los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, el Despacho “...únicamente...” tiene competencia para examinar la sentencia de primera instancia “...en relación con los reparos concretos formulados por el apelante...”<sup>1</sup> y “...solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante...”, en este caso, lo es la parte demandada quien manifiesta su inconformidad al haber prosperado las pretensiones de la demanda y desestimada sus excepciones de mérito. (subrayado del juzgado).

### 5.2. Problema Jurídico.

De conformidad a los argumentos de la apelación, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si el juez de primer nivel incurrió en errores valorativos de la prueba indiciaria de tal trascendencia que conlleven a la revocatoria del fallo apelado, accediendo en su lugar a las excepciones propuestas en contra de las pretensiones de la demanda.

### 5.3. Tesis del Despacho.

La tesis consiste en confirmar íntegramente la sentencia impugnada, por las razones de orden jurídico, probatorio y fáctico que se expone a continuación.

### 5.4. Marco normativo y jurisprudencial

#### 5.4.1. De la simulación.

Los alcances de esta figura jurídica prevista en el artículo 1766 del Código Civil no es desarrollada en dicha norma sino por la doctrina y la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup>, quien se ha referido en los siguientes términos:

*«Si bien las escrituras públicas que se otorgan para perfeccionar acuerdos de voluntades son medios de prueba de las obligaciones que de ellas emanan, no siempre su contenido es fiel reflejo del querer de los pactantes, ya sea por el propósito de distorsionar la realidad de lo convenido o al hacer aparecer como cierto lo que en puridad no sucedió.»*

---

<sup>1</sup>. “...sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley...”.

<sup>2</sup> (Sentencia CSJ SC11997-2016 del 29 de agosto de 2016. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez)

Por esto la jurisprudencia de la Corte, con base en el artículo 1766 del Código Civil, desarrolló la teoría de la «simulación de los contratos» en virtud de la cual, **quien se ve seriamente lesionado con el negocio aparente**, tiene acción para que salga a la luz su verdadero alcance, con el fin de que desaparezca la fachada que impide hacer efectivos los derechos del afectado.

No se trata, pues, de una discusión sobre la validez del acuerdo por la presencia de vicios que afecten su perfeccionamiento, sino de un medio tendiente a que se revele la esencia de lo que resulta ajeno a la realidad, ya sea por mera suposición o por desfiguración».

A tono con lo expuesto, la jurisprudencia, de manera consistente, ha reconocido que se está en presencia de «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»<sup>3</sup>.

Con base en la anterior definición, se tiene decantado que, cuando se trama una **simulación absoluta** la voluntad real es la ausencia del acto de disposición de derechos proyectado al exterior; en cambio, si aparece en la **modalidad relativa**, el acuerdo real de los partícipes se esconde a los terceros, a quienes se exhibe un negocio diferente del que nace de la voluntad real de sus autores, ante lo cual es exigible la prevalencia de la voluntad real no declarada sobre la declaración de voluntad ficticia exteriorizada.

En palabras precisas de la Corte en torno al alcance de la simulación absoluta y relativa ha expresado:

«(...)es pertinente mencionar que por dicho fenómeno se entiende el fingimiento de las partes en cuanto al negocio jurídico exteriorizado, **siendo «absoluta» cuando los intervinientes en el acto no tuvieron la intención o voluntad de concretar ningún acuerdo verdadero, tendiente a la producción de efectos jurídicos**, de tal manera que el convenio mostrado solo es aparente, **en tanto es «relativa» en el evento de tener como objetivo o propósito los contratantes el de ocultar con la falsa declaración, un acuerdo genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros**, ya sea en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes».<sup>4</sup>

En distinción de estos eventos, ha dejado por sentado la Corte<sup>5</sup> que las partes quedan atadas en el primero «por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia», y en el segundo, adquieren entre sí «los derechos y obligaciones inherentes al tipo comercial resultante de la realidad».

