

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN  
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado ponente: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, tres (03) de octubre de dos mil veintitrés (2023)  
(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 3 de octubre de 2023, según acta No. 020)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada, dentro del proceso del epígrafe.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES. Mediante demanda radicada el 22 de septiembre de 2020, JENNY ROCIO DELGADO TORRES y JHON EDWIN DELGADO TORRES, por conducto de apoderado, solicitan: i) declarar simuladas las compraventas realizadas entre el señor JESUS MARINO DELGADO (QEPD), en su calidad de vendedor y MARIA LEYDA, MARIA NELLY, MILTON MARINO, DIEGO ALEXANDER, LUZ STELLA DELGADO MAÑUNGA, JHON EDWIN DELGADO TORRES, JENNY ROCIO DELGADO TORRES, ARNOBIA MAÑUNGA CHARA y MARIBEL YARPAZ GARZÓN en calidad de compradores, realizadas mediante escrituras públicas No. 219, 220 y 221 del 31 de marzo de 2017; ii) ordenar la cancelación de los registros de dichos instrumentos públicos en los respectivos folios de M.I.; y iii) condenar en costas a la pasiva.

Como sustento de las pretensiones, se relata, que los demandantes son hijos de la señora MARIA LUCIA TORRES y el difunto JESUS MARINO DELGADO fallecido el 28 de mayo de 2017.

Que el prenombrado causante era titular de los inmuebles distinguidos con M.I. 124-8405, 124-1635, y 124-818, y celebró de manera simulada tres compraventas sobre dichos bienes, mediante los instrumentos públicos No. 219, 220 y 221 del 31 de marzo de 2017: i) la primera a favor de MARIA LEYDA, MARIA NELLY, MILTON MARINO, DIEGO ALEXANDER, LUZ STELLA DELGADO MAÑUNGA, JHON EDWIN DELGADO TORRES, JENNY ROCIO DELGADO TORRES por valor de \$ 205'000.000; ii) la segunda a favor de su esposa ARNOBIA MAÑUNGA CHARA por valor de \$ 87'000.000; y iii) la tercera a favor de MARIBEL YARPAZ GARZÓN por valor de \$ 114'000.000.

Que, con esos negocios jurídicos simulados, se menoscabaron los derechos económicos de los demandantes, dado que en la escritura pública No. 219 del 31

de marzo de 2017, a aquellos les fue asignado un porcentaje mucho menor sobre el lote de terreno con M.I. 124-8405, y en los otros dos instrumentos, el señor MARINO DELGADO (QEPD) transfirió sus derechos de dominio a las mencionadas compradoras.

Que los referidos contratos carecen de validez legal por cuanto se configuran los elementos indiciarios del acto simulado que establece la jurisprudencia <sup>1</sup>, dado que, además del parentesco entre los contratantes, los compradores no contaban con los medios económicos para realizar de manera real y efectiva el pago del precio de los inmuebles, por lo que en realidad no lo hicieron, aunada, la ausencia de movimientos bancarios.

2. CONTESTACIÓN de la DEMANDA y EXCEPCIONES DE MÉRITO. MARIA LEYDA, MARIA NELLY, MILTON MARINO, DIEGO ALEXANDER, LUZ STELLA DELGADO MAÑUNGA, ARNOBIA MAÑUNGA CHARA y MARIBEL YARPAZ GARZÓN, por medio de apoderado, refieren, que mediante las escrituras que mencionan los demandantes, el señor JESUS MARINO DELGADO tan solo enajenó la nuda propiedad de los bienes, y en la cláusula cuarta de la escritura pública No. 220, se manifestó que el precio pactado ya había sido recibido a entera satisfacción, *“aunque no se hubiera indicado las condiciones y términos de tiempo, modo y lugar en que se satisfizo tal contraprestación”*.

Como EXCEPCIONES DE MERITO formularon las denominadas:

a) *“Carencia total de interés en los actores para demandar simulación en este asunto”*, toda vez que los actores aceptaron firmar en forma libre y espontánea la escritura pública No. 219 en la Notaría Única de Puerto Tejada, el 31 de marzo de 2017, lugar y fecha coincidentes con aquellos en que se suscribieron las escrituras No. 220 y 221, actos que hacen parte *“de un solo gran acuerdo de las familias DELGADO TORRES y DELGADO MAÑUNGA para zanjar cualquier posibilidad de inconveniente jurídico futuro, en relación con la herencia del señor JESUS MARINO DELGADO”*, quien se reservó el derecho de usufructo de los bienes enajenados. Que no es procedente escuchar *“a quien alega su propia culpa”*, y en virtud del artículo 1766 del C.C., *“los actos privados que se pactan o suscriben para modificar lo dicho en escritura pública, no tiene efectos contra terceros, no así contra los intervinientes en dichos actos o suscriptores de tales escrituras, que de todos modos quedan cobijados por la ley del contrato”*.

---

<sup>1</sup> Cita la sentencia del 8 de mayo de 2001, expediente 5692, de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil.

b) *“Carencia total de fundamento y objeto de la demanda de simulación formulada en este asunto, e ineficacia de esta acción”, toda vez que aunque llegara a probarse la simulación, “poca o ninguna modificación sucedería frente a los bienes inmuebles objeto de tales contratos, pues tenemos que de acuerdo con las disposiciones vigentes, a la esposa o compañera permanente del señor JESUS MARINO DELGADO, en una sucesión vendría a corresponderle el 50% de los bienes, o sea que lo que podría repartirse entre los hijos es solo el 50% del activo líquido, es decir, después de cubrir toda suerte de pasivos. Aspectos a los cuales viene a sumarse el hecho que el ahora causante podía mejorar con la cuarta parte de sus bienes a cualquiera de sus legitimarios, e igualmente podía disponer libremente de otra cuarta parte de tales bienes etc.”.* Y que la ineficacia se presenta, por la ausencia de causa legal de inexistencia o invalidez de los actos atacados, los cuales están amparados por el principio de buena fe.

3. LA SENTENCIA APELADA. Datada el 18 de marzo de 2021, en ella se resolvió:

i) Declarar la simulación absoluta de los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas No. 219, 220 y 221 del 31 de marzo de 2017 otorgadas en la Notaría Única de Puerto Tejada, inscritas bajo los folios de M.I. 124-8405, 124-1635 y 124-818; ii) oficiar a la mencionada Notaría, para que tome nota de esa decisión al margen de los referidos instrumentos públicos; iii) oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada, para que efectúe las anotaciones pertinentes en dicho folios de matrícula inmobiliaria; y iv) condenar en costas a la parte demandada.

