



República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva
Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral

Magistrada Ponente: **ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

Proceso : Simulación
Radicación : 41001-31-03-005-2017-00331-03
Demandantes : JORGE ELIECER ACOSTA SILVA y ANA BETTY
ACOSTA DE REYES
Demandados : RENÉ ACOSTA SILVA

Neiva, treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

1.- ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado de la parte demandante, respecto de la sentencia de primera instancia proferida en el asunto de la referencia.

2.- ANTECEDENTES RELEVANTES

2.1.- DEMANDA¹

JORGE ELIECER ACOSTA SILVA y ANA BETTY ACOSTA DE REYES, formularon demanda por conducto de apoderado, contra RENÉ ACOSTA SILVA, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, la que una vez reformada contiene las siguientes pretensiones:

¹ Carpeta 01 Primera Instancia, archivo PDF 01Cuaderno 1, 3-9; PDF 09, 1-8

- (i) Declarar simulado el contrato de compraventa de los bienes inmuebles contenido en la escritura pública número 4420 del 14 de diciembre de 1998, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Neiva, consecuentemente,
- (ii) Declarar que sobre el contrato ostensible debe prevalecer la donación oculta.
- (iii) Declarar que esta donación es absolutamente nula, por falta de insinuación, en cuanto su valor excede lo autorizado por la ley;
- (iv) Ordenar la cancelación de la mencionada escritura pública;
- (v) Ordenar al demandado devolver todos los frutos civiles que ha producido el bien, los que de acuerdo a dictamen pericial se tasan en la suma de \$33.320.000;
- (vi) Condenar a la parte demandada en las costas del proceso.

Exponen como presupuestos fácticos de apoyo a las pretensiones formuladas, la calidad de esposos que ostentaron EDUARDO ACOSTA SILVESTRE y VICENTA SILVA, procreando a ELISA AURORA (q.e.p.d.), OLGA MARÍA, ANA BETTY, ANA NOHORA, JOAQUÍN (q.e.p.d.), JORGE ELIECER, MATILDE, SARA y RENÉ ACOSTA SILVA, liquidándose al fallecer el señor EDUARDO ACOSTA SILVESTRE la sociedad conyugal y, la comunidad sobre el predio rural denominado SANTA LIBRADA-BELMONTE, por escritura 842 de 1990 de la Notaría Tercera del Círculo de Neiva, por parte de JORGE ELIECER, JOAQUÍN, RENÉ, SARA ACOSTA SILVA, MATILDE ACOSTA DE PÁRAMO y ANA NOHORA ACOSTA SIEGFRIEDT, comunidad conformada por los lotes denominados "la Chipa" y "El Arenoso".

Que al señor JOAQUÍN ACOSTA SILVA, se le adjudicaron los lotes denominados "LOTE NÚMERO UNO" y "LOTE LA CHIPA DEL BURRO", en común y proindiviso con RENÉ y SARA ACOSTA SILVA, falleciendo soltero el señor JOAQUÍN ACOSTA SILVA el 09 de octubre de 1997, en consecuencia la única heredera fue su señora madre, VICENTA SILVA DE ACOSTA, quien liquidó la sucesión de su hijo con la escritura número 2719 de 1997, adjudicándosele los bienes del causante, desenglobando por escritura número 416 de 1997 de la Notaría Única de Aipe, el "LOTE NÚMERO UNO", en dos, con el fin de vender una franja para la vía nacional Neiva-Aipe,

quedando dividido en dos lotes denominados "LOTE NÚMERO UNO" con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 200-140832 y "LOTE NÚMERO DOS" con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 200-140833, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva.

Que la señora VICENTA SILVA ACOSTA, procedió a vender al señor RENÉ ACOSTA SILVA a través de la escritura número 4420 del 14 de diciembre de 1998 de la Notaría Tercera del Círculo de Neiva, los indicados Lotes 1 y 2 por valor de \$5.000.000, suma ínfima al valor real de dichos inmuebles, de acuerdo al avalúo que allega, sin aparecer soportes de pago, ni mucho menos de haber recibido tales dineros por parte de los contratantes, contrato simulado, porque el comprador no pagó el precio y la vendedora no lo recibió, lo que pretendió encubrir una donación, sin mediar insinuación y sin sufragar los impuestos que causa el acto gratuito.

2.2.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA²

El demandado RENÉ ACOSTA SILVA, a través de apoderado se opone a las pretensiones esbozadas en su totalidad, por carecer de fundamento fáctico y jurídico, en vista de no existir ninguna clase de negocio simulado, ni absoluto ni relativo, ni nulidad de escritura pública, ajustándose la venta atacada y controvertida a las formalidades establecidas en el artículo 1857 del código civil en cuanto al título y del artículo 756, escritura totalmente real, a partir de la manifestación libre, voluntaria y puntual de los contrayentes; ser absolutamente válido y eficaz el indicado contrato, no adoleciendo de vicios ni irregularidades, recayendo sobre el mismo, presunción de legalidad, sin existencia de donación oculta a declarar y de circunstancias que permitan inferir el *animus simulandi* de las partes, consecuentemente no puede ordenarse su cancelación, ni de frutos civiles a restituir.