#### **5.4.2. De la voluntad de las partes para simular.**

---

<sup>3</sup>. (CSJ SC 30 jul. 2008, rad. 1998-00363-01; CSJ 30 ago. 2010, rad. 2004-00148-01; CSJ 16 dic. 2010, rad. 2005-00181-01; CSJ 13 oct. 2011, rad. 200200083-01; CSJ SC11197-2015, 25 ago., rad. 2008- 00390-01; CSJ SC21801-2017, 15 dic. 2017, rad. 2011-00097-01 y CSJ SC3467-2020, 21 sep., rad. 2004-00247-01, entre otras).

<sup>4</sup>. Sentencia CSJ SC-16605-2015 del 7 de diciembre de 2015. M.P. Ariel Salazar Ramírez, en reiteración de la sentencia CSJ SC, 23 Feb. 2006, Rad. 15508.

<sup>5</sup>. CSJ SC1807-2015, 24 feb., rad. 2000-01503-01; CSJ SC775-2021, 15 mar., rad. 2004-00160-01).

<sup>5</sup>. CSJ SC 16 dic. 2003, rad. 7593, reiterada en CSJ 24 sep 2012, rad. 2001-00055-01 y CSJ SC5631-2014, 8 may., rad. 2012-00036-01)

En lo íntimo de la estructura jurídica del proceso simulatorio tanto absoluto como relativo, se advierten los siguientes elementos constitutivos: i) La presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad; ii) El propósito de engañar a otros y iii) Una disconformidad intencional entre lo querido y las atestaciones realizadas.

Respecto al primero, es el acuerdo de los partícipes en el acto ficticio, de modo que cooperan en la creación de la apariencia a fin de extender un velo sobre su verdadera intención.

Como lo expuso la Corte Suprema, el fingimiento en un convenio ocurre cuando quienes participan en él *«se conciertan para crear una declaración aparente que oculte ante terceros su verdadera intención»*, pero si *«uno solo de los agentes, mediante el contrato persigue una finalidad u objeto jurídico que le oculta al otro contratante, ya no se da el fenómeno simulatorio, porque esta reserva mental (propositum in mente retento) no convierte en irreal el contrato celebrado, en forma tal que este pueda ser declarado ineficaz o dotado de efectos distintos de los que corresponden al contrato celebrado de buena fe por la otra parte»*, la cual *«carece de medios para indagar si ella responde o no a la intención de su autor, y esa buena fe merece protección»*.<sup>6</sup>

Al segundo, el designio de engañar ha expuesto la doctrina de la Corte que *«debe atenderse que no es un mero capricho lo que motiva a los simuladores, sino el animus decipiendi, es decir el propósito encaminado a falsear la realidad ante los demás, quienes toman por real la apariencia exhibida ante su vista, aunque no siempre los artífices de la treta tengan la intención de causarles daño, de ahí que el eventus damni no sea un elemento definitorio de la figura. [...] Su propósito es disimular, aparentar, recrear un vínculo jurídico inexistente, o encubrir el convenido a través de otra tipología contractual; los autores de la simulación aúnan sus voluntades de manera torticera, conducta que puede ir en detrimento de los intereses legítimos de terceros afectados por el engaño, pero no siempre como en el caso de aquellas simulaciones en fraude de la ley, pero no de intereses particulares»*.<sup>7</sup>

El último elemento, la Corte recordó que *«consistente en la disconformidad entre la representación ofrecida a terceros y lo realmente deseado por los negociantes, bien sea que su finalidad fuera no celebrar el acto que dijeron realizar o acordar uno diferente, presupone que la discordancia sea voluntaria y consciente, esto es, querida por los intervinientes»*.<sup>8</sup>

#### **5.4.3. Prueba de la simulación.**

Finalmente, en lo que la prueba del fingimiento respecta, es sabido, si bien existe libertad probatoria, las particularidades propias del entramado y la decisión de mantener en secreto la realidad, solamente conocida por los partícipes del artificio, relievan un instrumento de convicción, el indicio, el cual debe ser valorado en conjunto con la demás pruebas y en forma razonable, lógica y coherente, con sustento en hechos debidamente probados dentro del proceso y a través del ejercicio de un proceso mental de inferencia lógica que permite frente al acto ostensible develar su

---

<sup>6</sup>. [CSJ SC5631-2014, 8 may., rad. 2012-00036-01; CSJ2582-2020, 27 jul., rad. 2008-00133-01 y CSJ SC4857-2020, 7 dic., rad. 2006-00042-01].

