



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoría

**SIMULACIÓN – SIMULACIÓN ABSOLUTA: Al demandante no le basta lanzar simples hipótesis o conjeturas, sino que le corresponde demostrar que el negocio jurídico criticado difiere de su genuina intención.**

Sin embargo, al analizar las pruebas legal y oportunamente recaudadas, en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se verifica que la parte actora no satisfizo la carga impuesta por el canon 167 del ordenamiento procesal civil, en cuanto a probar el supuesto de hecho concerniente a que el “negocio jurídico” en cuestión es fingido, en virtud de que las contratantes no tuvieron la intención de celebrarlo, ni de concretar algún otro acuerdo, pues es necesario tener en cuenta que en éste tipo de acción, “(...) al demandante no le basta lanzar simples hipótesis o conjeturas, sino que le corresponde demostrar que el negocio jurídico criticado difiere de su genuina intención. Así, en la simulación absoluta, demostrando que el contrato jamás se ha celebrado, ni ningún otro. Y es que debe precisarse que la labor exhaustiva de averiguación deben impulsarla quienes atacan el ropaje de validez que se cuestiona, pues, si el esfuerzo es exiguo o no alcanza a reconstruir el escenario de la supuesta componenda que afecta sus intereses, de tal manera que se brinde un cierto grado de certeza al sentenciador, el resultado solo puede ser adverso.

**SIMULACIÓN – NO SE PROBÓ EL MÓVIL DE LA SIMULACIÓN: Consistía en que la señora le transfería el bien a su hija, para que ésta pudiera tramitar un crédito ante una entidad financiera.**

En efecto, no se logró evidenciar la razón que, según los demandantes, indujo a la fallecida para celebrar el acto aparente, ninguna de las pruebas recaudadas, ni por asomo, dieron pistas acerca de dicho móvil que presuntamente la persuadió a ese acto volitivo. En tal sentido, brilla por su ausencia cualquier referencia a hechos atinentes a que la enajenante haya querido ocultar sus bienes frente a los aquí demandantes, o que existiera un acuerdo por el cual la compradora debía devolver la propiedad a la vendedora luego del algún tiempo, pues no militan ni alegaciones, ni pruebas sobre el particular.

**SIMULACIÓN - CARGA DE PROBAR LA SIMULACIÓN (ONUS PROBANDI) CORRESPONDE A QUIEN PERSIGUE SU DECLARATORIA: No se probó que el pago no existió.**

Que con la prueba documental se demostró la entrega del precio por la compradora y que el no pago del precio es una apreciación que debe demostrar la parte demandante y no el extremo pasivo. Sentado lo anterior, conviene recordar en este momento, que la carga de probar la simulación (onus probandi) corresponde a quien persigue su declaratoria (art. 167 C.G.P.), y que con tal propósito debe aquel aportar al juzgador suficientes y fidedignos medios de prueba que le permitan a éste, sin hesitación alguna, formarse el convencimiento de que el negocio jurídico cuestionado es aparente y, por ende, reñido con la realidad volitiva inter-partes, vale decir con su genuino intento. En ese orden, tenemos que, en este evento, el extremo activo no adosó prueba tendiente a demostrar que el precio pactado en la escritura pública fustigada no fue cancelado, pues ninguna de las recaudadas permitió evidenciar que la demandada no hubiese realizado los pagos en la forma acordada, y que dicho acuerdo no fuera en la forma narrada por la accionada.

**SIMULACIÓN – EL PARENTESCO NO TIENE EL ALCANCE DE ECLIPSAR SU SERIEDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO: No se constituyen - per se - en una circunstancia automáticamente generadora de sospecha o desconfianza sobre su veracidad.**

Frente a tal indicio encontrado por el juez de instancia, ha de decirse que, aunque de esta situación de parentesco y estrecha relación podría eventualmente originarse un indicio, el mismo no resulta concluyente ni definitivo, en tanto que no puede perderse de vista que el parentesco, las relaciones afectivas o de amistad no se constituyen - per se - en una circunstancia automáticamente generadora de sospecha o desconfianza sobre la veracidad de los negocios jurídicos, tal como lo sostuvo la parte apelante.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SANTA ROSA DE VITERBO**

**“PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA NACIÓN”  
Ley 1128 de 2007**

**SALA ÚNICA**

RADICACIÓN:	1575931030032014-00189-01
CLASE DE PROCESO:	ORDINARIO DE SIMULACIÓN
DEMANDANTE:	ROSA ESMERALDA ACHURY PADILLA Y OTROS
DEMANDADO:	INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA
JUZGADO DE ORIGEN:	JZDO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
DECISIÓN:	REVOCA SENTENCIA
APROBADA:	ACTA No. 060
MAGISTRADO PONENTE:	DRA. GLORIA INES LINARES VILLALBA Sala 3ª de Decisión

Santa Rosa de Viterbo, veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020).