Con relación a los hechos, precisa no constarle la adjudicación en la escritura de liquidación de la sucesión del señor JOAQUÍN ACOSTA SILVA, sobre todos

² Carpeta 01 Primera Instancia, archivo PDF 12, 1-10.

los bienes del causante; no tener existencia jurídica los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 200-140832 y 200-140833; existir entre la liquidación de la sucesión y la mencionada venta, otros actos jurídicos, no pudiendo relacionarse el primer acto con el segundo negocio, vendiendo la señora SILVA DE ACOSTA con el cumplimiento de los requisitos en los artículos 1849 y 1857 del código civil los inmuebles objeto de litis, no concerniendo el calificativo de "precio ínfimo" a un hecho y no ser cierto, correspondiendo el avalúo del predio "LOTE NÚMERO 1" "SANTA LIBRADA BELMONTE", que da origen a los inmuebles vinculados al proceso para el año 1997, a la suma de \$5.526.000, por tanto, el precio es ajustado a la realidad.

Formula excepciones de mérito bajo la denominación de: (a) "Inexistencia de la simulación alegada frente al contrato de compraventa contenido en la escritura pública No.4420 de 14 de diciembre de 1998 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Neiva"; (b) "Inexistencia de la nulidad alegada frente al contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No.4420 del 14 de diciembre de 1998 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Neiva"; (c) "Prescripción de la acción de simulación; (d) "Saneamiento de cualquier nulidad invocada-Prescripción de la acción de nulidad"; (e) "Buena fe en la celebración del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No.4420 del 14 de diciembre de 1998 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Neiva"; (f) "Solicitud de declaración oficiosa de excepciones adicionales conforme las facultades otorgadas por el artículo 282 del C.G.P. (Ley 1564 de 2012).

2.3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA³

Resuelve el señor juzgador de primer grado (i) DESPACHAR en forma desfavorable la tacha de testimonio; (ii) DECLARAR probadas las excepciones de inexistencia de simulación y nulidad frente al contrato de compraventa contenido en la escritura pública No.4420 de 1998; (iii) DECLARAR no probada la exceptiva de prescripción de la acción de simulación, en consecuencia (iv) NEGAR las pretensiones

³ Carpeta 19, archivo audiencia inicial 82), registro 2 horas.37 – 3 horas:35.

de la demanda; (iv) ORDENAR el levantamiento de medidas cautelares; (v) CONDENAR en costas a la parte demandante y (vi) FIJAR agencias en derecho.

Luego de resaltar inconsistencias en la demanda y su reforma no infranqueables en este tipo de procesos de simulación, en el ejercicio de su interpretación, tiene que en últimas la parte actora pretende la nulidad relativa del negocio jurídico cristalizado mediante la escritura 4420 de 1998, advertido de lo consignado en los hechos y particularmente en la posición asumida desde el inicio por la parte actora, al pedir la nulidad de un negocio jurídico, sin identificar si es relativa o absoluta, solicitándose además, la cancelación de un registro, el reconocimiento de unos perjuicios, traducidos en frutos supuestamente dejados de percibir, cánones de arrendamiento desde enero de 1999 hasta la fecha, consignados en el avalúo pericial aportado y clarificado en audiencia, no pidiendo para la sucesión, sino un reconocimiento a los demandantes, debiéndose resolver un segundo problema jurídico, el de establecer si se está en presencia o no de una nulidad relativa, señalando la jurisprudencia que cuando se presenta la simulación de un negocio encubierto a través del ropaje de una compraventa, pero lo que se quiso hacer fue una donación, se está en presencia de una simulación parcial o una nulidad relativa, si lo que en realidad lo pretendido fue hacer una donación, no una compraventa.

Para resolver el planteado problema jurídico, considera fundamental la prueba indiciaria, destacando el haberse alegado en principio la simulación del acto, sencillamente por el no pago del precio, contradictoriamente el precio ínfimo y en razón de ello el deber de hacerse la respectiva insinuación no realizada, dando al traste con la negociación, contradicciones que lejos de presentar claridad de lo verdaderamente ocurrido, representa una conducta procesal que implica una serie de indicios en contra de la parte demandante, para evitar en últimas la declaratoria previa petición de la interesada, de la prescripción extintiva de la acción, pidiéndose además perjuicios sin tener ninguna relación causa – efecto , entre los hechos y las pretensiones, en otras palabras entre los perjuicios y lo expuesto como sustento de las pretensiones.

En análisis de los interrogatorios de parte absueltos por ANA BETTY y JORGE ELIECER ACOSTA, en relación con el interés que le asiste para demandar, resalta el no referirse al reconocimiento de los perjuicios signados en la demanda, sino a la anulación del negocio, la repartición de los bienes entre los herederos, en contradicción con el petitum de la demanda, pidiendo para la sucesión, circunstancia corroborada por el nieto de la señora VICENTA y una de sus hermanas, sin estar facultado el juez para fallar extra *petita*.

Determina entonces, con el material probatorio acopiado, la verdad verdadera dilucidada, de existencia del negocio jurídico celebrado en 1998 entre la señora VICENTA y el señor RENÉ ACOSTA SILVA, en particular con los testimonios de MATILDE, NHORA y SARA ACOSTA SILVA, quienes de manera unísona, clara y concisa, dan cuenta de las manifestaciones que se les hizo a cada uno de los herederos de la señora VICENTA, de la venta a su hijo, con quien convivía para ese entonces, le deparaba su manutención, ayuda emocional, bien objeto de venta que el comprador venía ocupando y usufructuando, hecho aceptado en los interrogatorios de parte, en razón de ello, sería la persona indicada, de acuerdo al pensamiento que tuvo en su momento la señora VICENTA, de quedarse con esos bienes, corroborado con la prueba documental, texto de la demanda y de la contestación, que dan cuenta a través de declaraciones extra juicio, de personas del sector y, ser unísonas SARA y NHORA ACOSTA SILVA en señalar que la venta se realizó, pagándose parte en dinero y parte en especie (ganado), donado a uno de los hijos de SARA ACOSTA.