Lo anterior, tras considerar la funcionaria, que, aunque la parte actora omitió especificar el tipo de simulación deprecada, al efectuar la interpretación de los hechos de la demanda y las pretensiones, en las que se pidió la cancelación de los registros de las respectivas escrituras públicas, se tiene, que la figura solicitada es la simulación absoluta.

Que está acreditado en el expediente, que tanto los demandantes como los demandados tienen relación de parentesco con el extinto JESÚS MARINO DELGADO, así como la falta de capacidad económica de los demandantes y la de los demandados para celebrar la compraventa, a excepción de la señora MARIBEL YARPAZ GARZÓN.

Que, en la cláusula cuarta de todas las escrituras cuestionadas, el vendedor declaró haber recibido a satisfacción el precio de la venta, no obstante, los restantes medios de prueba desvirtúan el contenido de dicha cláusula, pues

con los interrogatorios de parte, se pudo corroborar que ninguno de los demandados pagó el precio de los inmuebles en la forma allí establecida, pues algunos manifestaron expresamente que no realizaron tal pago, otros no pudieron precisar la fecha en que cancelaron ese valor ni tampoco aportaron documento alguno que respalde la entrega de ese dinero, y la señora ARNOBIA MAÑUNGA CHARA, manifestó no tener idea de ninguno de los aspectos que envolvieron el negocio.

Que el argumento de los demandados MILTON MARINO, DIEGO ALEXANDER, LUZ STELLA y MARIBEL *“que resulta exageradamente preciso y concreto, todos afirmaron exactamente lo mismo, tener el dinero en efectivo, no hacer uso de entidades financieras, no haber hecho transacciones para el presente asunto, entregar el dinero al vendedor que era su padre, pero también en efectivo, no puede sino interpretarse como un indicio de la simulación deprecada... ninguno de los demandados pudieron redactar con precisión los pormenores de la negociación, no recuerdan las fechas en que supuestamente hicieron el pago, ni siquiera de manera aproximada. Algunos de ellos no conocen el predio que supuestamente compraron... es decir que en el presente caso existe en los compradores un total desconocimiento de las condiciones propias de los negocios que realizaron”*.

Que otro indicio advertido, es lo relacionado con la forma en que se pactó el precio entre las partes, *“en ese sentido los demandados declararon al unísono que se llegó al acuerdo que la negociación se haría por el avalúo catastral de los inmuebles y de acuerdo las reglas de la experiencia y la sana crítica puede inferirse que dicho valor dista de manera considerable de su precio comercial, en este preciso caso según expusieron los demandados y lo confirmaron los testigos traídos por la parte demandante, los terrenos objeto de los contratos producen caña de azúcar, lo cual obviamente representa para ellos algún tipo de ingresos, circunstancia que fue absolutamente omitida para fijar el precio del terreno restándole credibilidad a lo pactado”*.

Igualmente, destaca el hecho de que *“justamente dos meses antes de su muerte, el señor JESÚS MARINO DELGADO se deshiciera de sus bienes, presentándose el fenómeno conocido por la jurisprudencia como la venta en bloque. De conformidad con la literalidad de las escrituras públicas 219, 220 y 221, todos los negocios se realizaron en la misma fecha, es decir, el 31 de marzo de 2017, y todos ellos implicaron el traslado de la titularidad del derecho de dominio a los familiares cercanos del vendedor, constante que debe ser calificada por esta funcionaria como un indicio severo de simulación”*.

Que de las escrituras públicas objeto del proceso, “se extrae con claridad que el vendedor JESÚS MARINO DELGADO se reservó para sí el usufructo de la totalidad de los bienes enajenados... circunstancia que contradice las reglas de la experiencia, pues se sale de toda lógica que una vez vendida o transferida las propiedades y supuestamente recibido el dinero de los negocios, el señor JESÚS MARINO siguiera ejerciendo como si los negocios no se hubieran presentado”.

Que, del análisis de todas las pruebas practicadas, se corrobora la simulación deprecada, en tanto refulge con claridad que no hubo intención de desplazar al vendedor de sus bienes, no se logró establecer alguna necesidad del mismo para efectuar esa enajenación en la forma como lo hizo, no fue posible determinar cuál fue la inversión realizada por el causante con los recursos presuntamente recibidos por esas ventas, y las negociaciones realizadas indican un claro acrecimiento en el patrimonio de los hijos matrimoniales del occiso, en desmedro de los derechos herenciales que les asistiría a los demandantes en su condición de hijos extramatrimoniales sobre los bienes de su padre.

Que, en ese orden, la excepción titulada “carencia total de interés en los actores para demandar simulación en este asunto” no está llamada a prosperar, toda vez que el patrimonio de los demandantes se encuentra seriamente afectado con base en las negociaciones simuladas consignadas en las escrituras públicas demandadas; como tampoco la excepción “carencia total de fundamento y objeto de la demanda de simulación formulada en este asunto, e ineficacia de esta acción”, por cuanto sí existía fundamento para demandar la simulación.

4. LA APELACIÓN. La interpone la apoderada de la parte demandada, expresando sus **reparos concretos** de la siguiente manera:

- Que la Juez no valoró el hecho de que los demandantes fueran parte del contrato atacado, y que no demostraron ningún vicio en su consentimiento.
- Que desconoció los indicios derivados del hecho que los demandantes entablaran la presente acción 3 años después de firmar las escrituras, y que tuvieron participación en el negocio cuya simulación se deprecia.
- Que existe error en la “valoración jurídica” al señalarse que los demandantes pretenden la nulidad absoluta de los contratos, cuando la simulación incoada conduce a la inexistencia de los mismos.