**I. MOTIVO DE LA DECISIÓN**

Se decide el recurso de apelación, interpuesto por la parte demandante y demandada, contra la sentencia proferida el 27 de junio de 2019 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso.

**II. ANTECEDENTES**

A través de apoderado judicial debidamente constituido, los señores ROSA ESMERALDA ACHURY PADILLA, EDUARDO ALBERTO ACHURY PADILLA y GLADYS ACHURY PADILLA, presentaron demanda en contra de la señora INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA, CARLOS HENRY ACHURY PADILLA y los HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSA PADILLA DE CASTRO, para que previos los trámites propios del proceso verbal de mayor cuantía, se declarara la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 3678 del 13 de septiembre de 2010 de la Notaría Veinte de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-671823,

celebrado por la señora ROSA PADILLA DE CASTRO (q.e.p.d.), a favor de su hija INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA.

Las suplicas se apoyan en los siguientes hechos:

Señalan los demandantes que la señora ROSA PADILLA DE CASTRO (q.e.p.d.), adquirió el bien objeto del proceso mediante adjudicación en la sucesión de ANCIZAR CASTRO, según sentencia del 24 de mayo de 1991, proferida por el Juzgado Quinto de Familia de Bogotá.

Que los demandantes son hijos de la señora ROSA PADILLA DE CASTRO, quien falleció el 23 de marzo de 2014, sin que su sucesión se haya iniciado, razón por la cual, tiene la calidad de interesados como sus herederos.

Que el 13 de septiembre de 2010 se otorgó la Escritura Pública de compraventa No. 3678 del en la Notaría Veinte de Bogotá, sobre el bien LOCAL COMERCIAL, ubicado en la carrera 15 No. 77-74 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-671823, en la que aparece como vendedora la señora ROSA PADILLA DE CASTRO (q.e.p.d.), y como compradora INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA, y en donde se consignó que el precio de la venta fue de \$228.000.000, cantidad que los demandantes afirman no fue pagada ni entregada a la vendedora, y que por el contrario, no existió precio real en el contrato.

Relatan que pese a su trato frecuente con su progenitora, esto es, la vendedora, no tuvieron conocimiento de la existencia de la escritura referida, sino cuando comenzaron los trámites para la liquidación de la herencia. Que la demandad informo a su hermano EDUARDO ALBERTO ACHURY, que había comprado el inmueble, luego de que la mamá murió.

Que la demandante vivía con la señora ROSA PADILLA en Tibasosa y con el producto de los arrendamientos del local se sostenían, que la mencionada señora otorgó la escritura a su hija INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA, de manera simulada, para que ésta tramitara un crédito en el Banco BBVA. Que

la señora ROSA PADILLA ostentó la tenencia o posesión del inmueble de manera continua e ininterrumpida.

Que la demandada no tenía capacidad para pagar el inmueble y la presunta vendedora no recibió materialmente ninguna suma de dinero por el precio del local, razón por la que considera que son indicios de la simulación el precio exiguo o irrisorio, la ausencia de ingreso del precio al haber de la presunta vendedora y el parentesco y relación estrecha entre madre e hija.

### III. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda fue admitida mediante auto del 4 de febrero de 2015, corregido mediante proveído del 18 de febrero del mismo año, ordenando notificar y correr traslado a los demandados.
2. Una vez notificado el demandado CARLOS HENRY ACHURY PADILLA, manifestó que coadyudava las pretensiones de la demanda.
3. Notificada la demandada INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA, por intermedio de apoderado judicial contestó la demanda y propuso excepciones de fondo que denominó "*NO HAY PRECIO EXIGUO O IRRISORIO, CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA DEMANDADA, SITUACIÓN DE INSOLVENCIA DE ROSA PADILLA DE CASTRO, NECESIDAD DE ENAJENAR EL INMUEBLE, PAGO DEL PRECIO, OCULTAMIENTO DEL NEGOCIO SECRETO, POSESIÓN Y TENENCIA DEL INMUEBLE*", a las cuales se les impartió el respectivo trámite.
- 4.- Realizado el emplazamiento de loa HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSA PADILLA DE CASTRO, se les designó curador ad litem, quien contestó la demanda sin proponer medios exceptivos.
- 5.- Notificados todos los demandados, el día 9 de agosto de 2018 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C. G. del P., en la que se declaró fracasada la etapa conciliatoria, se realizó el interrogatorio de las

partes, el saneamiento del proceso, la fijación del litigio y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

6.- En audiencia llevada a cabo el 9 de abril de 2018, se llevó a cabo la audiencia de conciliación declarándose fracasada, se practicó el interrogatorio de las partes, se realizó la etapa de saneamiento del proceso y la fijación del litigio.