Así, concluye el haberse establecido fehacientemente, no existir ningún interés de la parte demandante en la pretensión de simulación, de acuerdo a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, sentencia de 10 de agosto de 2020, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, sobre el deber de manifestarlo, el que se traduce en los eventuales perjuicios ocasionados, no encontrados en la demanda, implicando no poderse atender de entrada esta acción, reafirmando el relato de ANA BETTY, que quien se dio cuenta de todo, fue un hijo fiscal, contratando el abogado para demandar, hecho por el cual aquella no tiene ningún interés, pasando además veintitrés años de haberse celebrado el supuesto negocio simulado.

En cuanto a la alegada prescripción extintiva, por la posición del despacho de pedirse un reconocimiento de orden personal, no se presenta el término requerido, a partir del mismo momento de nacer la condición de heredero de los hoy demandantes, desde el fallecimiento de la señora VICENTA, el 15 de agosto de 2013.

Culmina el juzgador *a quo*, considerando la no demostración de los hechos que sirvieron de sustento a las pretensiones, desechando la tacha testimonial del señor JAIME, por tratarse de persona que tuvo relación directa con las partes y respeto del supuesto avalúo; no probada la supuesta simulación, no puede ocuparse de una supuesta donación y estudiar lo que tiene que ver con el avalúo del precitado inmueble.

2.4.- RECURSO DE APELACIÓN

Repara el señor apoderado de la parte demandante recurrente en apelación, en la interposición del recurso en audiencia⁴, la claridad de la demanda, el interés por activa, el cumplimiento de la carga probatoria, la prescripción de la acción y los demandados perjuicios, remitiéndose al sustentarlo en la presente instancia⁵, en punto de la pretendida simulación, al artículo 1766 del código civil, a la sentencia de la Corte Constitucional C-071 de 2004, en la que hace referencia basándose en la doctrina, a "*ciertas condiciones que debe reunir la simulación*", precisadas en la obra del profesor León Julliot de Morandiere, pasando al campo del litigio, encaminado a deshacer los actos simulados, surgiendo el tema de la prescripción, decantando la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia su aplicación en un término de diez años, resultando dos eventos para el inicio de su contabilización, cuando la acción la ejercen los herederos del contratante y otra los simulantes, en el primer evento, por el fallecimiento del contratante, se adquiere el derecho *iure proprio* y desde ahí se cuenta el término prescriptivo (CSJ S. Civil Sent. 119972016, agosto

⁴ Carpeta 19, archivo video AUDIENCIA INICIAL (2) registro 3 horas:36-3 HORAS:43; AUDIENCIA INICIAL (3) minuto 00-08.

⁵

20/16), y en vida de los simulantes, desde que se desconozca el negocio real por parte del deudor de la simulación (Sentencia SC-21801-2017, diciembre 15/17), momentos estos que determinan el interés jurídico del actor en la acción de prevalencia, de acuerdo con el inciso 2 del artículo 2535 del código civil.

Para el caso concreto expone, el juzgador *a quo* tiene como ciertas las aseveraciones de SARA, NOHORA ACOSTA y GLORIA PATRICIA MARTÍNEZ, cuando existen contradicciones entre las mismas y lo absuelto por el demandado, con relación al pago, afirmando las declarantes haberse realizado parte en dinero y parte en cabezas de ganado, y el demandado manifestar haber pagado en efectivo, indicio grave de no pago del contrato de compraventa, relatando las declarantes, no contar la vendedora con cuenta bancaria, destinando los dineros a obras sociales, por ser muy bondadosa; ser el precio de \$5.000.000, colocado en la escritura ínfimo, respecto al estimado en el dictamen pericial de \$123.000.000; la cercanía ilustrada por la señora MATILDE ACOSTA SILVA de la señora VICENTA SILVA DE ACOSTA con el demandado RENÉ SILVA ACOSTA, corroborado por los demás testigos, pues era el hijo menor.

Con relación a no ser claro y demostrado el interés de los demandantes y la no demostración de los hechos de la demanda, afirma reñir con la realidad, debiéndose tener en cuenta, acorde con la jurisprudencia, los indicios, el interés directo de sus poderdantes, pues la señora VICENTA SILVA DE ACOSTA se insolventó para favorecer al señor RENÉ ACOSTA SILVA y perjudicar la cuota hereditaria de los demás herederos y, al declararse simulados los contratos de compraventa, pasarían nuevamente a cabeza de la señora VICENTA SILVA DE ACOSTA, formarían la masa sucesoral, con iguales derechos para todos los herederos, no perdiendo interés la señora ANA BETTY, por su hijo haber cancelado los honorarios de abogado.