- Que, respecto a la entrega del inmueble, no se tuvo en cuenta que los demandantes explicaron que la misma no se hizo en razón a que las tierras estaban arrendadas.
- Que a pesar de que se determinó que la señora MARIBEL YARPAZ GARZÓN contaba con capacidad de pago, se presumió que no se pagó el precio del bien.
- Que se “violentó” el principio de la autonomía de la voluntad que debe prevalecer sobre cualquier otra circunstancia.
- Que se desconoció la prueba legítima que se deduce de las escrituras públicas Nos. 219, 220 y 221 del 31 de marzo de 2017.
- Que la Juez pasó por alto, que cuando el demandante hace parte del contrato que demanda, allí no ópera la prueba indirecta, supletoria o indiciaria, sino solamente las pruebas directas.
- Que se desconoció el contenido de los artículos 1501, 1502, 1508, 1857 y concordantes del Código Civil.

5.1. Remitido el expediente a esta Corporación, previo a efectuar el estudio de admisibilidad del recurso, el apoderado de la pasiva allegó escrito de sustentación <sup>2</sup> en el que desarrolló los reparos expuestos ante la primera sede, así:

*Que a partir de lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1766 del C.C., “se ha edificado una tesis jurisprudencial según la cual pueden demandar el acto simulado los terceros de buena fe, es decir, aquellas personas que no participaron en el acto o contrato, o que si participaron demuestren que lo hicieron por error, fuerza o dolo, ya que se entiende que el hecho de hacer convenios por debajo de la mesa representa una burla para esos terceros, muchas veces con graves perjuicios de orden económico... se juzgó la primera instancia sin tener presente que los demandantes no demostraron ser terceros de buena fe, ya que de un lado, son parte del contrato que ahora ellos mismo demandan, y por el otro, no demostraron haber actuado bajo alguno de los vicios del consentimiento que establece el artículo 1508 del Código Civil, que por lo menos justificara el hecho de ellos haber estado presente y firmado la escritura Pública No. 219 que conforma parte del gran pacto celebrado en la Notaría Única de Puerto Tejada-*

---

<sup>2</sup> Archivo 002 C02SegundaInstancia expediente digital.

Cauca, el día 31 de marzo de 2017, dándose una clara falta de legitimación en la causa por activa". Cita como referente la sentencia SC-077 del 30 de julio de 2008, con radicado No. 1998-00363-01.

Que los actores no solamente no demandaron tal acto en vida del vendedor JESUS MARINO DELGADO, sino que esperaron casi tres años para proceder en ese sentido, *"algo que no es lógico en el proceder de quien se siente engañado y vulnerado en sus derechos, ratificándose el hecho que los mismos no fueron objeto de error, fuerza ni dolo, es decir, no son terceros de buena fe, y por eso no pueden ser titulares de una privilegiada acción de simulación. O por lo menos así queda claro de esa conducta de los actores, de la cual se puede edificar, en esa dirección, un claro indicio en contra de sus supuestos intereses, aplicando el mandato contenido en el artículo 241 del Código General del Proceso"*.

Que la funcionaria de primer grado incurrió en un yerro en la valoración jurídica, apartándose *"de la acción de simulación absoluta que fue la invocada por los demandantes, para en cambio entrar en la figura de la nulidad absoluta, que los demandantes no invocaron ni podía invocar junto a la de simulación, pero que fue ello lo que le permitió a la señora Juez al declarar infundadas las excepciones propuestas por los demandados, y prósperas las pretensiones de los demandantes; ya que de lo contrario resultaba obvio que las pretensiones de éstos estaban llamadas al fracaso, entre otros motivos por falta de legitimación en la causa por activa(art. 1934 C.C.)"*.

Que los predios objeto de la venta no se entregaron por estar arrendadas, *"aspecto que tiene perfecta lógica en un territorio respecto del cual se conoce públicamente que es utilizado para el cultivo de caña de azúcar, y que nunca fue refutado por el apoderado de los demandantes ni siquiera en los alegatos de conclusión"*.

Que frente a la capacidad de pago de la señora MARIBEL YARPAZ GARZON y el presunto no pago del precio, *"es un típico caso en que se presume la mala fe, contrariando claramente el mandato de la Constitución en su artículo 83"*.

Que se violentó el principio de la autonomía de la voluntad, *"porque si bien el mismo encuentra claras limitaciones en el marco del derecho público, dados los cambios sociales, económicos, políticos, administrativos y jurídicos de los últimos siglos, ello no quiere decir que los particulares carezcan de la posibilidad de efectuar sus declaraciones personales acorde a su querer, cuando además están"*

*amparados no solamente por el principio de la buena fe pública, sino por claros textos constitucionales, legales y jurisprudenciales”.*

*Que se desconoció que en las escrituras públicas No. 219, 220 y 221 del 31 de marzo de 2017, “el vendedor dejó dicho que ya se le había sido cancelado el precio de los inmuebles vendidos, cuyo desconocimiento acarreó la flagrante violación de la prohibición contenida en el artículo 1934 del Código Civil, que en su parte pertinente del texto establece: “Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario, sino la nulidad o la falsificación de la escritura...”, surgiendo aquí una segunda razón para rechazar la acción de los demandantes, porque no es ni de “nulidad” ni de “falsedad”... de esas escrituras queda claro que los demandantes estuvieron presentes en el momento del gran acuerdo de su señor padre con ellos, a tal punto que estamparon la firma en la escritura No. 219, lo que no es posible desconocer en el seno de un Estado de Derecho”.*

*Que se valoró una prueba “que no es la que rige estos asuntos, como es la indiciaria, indirecta o supletoria... En el caso de la acción de simulación los altos Tribunales han aceptado la prueba indiciaria, porque, como antes se dijo, se parte de la idea que quien puede presentar la demanda es un tercero de buena fe. Medio de prueba que en este asunto no tiene cabida, puesto que los demandantes estuvieron presentes en el momento en que se suscribieron las escrituras públicas que ahora ellos mismos demandan, lo que nos lleva a concluir que ellos tienen conocimiento directo de todos y cada uno de los pormenores que rodearon el gran pacto celebrado y que concluyó con la firma de las escrituras arriba mencionadas, y por eso contaban con todos los elementos para aportarlos a este asunto, contribuyendo a la aplicación de una recta y cumplida justicia, y si no los presentaron es porque no existen... a la errónea valoración probatoria, se suma aquél según el cual, la jurisprudencia de la Corte Suprema de justicia, ha precisado hasta la fecha que en el proceso simulatorio la parte demandante está en la obligación de demostrar el pacto secreto que modifique, adicione, altere o descarte los efectos del acto público, la divergencia intencional entre la declaración y el querer el concierto simulatorio entre las partes. Aspecto este sin el cual la simulación no existe. Ahora bien, como el artículo 1766 del Código Civil exige escrituras, ello se traduce en la imperiosa necesidad de aportar por parte del demandante el respectivo escrito, porque no es algo que se pueda demostrar solamente con testigos, ya que el artículo 225 del Código General del Proceso, al regular lo relacionado con la “limitación de la eficacia del testimonio”, establece lo siguiente: “ La prueba de testigos no podrá*

*suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato”*”.