7.- Mediante providencia del 18 de junio de 2018 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, la cual tuvo lugar los días 5 de febrero y 27 de junio de 2019, practicándose las pruebas solicitadas, corriéndose traslado para los alegatos de conclusión y profiriendo el respectivo fallo.

#### **IV. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El conocimiento de la demanda planteada y contestada en los términos reseñados, le correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, despacho que una vez agotado el trámite de la primera instancia, profirió sentencia en audiencia del 27 de junio de 2019, declarando imprósperas la totalidad de excepciones de fondo propuestas por la demanda y declarando que es absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 3678 del 13 de septiembre de 2010 otorgada por ROSA PADILLA DE CASTRO a favor de INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 671823. En consecuencia, ordenó la cancelación de dicho instrumento público y condenó a la demandada a restituir el inmueble objeto de contrato de compraventa.

El fallo lo fundamentó de la siguiente manera:

Empezó por reseñar los requisitos necesarios para que se configure una simulación cuales son: i) Demostración de la existencia del contrato ficto, ii) que el demandante tenga legítimo interés para proponer la acción y iii) que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción.

Estableció que el primer elemento se encuentra probado, pues es visible a folios 12 a 23, junto con el respectivo registro en oficio de instrumentos públicos.

Que igualmente existe legitimación en la causa por activa en tanto los demandantes son herederos de la vendedora y tienen un interés directo en que el bien objeto de la compraventa regrese al acervo hereditario.

Respecto del tercer requisito, igualmente lo encontró probado, al establecer que la prueba indiciaria demostró que el negocio jurídico establecido en escritura pública 03678 del 13 de septiembre de 2010 de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá, fue absolutamente simulado, en tanto no concurren la totalidad de los elementos para su existencia.

El A quo encontró configurados los siguientes indicios:

i.) La intención de transferir la propiedad de un bien a cambio de un precio no se corroboró.

ii) Falta de pago del precio, dado que la demandada no demostró que hubiese cancelado las obligaciones adquiridas por la señora ROSA PADILLA, y porque llamó la atención del despacho el que se afirme por la demandada, que más del 50% del valor de inmueble se pagara de forma indeterminada, a través del concepto de sostenimiento o manutención, pues no medió prueba documental que soporte tal hecho o que de haberse dado ese sostenimiento, se diera por fuera de las obligaciones de orden moral que se le puede atribuir por ser hija de la demandada de la vendedora; que al no ser el pago un hecho negativo determinado, le correspondía a la deudora la comprobación de mismo. Que del contrato de arrendamiento se tiene que para el año 2007 los locales generaban una renta equivalente a 4 millones de pesos, lo que implica que la vendedora podía subsistir sin necesidad de depender económicamente de la demandada, quien no logró comprobar que fue ella quien cubrió las deudas de la señora Padilla de Castro.

iii) El vínculo de consanguinidad entre vendedora y compradora, pues no solo advirtió la relación maternal entre la demanda y la vendedora, sino que al momento de la compraventa la primera actuaba como cuidadora de la segunda.

iv) Que no hay una concordancia entre la posible ganancia que se pudiera generar de las rentas que se pudieran obtener y el sacrificio que dijo haber hecho la demandada en nombre propio y el de su núcleo familiar, dado que a pesar de las dificultades económicas que fueran aducidas en cabeza de Rosa Padilla de Castro, no se intentó vender a un tercero dicho inmueble, dado que se encuentra en una muy buena zona comercial de Bogotá, lo cual facilita en todo caso su venta.

v) El indicio de la compensación que es un indicio típico de las estrategias simulatorias, en tanto que, como parte de pago se pretenden sumar acreencias anteriores en contra del vendedor, lo que implica la evidente falta de expresión de voluntad de parte de éste, con mayor fuerza, si tal compensación no se estipula en el cuerpo del contrato. Que existió también la diferencia ostensible entre el acuerdo que dice haber hecho con la vendedora en el año 2009 y que se concretó finalmente un año después, que solamente a través de oídas fuera advertido por los testigos.

vi.) La solvencia económica que demuestra la demandada, que no justifica el pago diferido, teorizado por tal parte, pues no resulta lógico, que si se tiene el acceso a la totalidad de los recursos para cubrir el pago de la compraventa, ésta se divida de tal forma que el cumplimiento de la obligación en la práctica resulte indemostrable.