<sup>7</sup>. Sentencia SC2906-2021

<sup>8</sup> Ibídem.

“verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde bajo esa falsa apariencia”<sup>9</sup>.

Para ello la Corte Suprema de Justicia ha enlistado, gracias a los vestigios que comúnmente se presentan en asuntos de esta naturaleza, una serie de hechos indicadores de la simulación que sirve en el propósito antelado, así:

« 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.» ((CSJ SC, 13 de octubre de 2011, Rad. 2002-00083-01, citada en STC11197-2015)”<sup>10</sup>.

Sucesos que, analizados en conjunto sin lugar a dudas, deben apuntar en términos de probabilidad a definir que el convenio atacado es un engaño, abriendo paso al acto oculto, pues de lo contrario, en caso de que se traten de simples conjeturas ajenas al examen prudente de la prueba indiciaria, inanes se mostrarán ante el principio de sinceridad que revisten por regla general los negocios jurídicos.

Por ello, no basta la simple manifestación de que el negocio es aparente, efectuado por el impulsor de la acción simulatoria, para arrojar un velo de sospecha sobre el mismo, pues le compete a aquél la carga de acreditar, “más allá de toda duda”, que la convención censurada es falsa, a la luz de lo pregonado por el artículo 167 del C.G.P., al igual que la parte demandada debe demostrar que el acto es real y no aparente.

##### **5.5. Hechos relevantes probados en relación con la alzada.**

Con la demanda se anexaron las pruebas que pasan enunciarse, mismas que solicitó la parte demandada en su contestación tener en cuenta y no tachó de falsas:

**Primero.** Copia de Acta de Constancia de No Conciliación de fecha 7 de octubre de 2015, emitida por el Defensor de Familia del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, Centro Zonal Centro de Cali, respecto a proceso de fijación de cuota alimentaria convocada el 26 de agosto de 2015 por el señor JAIRO AMADOR FRANCO LARA a la citada ADRIANA PATRICIA HOLGUÍN MEDINA, madre del hijo en común DANIEL ADOLFO FRANCO, aquí demandante. Y copia de la resolución No. 042 expedida para esa misma fecha por el Defensor de Familia por medio de la cual fija provisionalmente cuota alimentaria en beneficio del mencionado menor por valor de \$1.433.000, documentos públicos que dan fe de su contenido.

---

<sup>9</sup>. CSJ SC 29 de agosto de 2016, rad. 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

<sup>10</sup>. CSJ SC 25 de agosto de 2015, rad. 2008-00390-01 M.P. Margarita Cabello Blanco.

**Segundo.** Copia del Acta de la audiencia pública No. 051 de fecha 4 de mayo de 2016 proferida por el Juzgado 11 de Familia de Cali dentro del proceso de fijación de alimentos de mayores con radicado 2015-00604-00, iniciado por SEBASTIÁN FRANCO HOLGUÍN contra JAIRO AMADOR FRANCO LARA, que decretó pruebas de oficio y copia de la continuación audiencia de fecha 3 de agosto de 2016 por la cual se profiere la sentencia No. 184 que resuelve “(...) *FIJAR la cuota alimentaria que el señor JAIRO AMADOR FRANCO LARA, debe proveer mensualmente a su hijo SEBASTIAN FRANCO HOLGUIN, en porcentaje equivalente al 25% del salario mínimo legal mensual*”, documento emanado de autoridad judicial que goza de presunción de autenticidad.