Que no se tuvo en cuenta el contenido de los artículos 1501, 1502, 1508, 1857 y concordantes del Código Civil, puesto que, en virtud de los mismos, en los contratos de compraventa cuya simulación se demanda, los elementos de la esencia de éstos son el objeto y el precio, los que se perfeccionan cuando las partes llegan a un acuerdo al respecto, de tal suerte que, *“si se han presentado a este asunto unas escrituras firmadas por las partes, ello indica que tales requisitos han sido cumplidos. De ahí que quien demande su simulación tiene la tarea de demostrar cuales de esos dos aspectos fue sobre los cuales no hubo consentimiento sano o libre de vicio, porque si así no lo hace, frente a la técnica jurídica, su pretensión no puede tener virtud de prosperidad, pues los actos están amparados por el principio de la buena fe pública”*.

Que en este caso se predicó el no pago del precio, *“más por ninguna parte se habló del no pacto del mismo, luego entonces, a mi modo de ver, los contratos objeto de esta demanda no fueron atacados por parte alguna, siendo imposible edificar una decisión con fundamento técnico y jurídico, que pueda declarar la inexistencia de los mismos... en este asunto se llegó a permitir que la parte activa se esté valiendo de su propia culpa, para obtener el favor judicial, pese a que ello es entendido como deslealtad, fraude y cualquier causa contra las buenas costumbres y la ley. Mírese que aún el abogado de los demandantes pregona con particular relevancia el hecho que sus prohijados no hayan pagado el precio del objeto que les fue vendido. Viendo lo anterior entonces podemos decir que a nadie se le puede ocurrir que puede existir un acto sin voluntad o consentimiento, o sin objeto; o la forma prescrita por la ley, supuesto este último en que, conforme al artículo 1500, el acto no se perfecciona ni produciría efecto civil alguno”*.

En consecuencia, solicita, revocar la sentencia apelada y en su lugar acoger las excepciones de mérito propuestas por ese extremo procesal, *“declarando que los actos consignados en las escrituras públicas Nos. 219. 220 Y 221 del 31 de marzo de 2017, constituyen un gran acuerdo entre las familias DELGADO TORRES y DELGADO MAÑUNGA, que por ninguna parte exterioriza las características de un acto simulado; o que, si bien podría eventualmente analizarse la figura de la simulación, no se puede proceder a ello dada la falta de legitimación en la causa por parte de los demandantes”*.

5. ACTUACIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA. Mediante auto datado el 6 de septiembre de 2022, se dispuso la admisión de la alzada, se tuvo por sustentada

de manera anticipada la apelación <sup>3</sup>, sin perjuicio de la facultad que confiere el inciso tercero del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, ordenándose correr traslado de la misma a la parte contraria, y se tuvo por prorrogado el término para proferir sentencia.

5'. El término de traslado de la sustentación anticipada ya referida, transcurrió en silencio.

## CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales están satisfechos en este asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta este momento ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

2. Es además a esta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de la apelación de la sentencia proferida por la *a quo* bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del C.G.P., siendo del caso pronunciarse en principio “*solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante*” (inciso primero del art. 328 *ibídem*) para revocar o reformar la decisión si fuera el caso.

3. Acorde con los planteamientos de la alzada, los **problemas jurídicos** que corresponde resolver a esta Colegiatura se centran en determinar: *i)* si los demandantes se encuentran legitimados para promover la presente acción; y *ii)* si la decisión de primer grado de declarar simulados los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas No. 219, 220 y 221 del 31 de marzo de 2017 fue equivocada.

4. Las tesis de la Sala son: *i)* que los actores sí se encuentran legitimados para incoar la acción de simulación, y *ii)* que la decisión atacada encuentra razón en el derecho, por lo que deberá confirmarse. A las anteriores conclusiones se arriba luego del siguiente análisis jurídico y probatorio:

4.1. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA PROMOVER LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN. Uno de los principales motivos de disenso del apelante, es lo

---

<sup>3</sup> Acatando lo establecido por la Corte en sentencias STC5497-2021, 18 may. 2021, rad. No. 11001-02-03-000-2021-01132-00 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, y STC2478-2022, 7 mar. 2022, rad. No. 11001-02-03-000-2022- 00480-00 MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, entre otras que resultan aplicables respecto del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, por cuanto reproduce en su integridad la redacción original del Decreto 806 de 2020 en ese aspecto.

atinente a la presunta falta de legitimación en la causa de los actores para demandar la simulación de la compraventa en la que los mismos fueron parte, bajo el argumento, de que existe una “*tesis jurisprudencial*” según la cual, los partícipes de la negociación pueden promover la presente acción siempre que demuestren que actuaron bajo algún vicio del consentimiento (art. 1508 del C.C.); no obstante, la sentencia SC-077 del 30 de julio de 2008 en la que el togado apoya su planteamiento, nada menciona en tal sentido.

Por el contrario, en la línea jurisprudencial que sobre el tema tiene consolidada sin mayores sobresaltos la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, se tiene enseñado expresamente que **la teoría de la simulación contractual, “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”** <sup>4</sup>, y **que la legitimación para promover dicha acción recae en los contratantes ficticios - sin mencionar restricción o condicionamiento alguno para ello-**, así como también en los herederos de aquellos, su cónyuge y sus acreedores, es decir, los terceros cuando el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual <sup>5</sup>.