Teniendo en cuenta los anteriores indicios, concluyó que los actos analizados fueron simulados, configurándose una simulación absoluta.

## **V. DEL RECURSO DE APELACIÓN**

- Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso y sustentó recurso de apelación. Sus argumentos:

Señala que únicamente interpone el recurso frente a las costas, solicitando que tal condena recaiga solamente frente a la demandada INDIRA ISABEL CASTRO, ya que el demandado CARLOS HENRY ACHURY PADILLA no contestó la demanda y, por el contrario, en un escrito advirtió al despacho que coadyuvaba las pretensiones, no oponiéndose a la demanda.

- Inconforme con la decisión, igualmente el apoderado judicial de la demandada INDIRA ISABEL CASTRO interpuso y sustentó recurso de apelación. Sus argumentos:

Señaló que la sentencia no se refirió al otro demandado HENRY PADILLA, quien era parte en el proceso.

Que no hubo una prueba fehaciente que demostrara la simulación absoluta, pues el juez simplemente se basó en cuestiones indiciarias, frente a las cuales la Corte Suprema de Justicia ha señalado que debe tenerse mucho cuidado en la apreciación de las mismas.

Refiere que los demandantes nunca tuvieron una relación permanente ni con la demandada ni con su señora madre y que con los documentos allegados en la contestación se prueba que la demanda fue quien pagó las obligaciones por 72 millones. Que la demandada siempre tuvo capacidad económica para enfrentar el sustento de la señora ROSA PADILLA, demostrándose como en año y medio tuvo movimientos bancarios por 248 millones.

Que no es suficiente la existencia de la prueba indiciaria, sino que para que la misma pueda ser apreciada se requiere que el hecho indicador éste plenamente demostrado en el proceso y que del conjunto de ellos aparezca su gravedad, concordancia y su convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso, lo que en este proceso no sucedió como quiera que ese hecho indicador no fue demostrado y que en tal medida, no se pueden inferir los indicios que según arguye el Juzgado son el sustento de la sentencia.

- . DISPARIDAD ENTRE LA REALIDAD Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA: Que contrario a lo afirmado en la sentencia, en la escritura pública núm. 3678 del 13 de septiembre de 2010 no se indicó que el precio haya sido pagado al momento de suscribir dicho instrumento, sino que simplemente LA VENDEDORA relata que el precio fue "recibido a entera satisfacción", de lo cual se puede inferir que el precio fue recibido conforme con lo acordado por la VENDEDORA y la COMPRADORA, con el pago de deudas de la Sra. Rosa Padilla de Castro por parte de la demandada.

Que el precio pactado fue totalmente entregado, incluso por un valor superior al acordado, puesto que la demandada se comprometió a responder por la manutención y sostenimiento desde septiembre de 2010 hasta su fallecimiento. Que la Sra. Rosa Padilla de Castro instrumentalizó las obligaciones contraídas con la demandada, para el evento que por una u otra razón, no pudiera transferirle la propiedad del Local, con la suscripción de una LETRA por valor de \$250.000.000, la que una vez fue otorgada la escritura pública de venta se rompió en dos (2) pedazos uno para ella y otro para la hija, pero además esta forma de entrega del precio fue testimoniada por los Sres. Germán Méndez y Fernando Lara (1 :06:00 testimonio Germán Méndez y 1•.37:09 testimonio Fernando Lara de la grabación) en la audiencia del 27 de junio de 2019.

- . NO DEMOSTRACION DEL PAGO DE DEUDAS DE LA VENDEDORA: Que con la contestación de la demanda se acompañó la DECLARACION EXTRAPROCESO emitida por la Sra. Rosa Padilla de Castro el 26 de febrero de 2009, la cual no se tuvo en cuenta por el Juzgado y en la cual manifestó que no estaba recibiendo ingresos en ese momento, la cual se dirigía a la ADMINISTRACION DEL CONJUNTO PÁSEO DEL LAGO y la DIAN. Que igualmente se anexó autorización otorgada a la demandada por la Sra. Rosa Padilla de Castro para tramitar ante la DIAN la cancelación de la actividad 7010 (actividades inmobiliarias). Que no tenía a esa fecha ingresos y no podía cancelar las responsabilidades adeudadas a la DIAN, ni las cuotas de administración debidas al CONJUNTO PASEO DEL LAGO, como tampoco los pagos por el impuesto predial, lo que no valoró el Despacho. Que por razón de la estructura del sistema de pago tributario nacional y local y del sistema

financiero no hay lugar a que quede la constancia del tercero que pagó por el obligado — se paga con el formulario o con la respectiva factura-, por lo que en la práctica quien posee los recibos de pago es quien pagó y en este caso tales recibos de pago los tiene la demandada. Pero que, además, los testigos Germán Méndez y Fernando Lara, en las respectivas diligencias testimoniales así lo señalaron, que la demandada fue la que canceló o pagó tales obligaciones (1 :06:00 testimonio Germán Méndez y 1 testimonio Fernando Lara de la grabación).