Califica estar fuera de contexto, la aseveración de no asistirle interés a la señora ANA BETTY ACOSTA DE REYES, por ser el señor RENÉ ACOSTA SILVA la persona más indicada para tener los bienes, que siempre han estado bajo su manejo, bienes que nunca salieron del dominio de la vendedora, quien siguió visitándolos, de acuerdo a la prueba testimonial, demostrándose que el demandado al momento de la negociación,

no tenía la capacidad económica suficiente para adquirir dichos inmuebles, allegándose solamente un contrato de mayor valor de ganado, que no da margen para la alegada adquisición.

3.- CONSIDERACIONES

De acuerdo con el artículo 328 del C.G.P., la competencia de la Sala se circunscribe a los indicados reparos formulados contra la sentencia de primer grado objeto de apelación, sustentados en la presente instancia, los que conforme se ha indicado, giran en torno a (1) la claridad de la demanda, (2) el interés por activa, (3) el cumplimiento de la carga probatoria, (4) la prescripción de la acción y (5) los perjuicios.

3.1.- La falta de claridad de la demanda y la falta de interés por activa, se consideraron superados en el fallo de primer grado, bastando simplemente recordar que la Honorable Corte Suprema de Justicia, en punto de interpretación de aquella señala que esta "*...pieza fundamental del debate, pues no sólo marca el norte de la actividad judicial, sino que además limita el poder y la competencia del juez, que como es sabido, no puede abandonar los confines que traza el demandante al formular sus pretensiones y los supuestos fácticos que les sirven de apoyo.*"⁶, correspondiéndole privativamente al juzgador desentrañar el móvil que ha servido de guía, hasta donde lo permita la razón jurídica y la ley⁷, con facultad de recurrir incluso a los fundamentos de hecho y de derecho, así ha puntualizado:

*"Una demanda debe interpretarse siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no solo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho. No existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido o sacramental que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda con fórmulas especiales su intención, sino que basta que ella aparezca, ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda"*⁸

⁶ Sentencia Sala de Casación Civil SC17096-2015, M.P., Dr. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ, que extracta sentencia SC 20 de agosto 2013, radicado 2003-00716-01.

⁷ Sentencia Sala de Casación Civil SC3256-2021.

⁸ Sentencia Sala de Casación Civil. 15 de noviembre de 1036, G.J. XLIV, 527, traída a colación en sentencia SC4124-2021.

3.1.1.- En el presente asunto, contrario a la consideración de instancia, en la labor de interpretación de la demanda, se advierte que la misma contiene una pretensión declarativa de simulación, consecuentemente la declaración de prevalencia del contrato ostensible, de donación absolutamente nula, cancelación de escritura, orden de devolución de frutos civiles, las que son claras y precisas, cumpliendo los parámetros del artículo 88 del C.G.P., que permite la acumulación en una misma demanda de varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los requisitos enlistados de, ser el juez competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía; no ser excluyentes entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias; poder tramitarse todas por el mismo procedimiento y, refiriendo supuestos de hecho, con carga de probarlos, a tono con los mandatos del artículo 167 del C.G.P, no presentándose la considerada falta de claridad, que por lo demás estimó el *a quo* superado dicho obstáculo, abordando el fondo del asunto.

3.2.- En cuanto al interés en el proceso, elemento para determinar la legitimación en la causa, tiene decantando la Corte respecto de esta última, en asuntos como el presente, radicar la misma “...no solo en cabeza de las partes contratantes, y en sus herederos, según el caso, lo cual es apenas comprensible, sino también en los terceros, pero sólo cuando el negocio fingido les irroga a éstos, al igual que a aquéllos, un perjuicio serio, cierto y actual, porque de aceptarse una total libertad, en lugar de crearse certeza y confianza en el tráfico jurídico, ello generaría caos e inseguridad.”⁹

Puntualizando la misma Corporación:

“2. En la acción de prevalencia se ha reconocido legitimación por activa a «todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible», precisando que el interés en el litigio -en el sentido que se dejó expresado- «puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción...» (CSJ SC, 27 Jul. 2000, Rad. 6238).

⁹ Sentencia Sala de Casación Civil, SC11003-2014, M.P. Dra. MARGRITA CABELLO BLANCO.

En materia contractual, no puede afirmarse que el asunto de la legitimación ad causam está regido por la aplicación con carácter absoluto del principio de relatividad de los contratos, cuya esencia se consigna en el conocido aforismo romano «res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest»; de hecho, tanto la doctrina como la jurisprudencia reconocen que «en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo» (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01), de modo que su incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional, alcanza y afecta patrimonialmente a sujetos diferentes de los contratantes.”¹⁰

Así, no es dable predicar la falta de legitimación en la causa por activa por falta de interés, ante el hecho de haber sido el hijo de la demandante ANA BETTY ACOSTA, quien buscó los servicios profesionales del abogado demandante, cuando además de haber conferido poder directamente la señora ANA BETTY¹¹, clara manifestación de su voluntad de formular demanda, del contexto de esta se extrae el fundamento fáctico del vínculo de consanguinidad entre los demandantes y los contratantes, de ser la vendedora madre de aquellos, parentesco acreditado con los registros civiles aportados¹², significando su calidad de herederos (artículos 1011, 1045 C.C.) en relación con la vendedora, por ende legitimados para pretender la declaratoria de simulación del contrato por aquella suscrito, sin que soliciten directamente condenas a su favor, debiéndose interpretar que obran a favor de la sucesión de la señora VICENTA SILVA, precisamente por su carácter de herederos.