En punto específico de los primeros, esa Alta Corporación sostiene:

*“La acción de prevalencia supone la existencia de un derecho sustancial<sup>6</sup>, que confiere a su titular la potestad de reclamar de la jurisdicción una declaración orientada a clarificar el verdadero contenido de un acuerdo de voluntades. Y si bien ese derecho solo nace frente a terceros cuando la simulación les cause detrimento, lo cierto es que **EN EL CASO DE LOS CONTRATANTES NO CABE ESPERAR LESIVIDAD ADICIONAL A LA DE ESTAR FORMALMENTE ATADOS A UNA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD QUE NO ES REALMENTE LA SUYA.***

**LAS PARTES DE UN CONTRATO, PUES, TIENEN DERECHO A QUE SU VOLUNTAD DECLARADA COINCIDA CON LA VERÍDICA –O MEJOR, A QUE SE MUESTRE EL PACTO OCULTO Y PREVALEZCA SOBRE EL APARENTE–, DERECHO QUE SE HACE EXIGIBLE TAN PRONTO LA SIMULACIÓN SE MATERIALIZA;** de no ser así, habría un período, el anterior a la exigibilidad del referido derecho, en el que el contrato ficto sería inexpugnable

---

<sup>4</sup> CSJ SC11997-2016, 29 ago. 2016, rad. No. 63001-31-03-003-2001-00443-01 MP. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ.

<sup>5</sup> CSJ SC231-2023, 25 jul. 2023, rad. No. 54001-31-03-006-2016-00280-01 MP. MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

<sup>6</sup> En el pasado, particularmente en el período clásico del derecho romano, la idea de acción subsumía varios elementos propios de la noción moderna de derecho sustancial. Actualmente, existe amplio consenso sobre la necesidad de reconocer a la acción como un derecho público, subjetivo, anterior al proceso, indeterminado pero determinable, abstracto, de orden constitucional, y autónomo del proceso, la pretensión, la sentencia y el derecho sustancial cuya protección o reparación reclama el demandante de las autoridades jurisdiccionales. – cita incluida en el texto original.

para los contratantes, contrariando la **prevalencia de la voluntad real por sobre la declarada**<sup>7</sup> sobre la que se funda la teoría de la simulación.

(...)

Si **EL DERECHO A HACER COINCIDIR LA VOLUNTAD DECLARADA Y LA VERDADERA ES EXIGIBLE ENTRE LAS PARTES DEL CONTRATO DESDE EL MOMENTO MISMO DE SU CELEBRACIÓN**, también desde ese instante habrá de correr el término de la prescripción de la acción de prevalencia, tal como sucede con el ejercicio de cualquier otro derecho patrimonial que no esté expresamente sometido a reglas especiales.

*En resumidas cuentas, no cabe afirmar que en ausencia del acto de rebeldía de uno de los contratantes, el otro no tendría interés jurídico para promover la acción, pues dicho interés se encuentra implícito en el derecho de cada uno de ellos (los contratantes) a hacer prevalecer lo realmente acordado, debiéndose agregar que, con independencia del tiempo transcurrido desde la celebración del pacto ficto, el éxito del petitum de simulación aparejaría secuelas económicas ciertas para los involucrados en la farsa.*

*En esas condiciones, si **uno de los partícipes en la simulación ejerce la acción de prevalencia un instante después de ajustar el contrato ficto, no podrían los jueces negar tal súplica pretextando que la farsa sigue en pie para su contraparte; menos aun aducir falta de interés para obrar, pues al margen de cualquier variable, se insiste, las pretensiones persiguen cambios efectivos en la composición patrimonial de los involucrados en el acto aparente.***<sup>8</sup> (Destacado fuera del texto)

De ahí, sin mayor dificultad se concluye, que los reparos de la alzada en cuanto a la presunta falta de legitimación de los demandantes para incoar la simulación de la compraventa en la que participaron, no están llamados a prosperar, dado que, conforme el precedente en cita, **los mismos sí pueden ejercer esta acción, a fin de demostrar la realidad enmascarada por el convenio**; potestad que en modo alguno desconoce el principio de “autonomía de la voluntad” al que alude el apelante, definido jurisprudencialmente como: “la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación”<sup>9</sup>, en tanto **se trata precisamente de revelar la verdadera voluntad de los partícipes en ese contrato.**

---

<sup>7</sup> Adicionalmente, al señalar que las partes solo pueden ejercer la acción de prevalencia como respuesta a “un acto de rebeldía del deudor”, la tesis analizada vincula implícitamente la exigibilidad del derecho sustancial a un acto de mera voluntad (o condición meramente potestativa, en los términos del artículo 1535 del Código Civil), que pudiera nunca ocurrir. – cita incluida en el texto original.

<sup>8</sup> CSJ SC1971-2022, 12 dic. 2022, rad. No. 73319-31-03-001-2018-00106-01 MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

<sup>9</sup> Sentencia C-934/13

4.2. LA PRUEBA EN LOS JUICIOS DE SIMULACIÓN. La jurisprudencia ha sido enfática en señalar, que en los pleitos de simulación **la labor demostrativa de las partes se desarrolla bajo el principio de libertad probatoria, sin señalar restricciones de ningún tipo**, y ha orientado sobre una serie de conductas de las que pueden extraerse inferencias razonables a partir de hechos debidamente acreditados, que conduzcan a respaldar la pretensión simulatoria.

Sobre el particular, tiene precisado la Corte:

***“El esclarecimiento de la simulación de un contrato exige importantes esfuerzos probatorios, como quiera que implica desentrañar un estado mental que las partes de la negociación resolvieron mantener en su fuero íntimo, y que, en ocasiones, persisten en encubrir. En línea con lo anterior, suele reconocerse la importancia de emplear evidencias indirectas de la voluntad real, como ciertos rasgos o comportamientos de las partes, que no son frecuentes entre quienes ajustan tratos serios.”***

*Por vía de ejemplo, las reglas de la experiencia sugieren que es habitual que el vendedor se desprenda de la posesión del bien que enajena; que, quiera o necesite vender y su contraparte comprar; que reclame por esa transferencia un precio, equivalente al valor de mercado del activo, y que el comprador cuente con recursos suficientes para asumir sus cargas económicas. Por tanto, actuar contrariando dichas pautas comportamentales puede sugerir el fingimiento de una declaración de voluntad.*

*A las anteriores evidencias pueden sumarse otras, ya no propias de una conducta negocial atípica, sino del contexto en que se celebró el contrato, como la cercanía de las partes (no necesariamente su parentesco); la ausencia de tratativas previas; la época de la negociación; las cláusulas contractuales inusuales (reserva de usufructo, pacto de retroventa, etc.); la transferencia masiva de activos, y la causa simulandi, que se traduce en la existencia de un motivo para encubrir con un ropaje aparente la auténtica voluntad de los contratantes.*