- PAGO DEL PRECIO CON SOSTENIMIENTO Y MANUTENCION: Que debe tenerse en cuenta la libertad contractual y que contrario a lo afirmado por el Juzgado en cuanto a que más del 50% del valor del inmueble se pagara de forma indeterminada, a través del concepto de sostenimiento y manutención, sin que mediara prueba documental, en el expediente se encuentran los testimonios de Germán Méndez y Fernando Lara, quienes señalan que la forma de entrega del precio fue plenamente determinado por la VENDEDORA y la COMPRADORA, pero además la demandada en su interrogatorio indica que además de la forma acordada para entregar el precio, se comprometió a suministrar sostenimiento y manutención hasta el deceso de su madre.

Que las obligaciones morales en las relaciones de familia no recaen en un solo integrante de la misma o en sólo una mujer, sino en todos sus miembros, hombres y mujeres, por lo que resulta discriminante que el Juzgado califique sin sustento legal o judicial a la demandada como cuidadora de la Sra. Rosa Padilla de Castro y menos que tenga que asumir obligaciones de la misma originadas en abusos y aprovechamientos de los demás hermanos, por el simple hecho de su convivencia.

- FALTÓ INTENTO DE VENDER EL LOCAL A UN TERCERO Y NO SACRIFICAR PROPIA CASA DE HABITACION, señala que no existe norma legal que señale que es más fácil vender un local que una casa y que no es cierto lo indicado por el Juzgado en cuanto a que el local se encuentra en una buena zona comercial de Bogotá que facilita su venta, puesto que no se encuentra dentro de los Centros Comerciales UNILAGO ni de ALTA TECNOLOGIA, en donde se concentra el mercadeo de equipos informáticos y

de tecnología, lamentablemente se encuentra al frente y por su dimensión y costo de la administración no es fácil su mercadeo.

Que el supuesto peritaje que fue presentado junto con la demanda y elaborado por el Sr. Jorge Alberto Millán Carvajal, no cumplió con lo ordenado por el Juzgado en la audiencia del 5 de febrero de 2019, es decir, adecuarlo al artículo 226 del C.G.P., por lo que conforme con lo determinado por el Despacho se entiende que fue DECLINADA su práctica y, no existe en el proceso avalúo comercial del local objeto del proceso, como quiera que el presentado el 22 de marzo de 2019, corresponde a un avalúo del año 2019 que no fue decretado por el Juzgado y, por tanto, no tiene valor probatorio. De otra parte, que por la urgencia con que se requería el dinero para atender las obligaciones insolutas de la Sra. Rosa Padilla de Castro, era más fácil vender la casa, por un valor inferior al comercial -que asumió la Sra. Rosa-, que el local.

- VENTA DE CASA DE HABITACION PARA ADQUIRIR LOCAL DIFICIL DE ARRENDAR. Que lo expuesto sobre el tema por el juzgado no tiene sentido, se trataba del sacrificio de la propia casa de habitación para el pago de unas deudas urgentes de la Madre que podían conllevar la pérdida del Local, debe observarse que la existencia del principio de la libertad contractual, pero además la negociación del local surgió con posterioridad a la venta de la casa y como una medida de solución a las obligaciones que había adquirido la Sra. Rosa Padilla de Castro con su hija, no se trató de un negocio especulativo sino de una forma de respaldo mutuo.

-. INDICIO DE FALTA DE DEMOSTRACION DE PAGO DEL PRECIO: Que con la prueba documental y los testimonios de los Sres. Méndez y Lara se demostró la entrega del precio por la compradora, sin embargo, señala que el no pago del precio debía ser demostrado por la activa y no por la pasiva y menos por el Juzgado, y que en ningún momento la parte demandante demostró el no pago del precio. Que en el testimonio del Sr. Germán Méndez, éste señaló que le indicó a la Sras. Rosa Padilla de Castro e Indira Castro que no procedía la dación en pago sino una venta dadas las condiciones de la

operación y la forma de entrega del precio y que en su concepto no se presentaba una simulación sino una venta real (1:06:00).