3.3.- La Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia¹³, precisa que la simulación es un acuerdo entre dos o más personas para crear un negocio jurídico que integra dos aspectos de una misma conducta, la realidad y la apariencia de la realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada única, prevalente y cierta para las partes, que aparenta una realidad ficticia frente a terceros, existiendo un solo contrato verdadero, pretendiéndose a través de la acción judicial, que reluzca el contrato verdaderamente

¹⁰ Sentencia Sala de Casación Civil SC16669-2016, M.P. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

¹¹ Folio 10

¹² Carpeta 01 Primera Instancia, archivo PDF 01, 75-77;

¹³ Sentencia, expediente referencia 2001-3103-2007-00100-01, M.P. Dr. William Namen Vargas.

querido y la inexistencia del simulado, precisando la Corte “...[p]ara que la acción de simulación triunfe se debe derruir la buena fe sobre la que esté guarnecido el acto cuestionado, de modo tal que salga a la luz la diferencia entre el querer de los simuladores y su declaración pública, así como la intención (*animus simulandi*) que los movió a realizar tal alteración, pues de lo contrario deberá tenerse como real el acto dado a conocer por más dudas que genere, ya que, en tal caso, las presunciones de legalidad y de certeza que lo acompañan se mantendrán enhiestas”¹⁴.

La pretensión declarativa de simulación, es clara aplicación del principio de prevalencia de la voluntad real de los contratantes sobre la aparente, previsto en el artículo 1618 del código civil, al estipular “...*conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*”; puede ser de dos tipos, absoluta y relativa, enseñando sobre el objeto de las mismas la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹⁵:

*“Si se trata de la absoluta, para que se deuele la ficción y se descubra que apenas es una pura irrealidad, y, si de la relativa, para que se reconozca lo verdaderamente convenido; con otras palabras, su finalidad es desenterrar el auténtico sentido de la voluntad de las partes, no el reconocimiento de la ineficacia de una cualquiera relación. Por tanto, el **objeto** de este instrumento jurídico es, puntualmente, poner luz en el terreno oscurecido por la apariencia en orden a rescatar el real alcance de la voluntad; se trata, ante todo, de una acción de constatación en cuanto se propone simplemente revelar o escrutar la legítima realidad de las cosas, y no, ni más faltaba, destruir, modificar o alterar una situación jurídica.”*

3.4.- Los medios probatorios son útiles para la formación del convencimiento del juez, apreciados de acuerdo con las reglas de la sana crítica - artículo 176 C.G.P.- y, en debates como el presente, por el sigilo y audacia con que los contratantes suelen actuar para disfrazar el acto, en la práctica la prueba indirecta es la más socorrida, particularmente los indicios, apreciables en conjunto, “*teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso*” (artículo 242 C.G.P.), enseñando al respecto la Honorable Corte Suprema de Justicia:

¹⁴ CSJ, SC3678-2021.

¹⁵ Sentencia SC-11003-2014, M.P. Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO.

“... Por las características, modalidades, cautela de las partes y circunstancias ‘que rodean este tipo de negocios, en orden a desentrañar la verdadera intención de los contratantes, se acude las más de las veces a la prueba de indicios, mediante la cual a partir de determinados hechos, plenamente establecidos en el proceso, como lo exige el artículo 248 del Código de Procedimiento Civil, el juzgador despliega un raciocinio mental lógico que le permite arribar a otros hechos desconocidos’. Por tanto, ‘... como es natural en el desarrollo de la actividad judicial, la valoración (...) en cuanto a la demostración de los hechos indicadores, al igual que respecto de la gravedad, concordancia y convergencia de los indicios o acerca de su relación con las demás pruebas, constituye una tarea que se encuentra claramente enmarcada dentro de la soberanía de los sentenciadores para examinar y ponderar los hechos, por lo que su criterio o postura sobre ellos está, en principio, amparada por la presunción de acierto... (Sentencia de 23 de febrero de 2006, exp. 15.508, no publicada aún oficialmente)’ (CSJ SC 24 de octubre de 2006, rad. 00058 01).”

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. 200200083-01).

Todas esas circunstancias, consideradas de manera aislada o concurrente, como medios de persuasión, deben llevar al funcionario judicial a la convicción plena de que las partes convergieron en tal stratagema involucrando, como en el caso presente, una compraventa de bien inmueble.”¹⁶

En el camino de probar la simulación, es necesario desentrañar y poner de relieve la denominada *causa simulandi*, motivo de la simulación, el interés que llevó a las partes a hacer un contrato simulado, que debe ser serio e importante, que

¹⁶ Sentencia Sala de Casación Civil SC-11197-2015.

justifique la realización de un contrato falso u oculto, amén de contemporáneo al acto que se pretenda impugnar, establecido lo cual y, a través del método de inducción, deducir de ella los elementos que pueden servir para consolidar la simulación del contrato, que analizados en conjunto confieran al operador judicial la certeza necesaria para declararla.