**Tercero.** Copia de los autos interlocutorios No. 1229 y 1230 de fecha 29 de septiembre de 2016 proferidos por el Juzgado Segundo de Familia de Cali en el proceso Ejecutivo de Alimentos con radicado 2016-00469, por los cuales se libra mandamiento ejecutivo a favor de DANIEL ADOLFO FRANCO HOLGUÍN contra JAIRO AMADOR FRANCO LARA, por concepto de cuotas alimentarias atrasadas y el embargo de los derechos de dominio que en un 12.5% corresponde al ejecutado sobre los bienes inmuebles distinguidos con matrículas inmobiliarias No. 370 -225469, 370 – 141659 y 370 – 225334, y el Oficio No. 895 del 11 de octubre de 2016, dirigido a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para sentar los embargos, documento emanado de autoridad judicial que goza de presunción de autenticidad.

**Cuarto.** Copia de la historia clínica del señor JAIRO AMADOR FRANCO LARA que describe su ingreso por urgencias al Centro Médico Imbanaco el 15 de septiembre de 2016, el diagnóstico de ingreso “*tumor maligno de la unión rectosigmonea*”, con orden de hospitalización para atender lo por su complejo estado de salud y notas sobre la evolución médica durante su estadía inicial hasta el 25 de septiembre de 2016, con nuevo ingreso a hospitalización el 4 de octubre de 2016, por diagnóstico especificado de “*tumor maligno de colon metastásico*”, con notas de diagnóstico de manejo médico de hematología y oncología de “*1. Adenocarcinoma de colon metastásico a ganglios retroperitoneales y mediastinales y a hígado bilateral y múltiples. 2. Derrame pleural derecho*”, permaneciendo en manejo clínico hasta el 12 de octubre de 2016, fecha en que se declara su fallecimiento, documento declarativo emanado de tercero que goza de presunción de autenticidad.

**Quinto.** Copia de las escrituras públicas 1740 y 1741 del 6 de octubre de 2016 corridas en la Notaría 22 del Círculo de Cali, inscritas el día 10 de ese mismo mes y anualidad en los folios de matrícula inmobiliaria No. 370 -1416659, 370 – 225469 y 370 – 225334, cuyos certificados de tradición también fueron allegados con el libelo inaugural, que nos da cuenta de la compraventa de derechos de dominio del 12.5% sobre dichos inmuebles, que enajenó JAIRO AMADOR FRANCO LARA a favor de ZULLY FRANCO LARA, sobre cada uno de los referidos inmuebles en el transcurso de su catastrófica enfermedad.

**Sexto.** Copia del registro civil de defunción del señor JAIRO AMADOR FRANCO LARA que prueba su fallecimiento el 12 de octubre de 2016.

**Séptimo.** Copia de los registros civiles de nacimiento de JAIRO AMADOR FRANCO LARA y ZULLY FRANCO LARA, con los que se prueba su filiación en segundo grado de consanguinidad.

**Octavo.** Copia de los registros civiles de nacimiento de SEBASTIÁN FRANCO HOLGUÍN y DANIEL ADOLFO FRANCO HOLGUÍN, con los que se prueba la filiación de hermanos e hijos del señor JAIRO AMADOR FRANCO LARA y sobrinos de la señora ZULLY FRANCO LARA.

### **5.5. Del caso concreto**

De los fundamentos de la alzada se deduce que está orientada a cuestionar la estructura de los indicios que construyó el *a quo* para arribar a la conclusión objeto de los reparos, que no es otra que la declaratoria de contrato simulado respecto a la compraventa plurimencionada.

Cabe mencionar que cuando el ataque se concreta en la apreciación probatoria hecha por el juzgador se requiere realizar, por el recurrente, una labor argumentativa desde una perspectiva de razonabilidad encaminada a develar la trascendencia de la equivocación del razonamiento probatorio que condujo a la decisión final, por existir una disparidad palmaria entre las conclusiones del fallo y la realidad palpable que revelan los elementos probatorios que han servido de fundamento a la providencia cuestionada, de tal manera que la censura no se centre en una cuestión de carácter meramente subjetivo, sino en la estructura misma del razonamiento probatorio llevado a cabo por el juzgador.