- CONCRECIÓN DEL ACUERDO DE VENTA UN AÑO DESPUÉS DE SER ACORDADO. Que contrario a lo indicado por el Juzgado, la no celeridad en la concreción de la negociación, lo que demuestra es que la vendedora y la compradora no tenían afán en la celebración de la compraventa, lo que desvirtúa que existiera una estrategia para engañar o cometer fraude. Que por otro lado, no puede afirmarse que lo narrado por los testigos corresponda a "oídas", puesto que fue la misma vendedora y/o compradora las que les contaron directamente la operación y sus circunstancias a los testigos y así lo indicaron en sus testimonios y no terceras personas.

- CONTRADICCIÓN ENTRE LO AFIRMADO POR LA DEMANDADA Y EL TESTIMONIO DEL DR. MENDEZ. Que no se aprecia una contradicción entre lo afirmado por el Dr. Méndez y lo indicado en el interrogatorio por la demandada, ya que el primero señaló que le fue consultado el asunto y que les dio indicaciones y que no recuerda haber hecho la minuta y que las remitió a la Notaría 20 de Bogotá, no desvirtuó entonces lo advertido por la demandada en su interrogatorio simplemente afirmó que no "recordaba", ya que habían pasado muchos años.

- INDICIO SOBRE QUE NO SE DIO EL PAGO EN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA ESCRITURA: Que no es cierto que el pago no se haya dado en las condiciones establecidas en la escritura, pues precisamente por no haber sido contempladas en el instrumento público se llegó a ellas vía testimonial y de la inferencia documental.

- INDICIO CONTRA LA PASIVA POR AFECTO ENTRE LA VENDEDORA Y LA COMPRADORA - PARENTESCO-CUIDADORA. Que el parentesco no puede ser tenido aisladamente como un indicio de simulación, como ocurre en este proceso, es, entonces, un INDICIO INSUFICIENTE para colegir el ánimo de defraudar con los acuerdos puestos en duda y que el motivo del parentesco no es suficiente para que se determine una acción de simulación.

-. COADMINISTRACION DE BIENES DE LA VENDEDORA Y LA DEMANDADA. Que se equivoca el Juzgado al afirmar que la demandada coadministraba en orden a originar actos posesorios, puesto que en ningún momento se acudió a este mecanismo legal como oposición a la demanda y no se indicó como excepción de fondo en la contestación de la misma, de una parte, y, de otra, no coadministraba, solamente apoyaba a su Sra. Madre, se trataba de un respaldo mutuo, pues sin contar con un poder, que no existió, no podía comprometer a su Sra. Madre frente a terceros, se trataba de una actuación colateral.

.- INDICIO EN CONTRA DE SOLVENCIA DE LA DEMANDADA, que la adquisición del local, no correspondió a un negocio especulativo, pues precisamente la solvencia económica de la demandada le permitió apoyar o respaldar a su Sra. Madre en los momentos de apremio económico y, más aún, continuar apoyándola en su situación de insolvencia, no se trató de un pago teorizado, pues las situaciones de precariedad económica de la Sra. Rosa Padilla de Castro se presentaron a lo largo de varios años, casi diez (10) años, y no fueron causados por la demandada, inicialmente se originaron en el apoyo de la Sra. Rosa a otros hijos, cuando la pasiva no se encontraba en Colombia y posteriormente al incumplimiento de unos arrendatarios y negocios celebrados por la Sra. Rosa con otro hijo, esto último ocurrió en los años 2007, 2008 y 2009. Que no se trató de un pago diferido o que se pudiera efectuar el pago total en un solo momento, pues el suministro de los recursos para el pago de las obligaciones de la Sra. Rosa, ocurrieron en diferentes momentos y no fue al capricho de la demandada sino de las necesidades de recursos de su Sra. Madre

-. ARRIENDO DEL LOCAL EN 2007 POR CUATRO MILLONES MENSUALES. Que fue dicho contrato que ocasionó pérdidas a la Sra. Rosa Padilla de Castro por \$36.396.143 y, fue precisamente el que llevó a la debacle económica de la Sra. Rosa, es decir, que fue el que no le permitió subsistir y depender en un respaldo mutuo de la demandada y llevar a su declaratoria de insolvencia.

-. NO HAY IDENTIDAD ENTRE LA CAUSA PETENDI SEÑALADA EN LA DEMANDA Y LA SENTENCIA PROFERIDA EL 27 DE JUNIO DE 2019: Que en el desarrollo del proceso la parte actora nunca demostró la causa petendi de la demanda, esto es, que la simulación hubiera obedecido al trámite de un crédito en un banco nacional, por lo que se presenta una INCONSONANCIA entre la identidad de la causa petendi y la sentencia proferida el 27 de junio de 2019, que debe ser declarada.