3.5. Resalta la parte actora como claro indicio de la pretendida declaración de simulación contractual, el precio ínfimo fijado en el negocio de compraventa de los Lotes 1 y 2, realizada por la señora VICENTA SILVA DE ACOSTA a su hijo RENÉ ACOSTA SILVA, en el respectivo acto escriturario No.4420 de 14 de diciembre de 1998 de la Notaría Tercera de Neiva, en la suma de \$5.000.000, recibidos a satisfacción de manos del comprador (cláusula tercera)¹⁷, allegando dictamen pericial del avalúo de los lotes objeto de venta, rendido por el perito OMAR DE LA CRUZ JOVEL PLAZAS ¹⁸, quien lo sustentó en declaración rendida en la etapa probatoria¹⁹.

Ilustra el señor perito en el dictamen reafirmado en la declaración rendida, la identificación del predio, linderos y áreas, verificado en inspección ocular, ingresando al mismo sin autorización alguna, por tratarse de un predio sin vivienda, ni personas que lo cuiden, quedando sobre la vía carretable Neiva-Bogotá, teniendo en cuenta para su avalúo a 2017, fecha del dictamen, la metodología de consulta a expertos evaluadores o encuestas, sin aportar soporte alguno de las mismas, ni tener en cuenta el avalúo catastral, como tampoco la verificación con la C.A.M. si el predio tiene concesión de aguas sobre el río Baché, recurso hídrico con el que cuenta el predio por lindar con el mismo, como tampoco la afectación en la explotación económica agropecuaria, por la zona de protección legal que no se puede intervenir, explicando que nunca se toma en cuenta en el avalúo, aprovechado para cultivo del predio, respetándose los 30 metros.

¹⁷ Carpeta 01 primera instancia, archivo 01 cuaderno 1, 20-24.

¹⁸ Carpeta 01 primera instancia, archivo 01 cuaderno 1, 79-98.

¹⁹ Archivo 02, audiencia inicial, 2 horas – 2 horas:27.

Culmina el dictamen con un resultado de \$81.946.720 y, aplicando fórmula de regresión del IPC (índice de precios al consumidor), en la determinación del avalúo para el 21 de enero de 1998, fecha de la negociación de los lotes, de IPC inicial/IPC final, un valor de \$27.042.417.

Frente al aportado dictamen pericial, opone la parte pasiva el avalúo catastral de los predios, acorde con certificación expedida por el Secretario de Hacienda del Municipio de Aipe Huila a 25 de febrero de 2021 ²⁰, con base en la base de datos del impuesto predial, predios Lotes 1 y 2 a nombre del demandado, identificados con las matrículas 0003000000050134000000000 y 00030000000501350000000000, respectivamente, con los siguientes valores:

PREDIO	AVALÚO 2000-2005	AREA
LOTE 1	6.078.000	2H,366M
	6078.000	
	6.200.000	
	6.417.000	
	6.436.000	
	6597.000	
LOTE 2	1.917.000	7222M
	1917.000	
	1.955.000	
	2.023.000	
	2.029.000	
	2.080.000	

Igualmente opone recibos de pago del impuesto predial en los que obra el avalúo de dichos Lotes 1 y 2 ²¹:

LOTE 1

AÑO	AVALÚO	FOLIO
2006	\$6.894.000	219
2010	\$7.662.000	209
2011	\$10.097.000	228
2012	\$10.400.000	214

²⁰ Archivo PDF 20.

²¹ Archivo PDF 01, cuaderno 1.

2013	\$10.400.00	231
2016	\$11.033.000	205
2017	\$11.364.000	202
2018	\$11.400.000	225

LOTE 2

AÑO	AVALÚO	FOLIO
2006	\$2.174.000	219
2007-2008-2009	\$2.416.00	222
2010	\$2.416.000	209
2011	\$4.336.000	227
2012	\$4.466.00	212
2016	\$4.738.000	207
2017	\$4.880.000	201
2018	\$4.888.000	225
2019	\$11.742.000*	197
	\$ 5.043.000**	216

*Certificado de Paz y Salvo expedido por el Municipio de Aipe el 31 de diciembre de 2019.

** Liquidación Oficial Predial Unificado con sello de pago a febrero 28 de 2019.

Los anteriores valores de avalúo catastral con posteridad a 1998, año de la negociación base de debate, no evidencian el alegado precio ínfimo, indicio grave de la demandada declaración de nulidad, pues aún en el año 2000, año más cercano a la negociación, la suma de los avalúos catastrales de los dos lotes ascendía a la suma de \$7.995.000, valor indicativo del precio, si bien no comercial, no ofreciendo el dictamen comercial aportado, una adecuada ilustración del valor, identificando el predio y simplemente remitirse a valores dados por otros evaluadores y aplicar la fórmula regresiva del IPC, valores subjetivos de aquellos, que resultan desfasado al valor histórico catastral de los predios, con la simple aplicación de la mentada fórmula, propia para determinar la desvaloración de la moneda.

Reafirma el no carácter de precio ínfimo de los Lotes 1 y 2, el precio plasmado en la escritura pública No. 416 de 30 de diciembre de 1997, de la Notaría Única de Aipe, contentiva de la venta de una franja de terreno de 5.100 metros cuadrados, realizada por la señora VICENTA SILVA DE ACOSTA, adquirido en la sucesión de JOAQUÍN ACOSTA SILVA, por el mismo sector, al Instituto Nacional de Vías, por la

suma de \$7.374.555, valor que no sobrepasa el avalúo de FEDELONJAS, o sea, el valor comercial.