**2.2.** *Circunstancias como las que se relacionaron supra, consideradas en forma aislada, no serían suficientes para calificar un contrato como ficto, pues las convenciones veraces pueden, por distintas causas, presentar algunos de esos rasgos en su configuración, y las simuladas no hacerlo. Pero **varios de ellos conjuntos, vistos bajo el prisma de la sana crítica, la lógica formal y las reglas de la experiencia, permiten cimentar adecuadamente una conclusión en torno al punto por el que se averigua.***

**Los indicios que han identificado y compendiado la jurisprudencia y la doctrina a lo largo de los años sirven como herramienta para reconocer las notas distintivas de los negocios jurídicos simulados, de modo que, al analizar contextualmente los hechos probados en el proceso, resultará más sencillo establecer si reflejan la seriedad del contrato, o dan cuenta de que, tras su apariencia, se oculta una voluntad diversa a la exteriorizada.**

No obstante, debe tenerse en cuenta que esos “indicios de simulación”

«(...) no constituyen una lista de necesaria satisfacción, que exija para el éxito de la acción de prevalencia la indefectible demostración de todos los supuestos

sugerentes de un contrato simulado; al fin y al cabo, la valoración de la conducta humana exige, más allá de simples razonamientos automáticos, un ejercicio de ponderación y análisis complejo, siempre orientado, insiste la Sala, por las reglas de la sana crítica. Piénsese, para demostrar la validez de este argumento, en un contrato de compraventa con pacto de reserva de dominio, celebrado entre padre e hijo. Per se, resultaría aventurado tildarlo de mendaz solo por la relación filial y convención accidental; pero si la contratación se llevó a cabo entre un progenitor moribundo, con gran capacidad económica, y su único descendiente, que recién alcanzó la mayoría de edad, sin empleo ni recursos propios, parece legítimo dudar de la armonía entre la real intención de las partes y su exteriorización.

Y si a ese panorama se suma la posibilidad latente de una demanda de liquidación de sociedad conyugal contra el enajenante, que obligaría a distribuir equitativamente su patrimonio con su antigua esposa, esas sospechas dejarán de serlo, y la lógica revelará una verdad concluyente: se hizo pasar por venta una donación, pues la verdadera voluntad del padre no podría ser otra que transferir a título gratuito un activo inmobiliario a su hijo (mejorando así su situación como futuro heredero único), con el propósito de defraudar a la cónyuge de quien se dijo vendedor, sin serlo. A ello cabe añadir, siguiendo con la exposición propuesta, que el desenlace advertido no se modificaría si el precio pactado en el contrato simulado acompañara con el valor comercial de lo vendido, o si antes de la transferencia el presunto adquirente hubiera examinado, con la asesoría de expertos, el estado del inmueble, porque tales eventualidades no dotarían de seriedad a un negocio que carece de ella, ni permitirían tener por verídica una expresión de voluntad que a todas luces tiene dobleces» (CSJ SC3598-2020, 28 sep., ya citada).

Por esa vía, **se muestra impertinente descartar la simulación de una convención con el único pretexto de que uno de los indicios citados no quedó debidamente probado, pues tal conclusión supondría que el doblez de la voluntad se acredita mediante una simple comprobación cuantitativa, y no a través del análisis racional de la evidencia**, como es de rigor tratándose de un sistema de valoración asentado en la sana crítica, como el que impera en Colombia”<sup>10</sup>. (Resaltado fuera del texto)

Y en cuanto a la carga de la prueba, esa Corporación ha señalado que:

**“Es claro que la primordial carga que le asiste al interesado en quitarle el velo a una negociación aparente, YA SEA QUE HAYA PARTICIPADO EN ELLA O NO, es la demostración de los hechos constitutivos de indicios del fingimiento en los términos del artículo 240 del Código General del Proceso, sin que ello implique que aquellos contra quien se dirige la acción queden liberados de aportar los elementos demostrativos que ratifiquen su contenido si están interesados en que se conserve, máxime cuando de sus intervenciones se advierte que lo consignado difiere parcialmente de la realidad**, puesto que al tenor del artículo 250 ejusdem «[l]a prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato» y sin desatender que el segundo inciso del artículo 257 ibídem expresa que «[l]as declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250; respecto de terceros se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica».

---

<sup>10</sup> CSJ SC1971-2022, 12 dic. 2022, rad. No. 73319-31-03-001-2018-00106-01 MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

Como se expresó en CSJ SC 15 de febrero de 2000, rad. 5438,

*[t]an compleja es la misión del Juez en lo tocante con la valoración de la prueba de la simulación, como se sabe asáz volátil, que en tal laborío, bien entendido, debe aquel agudizar sus sentidos haciendo gala de un instinto perspicaz, que le permita desenvolverse en la cuestión fáctica, según lo enseña la doctrina, como acucioso gendarme del orden y la seguridad jurídicas.”<sup>11</sup> (Resaltado fuera del texto)*

4.3. DE LA SIMULACIÓN ABSOLUTA DEL CONTRATO. En el caso concreto, la apelante NO realizó ningún cuestionamiento en cuanto a la interpretación del libelo efectuada por la falladora, que la llevó a concluir que la figura reclamada por la parte demandante era la simulación absoluta, por lo que tal raciocinio se mantiene intangible en esta sede.