Finalmente solicita se revoque la sentencia proferida en la audiencia celebrada el 27 de junio de 2019 y en su lugar se profiera sentencia de segunda instancia absolviendo a la demandada INDIRA CASTRO PADILLA de las pretensiones de la demanda y se declaren prosperas las excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda.

#### **VI- TRASLADO A LOS NO APELANTES**

El apoderado del extremo activo describió el traslado de la sustentación del recurso realizado por la parte demandada, señalando:

Que el Juez de instancia realizó una valoración probatoria a la luz de la línea jurisprudencial adoptada por la Corte Suprema de Justicia, en cuanto a la valoración de la prueba indiciaria y que para ello se basó en el sistema de interpretación de la prueba denominado íntima convicción o sana crítica, aceptado por nuestro régimen probatorio en el procedimiento civil

Que la causa que motivó la celebración del contrato aquí demandada, es ilícita porque pretende sustraer del patrimonio de la sucesión ilíquida de ROSA PADILLA DE CASTRO, un bien inmueble, en beneficio de la heredera INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA y en detrimento del patrimonio de los demás herederos ROSA ESMERALDA, EDUARDO ALBERTO, CARLOS HENRY Y GLADYS ACHURI PADILLA. Que la escritura que protocolizó el contrato de compraventa, contiene un falso acuerdo de voluntades, ya que la intención de ROSA PADILLA DE CASTRO Q.E.P.D., no fue la venta de su inmueble, mientras que la intención de INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA, tampoco fue la de comprar ese bien. La verdadera intención de la señora ROSA PADILLA

DE CASTRO fue simular la venta del inmueble a su hija para que ésta mostrara cierta solvencia económica.

Que la parte demandada no logró probar o desvirtuar que dicho pago no existió, que no se explica la parte demandante cómo entró el dinero que dice haber pagado la demandada y en la cuantía de 228 millones de pesos, que no logró demostrar la parte demandada el pago efectivo del valor del precio acordado en la compraventa.

Señala que las pruebas arrimadas por la parte demandada no son útiles ni conducentes ni aportan veracidad al debate probatorio, pues la apelante se limita a manifestar que la parte actora no logró demostrar el pago de las deudas de la vendedora, y que es la parte demandada la que no logra demostrar el pago efectivo del contrato de compraventa.

Que no es posible que más del 50% del inmueble se haya pagado a través de una manutención en la cuantía de 120 millones, y que sostiene ésta tesis el hecho que no aparece prueba fehaciente que logre demostrar la cuantía de éstos pagos, ni la aceptación de los mismos por parte de la vendedora, y que tampoco se puede afirmar que la prueba sea obtenida de unos testimonios que no ofrecen credibilidad y no les consta éste hecho en particular.

Solicita se confirme integralmente la sentencia recurrida y se condene en costas de la instancia al apelante.

## **VII- CONSIDERACIONES DE LA SALA**

Reunidos como se encuentran los llamados presupuestos procesales, y ante la ausencia de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes para su saneamiento, la decisión será de fondo o mérito.

### **1.- El Problema Jurídico**

Se ocupa entonces la Sala, en determinar si efectivamente se demostraron las exigencias legales para que tenga vocación de prosperidad la acción de simulación deprecada por el extremo activo, caso en el cual procedería la confirmación de la providencia impugnada, o si, por el contrario, los requisitos legales para la prosperidad de la acción no se encuentran probados, proceder a revocar la sentencia cuestionada.

## **2. De la simulación**

La simulación, tal como se ha expuesto en reiterada jurisprudencia, hace relación a la discrepancia entre la voluntad real de los contratantes y la declaración que de ella públicamente hacen, con la finalidad de aparentar la existencia de un negocio al cual ellos no reconocen efecto alguno o de disimular las verdaderas condiciones de un acuerdo realmente celebrado.

La simulación, puede comportar dos clases: la absoluta y la relativa. La absoluta hace referencia a que las partes mediante su pública manifestación de voluntad pretenden hacer creer la realización del negocio que declaran, cuando desde el mismo momento de su realización tienen acordado que no producirá efecto jurídico alguno; en el caso de la simulación relativa se parte de un negocio realmente existente, pero que al declararse públicamente aparece modificado en cuanto a su naturaleza, a sus condiciones, o a sus partícipes.