3.6.- Con relación al parentesco que existía entre los contratantes de madre (la vendedora) e hijo (el comprador), es indicio no discutido, aceptado por el demandado al contestar la demanda (hecho 1), dando cuenta del mismo la prueba testimonial, coincidente en afirmar que el demandado RENÉ ACOSTA SILVA, siempre convivió con su madre, vinculo de consanguinidad que permite entender el precio de venta de los lotes no comercial, sin que se itera, el mismo hubiese tenido la calidad de ínfimo.

3.7.- La declarante MATILDE ACOSTA SILVA²², hermana de las partes litigantes, ilustra haber residido en Bogotá desde los 16 años, venir a Neiva visitar a su madre en vacaciones, regresando a instalarse en esta ciudad 2003, teniendo conocimiento que el manejo de los lotes siempre lo tuvo el demandado, quien tenía como patrimonio un apartamento que vendió cuando se casó, e igualmente era titular del dominio de la finca y el producido de la misma, indicando no contar su madre para los años 97 y 98 con recursos económicos, remitiéndole personalmente encomiendas de ropa, estando su hermana SARA pendiente de las necesidades cotidianas, como champú, jabón.

Relata no haber contado su madre con cuenta bancaria corriente, cobrando inicialmente la pensión en su calidad de beneficiaria de su hijo JOAQUÍN y posteriormente autorizar al demandado con tarjeta, pagando sus hermanas NOHORA y BETTY los arreglos de la casa, expresando vulgarmente su madre, en cuanto al señalado negocio, "*..que había metido las patas*" vendiéndole a RENÉ o haberle dado eso, quien quedó de darle reses, que "*...ya se las había comido*", resaltando el hecho de haber sido entre todos, dos de las cuales RENÉ le dio a los dos hijos de SARA, CAROLINA

²² Carpeta 19 audiencia inicial, archivo 02 video, 2 horas:58-3 horas:03; video audiencia inicial (2), minuto 00-16:56.

y NESTOR EDUARDO, escuchando, sin constarle, el pago en efectivo, calificando a su madre de machista protectora de RENÉ.

ANA NOHORA ACOSTA DE SIEGFREDT²³, hermana de la partes litigantes, refiere su conocimiento sobre el indicado negocio, directamente de su madre, quien al visitarla en esta ciudad, cuando venía de Estados Unidos, donde residía, consistente en venta a RENÉ, y al querer darle explicaciones, la declarante le manifestó que no se preocupara, porque no había problema, por ser su madre la dueña y eso es lo que dice la ley, afirmando ser RENÉ el que ayudaba a la madre en todo en la finca, le hacía todos los mandados, le pagaba los impuestos, creyendo con relación al pago del precio, que fue con ganado, parte de este su madre le dio a los hijos de su hermana SARA, al ser su mamá muy generosa, recalcando que RENÉ para la época de la negociación cultivaba sorgo, e inclusive le colaboró con los pasaje en avión cuando venía a Colombia.

SARA ACOSTA SILVA²⁴, afirma categóricamente ser testigo de la venta y pago realizada por su madre al hoy demandado, hecho informado a todos los hijos, así como a todo el mundo, destacando no haberle puesto mucho cuidado, porque hay que honrar a los padres, y lo que ellos hagan está bien, enterándose casi al año de la muerte del hermano JOAQUÍN, pagándose una parte en ganado, del que su madre le regaló una vaquita de cría a cada uno de sus dos hijos, parte con un JEEP y parte con un cultivo, resaltando ser RENÉ el hijo preferido con quien convivía, siendo la declarante la administradora de la pensión de JOAQUÍN, realizando su madre arrendamientos de lotes, en los que a veces llevaba a RENÉ.

JAIME ENRIQUE RAMÍREZ ACOSTA²⁵, afirmó en su declaración su calidad de nieto de la vendedora y sobrino del comprador demandado, calificando dicha venta de supuesta, porque no le consta el pago, sobreviviendo la vendedora con la pensión de su hijo JOAQUÍN, no depositándose dinero alguno en cuenta bancaria, ni invertir la vendedora en nada y ser simplemente el comprador el consentido de la abuela,

²³ Carpeta 19 audiencia inicial, archivo audiencia inicial (2), video minuto 46-57; 1 hora:23 – 1 hora:33.

²⁴ Carpeta 19 audiencia inicial, archivo audiencia inicial (2), video minuto 57- 1 hora:33.

²⁵ Carpeta 19 audiencia inicial, archivo audiencia inicial (2), video 1 hora:43 – 2 horas:02.

conocimiento obtenido por estar pendiente de la abuela y RENÉ estar a cargo de la finca, ocupando los aludidos predios desde antes de la venta, indicando como bienes de RENÉ, lo que le correspondió en la finca, quien siempre ha vivido del campo, sin tener en ese momento dinero para comprar, sin haber advertido si quiera la compra de una muda de ropa, por parte de la vendedora.

La declarante GLORIA PATRICIA DE FÁTIMA MARTÍNEZ CERÓN²⁶, sin parentesco con los litigantes, manifiesta conocer la familia ACOSTA SILVA, por el hecho de haberles llevado el abogado Doctor ARMANDO ACEVEDO hoy LIEVANO, con quien trabajaba, el proceso de sucesión de JOAQUÍN e igualmente elaborado la minuta de venta, hace más de 20 años, e igualmente visitarlos cada ocho días en vida de JOAQUÍN, contándole la madre en dichas visitas en su residencia, la venta de los lotes heredados de su hijo JOAQUÍN, al hijo RENÉ o RENÉCITO, como ella le decía, sin relatarle el valor de la venta, pero sí que habían sido pagados en su totalidad, creyendo que una parte fue en ganado y otra en dinero, precisando ser el comprador una persona trabajadora, explotando su finca productiva.