En ese orden, de acuerdo con reciente jurisprudencia de la Corte, la simulación absoluta se presenta, **“cuando los implicados no quisieron celebrar ningún acto, por lo que al correr el velo que cubre la fachada no se verá más que la nada... los autores nunca tuvieron intención de contratar”<sup>12</sup>.** En esta clase de distorsión contractual la declaración de voluntad fingida de las partes, concedores de la ficción, **“no está orientada a producir efectos reales”<sup>13</sup>** o lo que es lo mismo, **los contratantes nunca tuvieron la intención de celebrar un negocio jurídico.**

#### 4.4. EL CASO CONCRETO.

4.4.1. Los demandantes reclaman la declaratoria de simulación de los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas No. 219, 220 y 221 del 31 de marzo de 2017, que versan sobre los inmuebles distinguidos con M.I. 124-8405, 124-1635, y 124-818; pretensión a la que accedió la funcionaria de primer grado, tras hallar configurados sendos indicios a partir de las siguientes circunstancias: i) el parentesco o vínculo familiar entre el vendedor y los compradores; ii) la falta de capacidad económica de los adquirentes, salvo la señora MARIBEL YARPAZ GARZÓN; iii) falta de pago del precio en la forma señalada en los instrumentos públicos de venta; iv) coincidencia exacta en las manifestaciones de MILTON MARINO, DIEGO ALEXANDER, LUZ STELLA y MARIBEL, sobre la realización del supuesto pago del precio en efectivo; v) desconocimiento o imprecisión de los compradores en relación con los pormenores de la negociación realizada con el causante (fecha de pago del

---

<sup>11</sup> CSJ SC3979-2022, 14 dic. 2022, rad. No. 11001-31-03-042-2016-00814-01 MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

<sup>12</sup> CSJ SC097-2023, 21 abril 2023, rad. No. 73001-31-03-004-2018-00130-01 MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

<sup>13</sup> *Ibíd*em 11.

precio y predio objeto del contrato); vi) precio de los inmuebles señalado conforme al avalúo catastral; vii) realización de esas ventas en bloque, justo dos meses antes del fallecimiento del señor JESUS MARINO DELGADO; viii) reserva del usufructo de todos los bienes enajenados a favor del vendedor; ix) ausencia de motivación para realizar las ventas; x) desconocimiento de la inversión o destinación de los dineros presuntamente recibidos por el vendedor por los inmuebles vendidos; y xi) acrecimiento en el patrimonio de los hijos matrimoniales del causante, en desmedro de los intereses de los hijos extramatrimoniales aquí demandantes; **soportando sus conclusiones en la prueba recabada, y en los indicios que sobre el particular ha decantado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.**

4.4.2. Entre sus reparos, el impugnante asegura, que en este caso no es admisible acudir a la prueba indiciaria, por cuanto *“los demandantes estuvieron presentes en el momento en que se suscribieron las escrituras públicas”*, y por lo tanto, que era obligación de aquellos *“demostrar el pacto secreto que modifique, adicione, altere o descarte los efectos del acto público”*, para lo cual, afirma, únicamente es aceptable aportar la contra escritura o documento contentivo del mismo, aseverando que *“no es algo que se pueda demostrar solamente con testigos”*. Intenta convencer de sus planteamientos a partir de lo normado en el artículo 1766 del C.C.<sup>14</sup> y el artículo 225 del C.G.P.<sup>15</sup>

El inconforme no suministra las fuentes jurisprudenciales en que apoya su tesis, y de la lectura de los preceptos por él citados, no emergen las conclusiones que vehementemente expone, pues en modo alguno el legislador estableció la obligación del contratante ficticio de aportar única y exclusivamente la contra escritura, para acreditar el pacto contrario a la voluntad plasmada en el instrumento público final, so pena del fracaso de la pretensión simulatoria. Tal hermenéutica no guarda correspondencia con el contenido de la norma,

---

<sup>14</sup> “ARTICULO 1766. <SIMULACION>. Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros. Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”.

<sup>15</sup> “ARTÍCULO 225. LIMITACIÓN DE LA EFICACIA DEL TESTIMONIO. La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato.

Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.”

y tampoco se atempera al precedente jurisprudencial citado al inicio de estas consideraciones, que contempla el **principio de libertad probatoria en los juicios de simulación**, y la **viabilidad de acudir a los indicios, como el principal y más útil medio supletorio de prueba, para determinar si en efecto existió o no un negocio simulado**, sin que se conozca hasta el momento pronunciamiento alguno de la Corte que modifique ese criterio.

4.4.3. En cuanto a los hechos sobre los cuales la falladora edificó los indicios que la llevaron a deducir que el convenio sometido a composición judicial es absolutamente simulado, el apelante tan solo expresó su inconformidad frente al tema del pago del precio y la falta de entrega de los bienes vendidos.

a) Señala el apoderado, que la Juez desconoció que las escrituras públicas atacadas, se estipuló que el precio fue cancelado por los compradores, y que el vendedor había recibido a satisfacción esos dineros, de tal suerte que, al tenor del **artículo 1934 del C.C.**, **“si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura...”**.

Sobre el particular, conviene retomar las precisiones que en relación a esa disposición ha realizado la Corte, a saber:

*“El artículo 1934 del Código Civil establece que «[s]i en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores», lo que constituye una **presunción legal cuyos alcances se han atemperado jurisprudencialmente.***

*Es así como, **si el pleito se traba entre los contratantes que dejaron expresa constancia de la satisfacción del valor pactado, no hay obstáculo para que, con las limitaciones de valoración contenidas en los artículos 258 y 264 del Código de Procedimiento Civil y haciendo uso de todos los medios de convicción a su mano, se demuestre lo contrario; eso sí, tomando en consideración que de estos debe emerger, sin lugar a dudas, el incumplimiento que puede derivar en la resolución del acuerdo.***

*Esto implica un esfuerzo superior del litigante interesado en demostrar la mentira de lo que se expresó en el instrumento público, pues, es ir en contra de una manifestación de voluntad libre y espontánea.*

**La restricción del precepto opera es en favor de los terceros adquirentes de buena fe, que puedan resultar afectados por reclamaciones posteriores al inicio de su posesión.**

*Sobre ese punto la Sala, en SCC de 21 de octubre de 2010, rad. 2003-00527-01, se pronunció en estos términos:*

Refiriéndose a la interpretación del citado precepto ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, en la sentencia n° 64 de 25 de abril de 2005, exp. 0989, que **el “valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes**, ya que “...el artículo 187 ib., establece el principio de la “persuasión racional de la prueba”, sin otras restricciones que las provenientes de ‘las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos’. **Por manera que al juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción**” (CLXXXIV, pág. 46)” (...) Es claro que **la limitación probatoria se presenta cuando el debate enfrenta a terceros que de buena fe adquirieron los derechos relacionados con los bienes disputados**. Así lo tiene definido esta Corporación, en sentencia de casación n° 036 de 15 de marzo de 2001, expediente 6142, al establecer que “es de anotar, ante todo, que **convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al texto del artículo 1934 del código civil y la circunstancia de que en la respectiva escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros**”<sup>16</sup>. (Resaltado fuera del texto)

Bajo ese entendido, ningún asidero encuentra el argumento de la alzada de la imposibilidad de los contratantes de desvirtuar el pago del precio que menciona el instrumento público de venta, con apoyo en la referida norma, pues como acaba de verse, acorde con lo señalado por la Corte, es una **presunción que obra únicamente en favor de terceros adquirentes de buena fe**.

b) Dijo también el apelante, que, al presentarse unas escrituras públicas suscritas por compradores y vendedor, ello indica que los elementos esenciales del contrato de compraventa, como lo son, el objeto y el precio “han sido cumplidos”, y que, por lo tanto, los demandantes tenían la obligación de probar frente a cuál de esos dos aspectos “no hubo consentimiento sano o libre de vicio”.