Para el efecto, la parte pasiva censura que son *“aspectos generales e irrelevantes frente al caso”* que el *a quo* cuestione el parentesco de los contratantes, que especule frente al estado de salud del fallecido Jairo AMADOR FRANCO sin que hubiera un dictamen pericial, que haya considerado el hecho de que no se celebró previamente una promesa de compraventa cuando la ley no lo exige, que señale que la señora Franco Lara no le haya regalado a su hermano el dinero que necesitaba por el hecho de manifestar que lo ayudaba cual si estuviera en la obligación de hacerlo, por presumir con absoluta certeza el fallecimiento del señor Jairo Amador Franco Lara cuando de la documental que reposa en el expediente se desprende que recién iba a iniciar tratamiento de quimioterapia que no se emplea en pacientes desahuciados sino con una expectativa de recuperación, por mencionar unas medidas cautelares previas que afectarían los bienes del finado, las cuales eran desconocidas por su misma naturaleza y claramente no estaban registradas, por cuestionar sin motivo que se haya registrado la compraventa en un plazo breve, por desconocer que la demandada adquirió el 12.5% de los inmuebles cuestionados, siendo antes propietaria en esta misma proporción y aumentar su participación en un 25%, por discutir la capacidad económica de la compradora estando acreditado plenamente que labora fuera del país en una institución educativa, por desconocer la autonomía de la voluntad cuando se esbozan dudas frente a una supuesta necesidad de comprar no probada, oponiendo en defensa de su cliente que se están afectando derechos de una compradora de buena fe en quien no hubo *“un consentimiento con el propósito de defraudar los intereses de terceros”*, pero que en *“un escenario hipotético”* de aceptar *“tal evento”*, este no fue *“acordado ni consentido por la demandada”*.

Contrario a lo expuesto en los cargos, se advierte del fallo confutado que no se incurrió en tal dilatación probatorio que desacredite la forma como se desató el problema jurídico objeto de análisis por el *a quo*, pues si bien aquel parte

de razonamientos abductivos basados en entimemas que parten de premisas ocultas que el juzgador de primer grado consideró como obvias y por tanto, innecesaria su exteriorización, lo cierto es que un análisis riguroso, racional e integral de la totalidad del material probatorio recaudado permite arribar a esas mismas conclusiones, eso sí haciendo transparentes las premisas fácticas que han servido como principio fundante de tales conclusiones, destacando que los indicios se deben construir a partir de hechos debidamente probados dentro del proceso.

Al respecto, sin lugar a dudas se probó la existencia de litigios entre los demandantes y su difunto padre por la fijación de la cuota alimentaria que éste debía asumir para satisfacer la congrua subsistencia de sus hijos y el disgusto e insatisfacción que ello le produjo, sentimiento que se replicó en la demandada, como bien lo confesó en su interrogatorio de parte, pues a su dicho éste le comunicó por su relación cercana *“de apoyo económico y emocional”* que estaba *“muy dolido por la decisión de esos procesos iniciados por mis hijos”*, noticia que dice provocó en ella *“afectación de la relación con mis sobrinos”* con decir *“ellos nunca quisieron aceptar que su padre estuviera en bancarrota”*, lo que permite inferir la existencia de un móvil para la celebración de los contratos de compraventa entre los hermanos FRANCO LARA, cuál era el mutuo malestar por las acciones judiciales emprendidas por los aquí demandantes, sin dejar a un lado la concurrencia de otros indicios que pasan a expresarse:

1. El tiempo en que se celebraron los contratos, que acorde a la declaración de la demandada tuvo lugar cuando su hermano JAIRO AMADOR FRANCO LARA y su familia conocieron su desalentador diagnóstico: ***“adenocarcinoma de colon metastásico a ganglios retroperitoneales y mediastinales y a hígado bilateral y múltiples”***, lo que sustenta en las notas médicas de la historia clínica arrimada, sin que se requiera de mayores conocimientos médicos para percibir el mal estado de salud en que se encontraba el finado y su pobre pronóstico.
2. La estrecha relación entre los hermanos contratantes, que a voces de la propia demandada al preguntársele por los móviles del negocio contestó que *“fue él quien quiso venderme la propiedad como para estar más tranquilo en un manera de retribuirme lo que yo le había ayudado”*, de lo que se infiere fácilmente que el fallecido JAIRO FRANCO LARA no pretendió vender sus bienes con la finalidad de obtener dinero para pagarse el tratamiento de quimioterapia que a glosas de la historia clínica arrimada ya se le estaba suministrando para el 6 de octubre de 2016, fecha en que se suscribieron las escrituras públicas de compraventa objeto de la pretensión simulatoria, sino, que como bien dijo la demandada, con ello quiso realizar un acto de retribución en agradecimiento a la ayuda que ella le había brindado.
3. El precio irrisorio, dado que supuestamente se fijó teniendo como referencia el avalúo catastral del inmueble, pero que se pactó *“aproximadamente de \$15.000.000”*, teniendo como referencia real la ayuda económica que durante años le había brindado la demandada a su hermano, sin embargo, por el acuerdo interno de ellos no se vio la necesidad de señalarlo en los contratos de compraventa confutados.

4. La ausencia de un soporte del pago del precio. Al respecto, afirmó la demandada que entregó el dinero en efectivo a su hermano en las instalaciones de la Clínica Imbanaco y que de ello no había testigos de ello.
5. La falta de prueba del destino dado al dinero entregado, pues no se aportó prueba alguna que diera cuenta de que el finado haya dispuesto esa cuantía para pagar su tratamiento médico, a más de la afirmación de la demandada y la testigo.
6. Opacidad respecto al origen del dinero con el que pagó el precio. Es así que solamente la testigo Carmenza Franco Lara, su hermana, manifestó que le guardaba dinero en este país, ya que su actual residencia es en el exterior, pero dijo no estar presente cuando se entregó el dinero ni se aportó una prueba que demostrara la forma como su hermana le hacía llegar desde el extranjero el dinero, ya fuera a través de transferencias bancarias o de agencias de envío de dinero. Tampoco se corroboró su origen, pues no se aportó prueba de los ingresos salariales de la demandada ni movimientos de cuentas bancarias a su nombre.

Claro es entonces con los demás razonamientos legales que expuso el juez de primer grado para desatar la controversia a favor de la parte demandante, que la recurrente confronta los amplios sustentos probatorios esgrimidos en la sentencia simplemente mediante meros argumentos de opinión que no refutan en nada la razonabilidad de las conclusiones a las que arribó el *a quo*, carentes de sustento fáctico y de análisis de la estructura lógica de los indicios construidos por el juzgador de primera instancia que permitan concluir que su razonamiento fue contrario a la sana crítica al contravenir las reglas de la lógica preposicional o carecer de una adecuada estructura deductiva que viciara las hipótesis que construyó por abducción, con lo que se colige que no probó sus reparos de cara a los argumentos enmarcados dentro de la decisión, debiendo ser la sentencia de primera instancia confirmada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Cali, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

### **RESUELVE**

**Primero. Confirmar** la sentencia No. 009 proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali el 24 de enero de 2022, por las razones precedidas en esta providencia.

**Segundo. Condenar** en costas de segunda instancia a la parte recurrente y en favor de la parte demandante. Se fija agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

**Tercero.** Ejecutoriada la presente providencia, DEVUÉLVASE el expediente electrónico al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA**  
**Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali**

**Firmado Por:**

**Libardo Antonio Blanco Silva**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 007**

**Cali - Valle Del Cauca**

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: **cc7568e43bd291372c4a804ce49d6f130a7c03390acc4ed2e8b68f6fc26c25b**

Documento generado en 08/09/2022 04:27:40 PM

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