GUSTAVO RAMÍREZ TRUJILLO²⁷, sin parentesco con la familia ACOSTA SILVA y conocerlos por razones de vecindad hace más de 40 años, y amistad especialmente con el finado JOAQUÍN, quien era parapléjico, afirma haber colaborado en su atención, de igual modo realizado trabajos en la casa a la señora VICENTA, por tanto conocer los Lotes 1 y 2 de paseo, escuchando negocios raros sobre los mismos, tratándose de un "torcido", explicando haber escuchado, sin precisar a quien, que era falso, RENÉ no los había comprado, a quien solamente le conoció un apartamento en Santa Inés y parte de la finca, viviendo del producido de la misma.

3.8.- Enseña la documental aportada con relación al indicio de falta de capacidad económica del comprador demandado, la minuta de cancelación de hipoteca por parte de la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO²⁸, de la constituida por el

²⁶ Carpeta 19 audiencia inicial, archivo audiencia inicial (2), video minuto 21:45 – 45.

²⁷ Archivo 02, audiencia inicial, video 2 horas:35-2 horas:54.

²⁸ Carpeta 01 primera instancia, archivo PDF 01,172.

demandado en cuantía indeterminada, del predio SANTA LIBRADA, lotes 5 y 3, fijándose para efectos notariales, la suma de \$4.700.000, hipoteca constituida por escritura No.1596 de mayo 27 de 1992 de la Notaría Tercera de Neiva²⁹, previa aprobación del crédito hipotecario por \$4.700.000³⁰, para amparar obligaciones sobre los mentados predios, adquiridos por el hipotecante en la adjudicación de la comunidad por escritura No. 842 de 1990.

3.9.- Apreciados los medios probatorios recaudados en conjunto, acorde con los mandatos del artículo 176 del C.G.P., no son determinantes para inferir de forma razonada que la demandada compraventa sea simulada, si bien se acreditó el parentesco de los contratantes, ser el comprador el hijo "*preferido*" de la vendedora, pero no así el alegado precio ínfimo, aunque no fue el comercial, entendido precisamente por la razón del parentesco y tratarse del hijo con quien se convivía, que antes y después de la negociación lo detentaba, continuando con el pago del impuesto predial, acorde a la documental referida, dedicado al negocio de la finca, realizando hipoteca sobre otros bienes del sector, que permiten deducir flujo de caja para la explotación de los predios y por tanto recursos para su adquisición y especialmente no probar la causa de la simulación, pues la declarante GLORIA PATRICIA FÁTIMA MARTÍNEZ, ajena a la familia, relató claramente con circunstancias de tiempo, modo y lugar, la clara manifestación de la demandada de haber realizado la venta de los lotes a su hijo RENÉ, y si bien no se acreditó documentalmente el pago del precio, las declarantes MATILDE y SARA ACOSTA, dieron cuenta de la manifestación directa de su madre de haber realizado la venta y haberse pagado parte en ganado, del que la abuela vendedora regaló dos reses a sus nietos CAROLINA y NESTOR EDUARDO, así en palabras de NHORA ACOSTA, manifestara igualmente la vendedora, vulgarmente, haber "*metido las patas*", significando tal vez un incumplimiento contractual en el pago total del precio, pero no la pretendida simulación, como tampoco el hecho de no haber realizado la aquella inversión alguna, cuando nunca ocultó la negociación a su entorno familiar, no estando llamado a ser acogido el tercer reparo de cumplimiento de la carga probatoria, como quiera que no se ha probado la alegada simulación contractual,

²⁹ Carpeta 01 primera instancia, archivo PDF 01, 176-187.

³⁰ Carpeta 01 primera instancia, archivo PDF 01, 193.

consecuentemente no es necesario analizar los reparos sobre la prescripción y los perjuicios.

3.10.- Fluye de lo discurrido la confirmación de la sentencia recurrida, con imposición de costas de segunda instancia a cargo de los recurrentes, por la resolución desfavorable del presente recurso, en cumplimiento de los mandatos del artículo 365 numeral 1 del C.G.P.

En armonía con lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Neiva, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- **CONFIRMAR** la sentencia objeto de apelación, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva en audiencia celebrada el 23 de febrero de 2021.

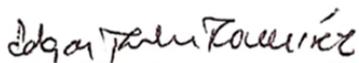
2.- **CONDENAR** en costas de segunda instancia a los demandantes JORGE ELIECER ACOSTA SILVA y ANA BETTY ACOSTA DE REYES, a favor del demandado RENÉ ACOSTA SILVA.

Notifíquese y Cúmplase,



ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

Magistrada



EDGAR ROBLES RAMÍREZ

Magistrado

Con aclaración de voto



CLARA LETICIA NIÑO MARTÍNEZ

Magistrada

Firmado Por:

**Enasheilla Polania Gomez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Edgar Robles Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 005 Decision Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Clara Leticia Niño Martinez
Magistrada
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

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: **a07b16a94fc35890430ff4bc0d49ca261f791c188886467bb4b0760e64ffea4**

Documento generado en 31/01/2024 04:17:37 PM

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