En cuanto a ese planteamiento, se remite la Sala a los considerandos del numeral 4.1., en donde se explicó con claridad, con apoyo en jurisprudencia de la Sala de Casación Civil, que en acciones de esta naturaleza, no se discute sobre la validez del acuerdo por la presencia de vicios que afecten su perfeccionamiento, sino que se persigue desentrañar la verdadera voluntad de los partícipes de la negociación, y revelar, si es del caso, la ausencia de la

---

<sup>16</sup> CSJ SC9072-2014, 11 jul. 2014, rad. No. 11001-31-03-035-2007-00601-01 MP. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ.

intención de contratar, o la celebración disfrazada de otro convenio, por ende, los argumentos de la alzada encaminados a atribuir cargas probatorias sobre vicios del consentimiento en cabeza de quien promueve la demanda, son equivocados.

c) También manifestó, que en este asunto se habló del no pago del precio, pero nunca se mencionó que el mismo no se hubiese pactado, y que aun cuando los demandantes confesaron no haber cancelado el valor del inmueble, se les autoriza promover esta acción y valerse “*de su propia culpa*”, acto que considera contrario a la lealtad y las buenas costumbres.

Tal argumento corre igual suerte que los dos anteriores, dado que, ninguna discusión existe en torno al perfeccionamiento o no de las cuestionadas compraventas, ni de la satisfacción de sus elementos esenciales plasmados en los instrumentos inscritos en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria. Es precisamente a consecuencia de ello, que los demandantes acuden a esta acción, a fin de exhibir la realidad que se esconde tras esas declaraciones ficticias de voluntad, hallándose plenamente legitimados para ello – como se explicó en los considerandos del numeral 4.1. *ut supra*-, y la falta del pago del precio que desentrañó la Juez de los interrogatorios de parte y de la ausencia de soporte documental en ese sentido, es apenas uno de los hechos que la pasiva no logró desvirtuar. De ahí, que los silogismos del togado resultan infundados.

d) Igualmente cuestionó, que a pesar de que la operadora judicial estableció que la señora MARIBEL YARPAZ GARZON sí contaba con capacidad económica para haber realizado la compraventa del inmueble distinguido con M.I. 124-818, concluyó que aquella no pagó el precio del mismo, contrariando la presunción de buena fe que contempla el artículo 83 de la C.N.

Aun de llegar a considerarse acertado dicho planteamiento, es decir, de aceptar que la señora MARIBEL pudo haber cancelado el precio del bien mediante dinero en efectivo -de lo cual no obra soporte alguno en el expediente-, en todo caso, esa circunstancia no logra desdibujar la teoría simulatoria que la primera sede construyó a partir de otros múltiples indicios, pues se reitera la tesis de la Corte citada en líneas anteriores, conforme a la cual: “**se muestra impertinente descartar la simulación de una convención**”

**con el único pretexto de que uno de los indicios citados no quedó debidamente probado...”<sup>17</sup>**

e) Respecto a la falta de entrega de los predios vendidos, por encontrarse presuntamente arrendados, tal hecho fue apreciado por la Juzgadora pero no de manera insular, sino en conjunto con las demás circunstancias demostradas, tales como, la reserva del usufructo de los tres bienes a favor del vendedor, la ignorancia de los detalles de la presunta negociación y el desconocimiento del lote adquirido por parte de los compradores, entre otras situaciones, por lo que tampoco se considera un aspecto determinante para considerar desacertado el raciocinio de la *a quo*.

4.4.4. De otro lado, la pasiva se duele de la existencia de un contra indicio frente a los demandantes, derivado del tiempo que aquellos tardaron en promover la presente acción (casi tres años), el cual no fue considerado por la primera instancia; hecho éste que por sí solo no resulta suficiente para concluir que no existió un pacto simulado, y menos para establecer la falta de legitimación en la causa o de interés de los actores para demandar.

4.4.5. Por último, advierte la Sala, que el dislate en que incurrió la Juez de primer grado al señalar en las consideraciones del fallo, que los demandantes pretendían la “*nulidad absoluta*” de unos contratos de compraventa, no pasó de ser una equivocación en el uso de las palabras, más no tuvo incidencia alguna en el análisis de la figura realmente deprecada ni tampoco en la decisión finalmente adoptada.

5. Así las cosas, en vista de que el apelante guardó silencio frente a los restantes hechos con estribo en los cuales la funcionaria de primer nivel dedujo la simulación absoluta, y que los mismos tampoco fueron desvirtuados por el extremo procesal que ese togado representa, se confirmará la decisión apelada.

Pese al fracaso de la alzada, no se condenará en costas de esta instancia a la parte apelante, por no haberse causado en el presente estadio en favor de su contraparte que guardó total pasividad en este estanco del proceso (núm. 8 art. 365 C.G.P.).

---

<sup>17</sup> CSJ SC1971-2022, 12 dic. 2022, rad. No. 73319-31-03-001-2018-00106-01 MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: CONFIRMAR la sentencia proferida el 18 de marzo de 2021 por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada, dentro del asunto de la referencia.

Segundo: Sin condena en costas en esta instancia.

Tercero: Una vez ejecutoriado el presente proveído, y en vista de que las diligencias se remitieron a esta Corporación por medio digital, por conducto de Secretaría comuníquese la presente determinación al Despacho de origen, anexando también por dicho medio solamente la actuación correspondiente a la segunda instancia, efectuándose las desanotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA  
Magistrado ponente



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN  
Magistrada



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES  
Magistrado

AB.