Sobre la simulación absoluta, ha expuesto la Corte Suprema de Justicia:

*“(...)la simulación absoluta se realiza siempre que las partes, a tiempo que logran conseguir el propósito fundamental buscado por ellas de crear frente a terceros la apariencia de cierto acto jurídico y los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento de que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente. La declaración oculta tiene aquí, pues, el cometido de contradecir frontalmente y de manera total la pública, y a eso se reducen su contenido y su función...”<sup>1</sup>*

Ahora bien, la acción de simulación constituye un instrumento legal que pretende la eliminación del artificio creado por las partes y está dirigido a *“obtener el reconocimiento jurisdiccional de la verdad oculta tras el velo de la*

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de mayo veintiuno (21) de mil novecientos sesenta y nueve (1969).

*ficción, es decir de la prevalencia de lo oculto tras lo aparente. En particular si se trata de simulación absoluta la acción persigue la declaración de que entre las partes no se ha celebrado en realidad el negocio ostensible ...”* (Cas. 13 de julio de 1992).

Así, para el despacho favorable de la pretensión simulatoria es necesario que el demandante demuestre, más allá de toda duda, que el contrato es efectivamente aparente porque las partes jamás quisieron celebrarlo. Entonces, para la prosperidad de la acción se requiere el cumplimiento de varias exigencias: a) que se demuestre la existencia del contrato ficto; b) que el demandante tenga derecho para proponer la acción; y c) que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción, demostrando la diferencia entre la voluntad real y la declarada por los contratantes, el concierto simulatorio entre los partícipes y el propósito de engañar a terceros.

### **3.- Caso Concreto**

Para el caso de autos se pretende de manera principal la declaración de simulación absoluta, en la medida que no se reconoce la existencia real del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No.3678 del 13 de septiembre de 2010 de la Notaría Veinte de Bogotá registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 671823.

En ese orden de ideas, deberá ésta Sala analizar si en el caso *sub examine*, se reúnen los requisitos necesarios para la prosperidad de la acción de simulación deprecada.

#### **3.1.- La existencia del contrato ficto**

Así, es asunto pacífico que el primer requisito, esto es, la existencia de los contratos fictos, se encuentra acreditado a cabalidad, ya que se aportó al proceso el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No.3678 del 13 de septiembre de 2010 de la Notaría Veinte de Bogotá registrada al folio

de matrícula inmobiliaria No. 50C- 671823, que contiene el acto tildado de simulado.

### **3.2.- Derechos de los demandantes para proponer la acción**

Ahora bien, el segundo requisito también se encuentra probado, pues se demostró la calidad de herederos en que actúan los demandantes, al ser hijos de la ya fallecida ROSA DELIA PADILLA, ésta última quien tenía la calidad de vendedora en el contrato objeto del proceso, debiendo tenerse en cuenta que como lo señalaron en la demanda, pretenden que el inmueble objeto de la compraventa censurada se incorpore al conjunto de bienes que conforman la herencia de la citada ROSA DELIA PADILLA.

Lo anterior, toda vez que no puede olvidarse que la acción que aquí se analiza, pueden invocarla quienes fueron parte del negocio que se dice simulado y sus causahabientes, en tanto que los terceros que pretendan accionar deberán acreditar su interés, que regularmente se traduce en el perjuicio que le genera el acto simulado como es el caso de los acreedores o del cónyuge, como lo han puntualizado la doctrina y jurisprudencia nacional al establecer:

*“Los herederos tienen personería para atacar los actos simulados efectuados en vida de su causante; el interés jurídico es claro, pues, corresponde legítimamente. Pero esa personería no la tienen mientras viva el autor de actos simulados, pues, en ese entonces solo tienen derechos eventuales; éstos se concretan y se actualizan a la muerte del causante y es en dicho momento cuando adquieren personería para ejercitar la acción”<sup>2</sup>.*

### **3.3. De las pruebas existentes para demostrar los actos jurídicos simulados.**

En punto al tercer requisito, esto es, el estudio de la prueba de simulación, para efectos de demostrar la diferencia entre la voluntad real y la declarada por los contratantes, el concierto simulatorio entre los partícipes y el propósito de engañar a terceros, es necesario memorar que como lo tiene establecido la

---

<sup>2</sup> VALENCIA ZEA, Arturo. Curso de derecho civil colombiano. Editorial librería Siglo XX, Bogotá, págs. 102 y s.s.

doctrina y la jurisprudencia esta es libre, y por regla general es la prueba indiciaria la que decide la suerte del contrato, pues son las inferencias indiciarias, bien basadas en testimonios o bien en medios probatorios de cualquier otro tipo, los instrumentos de los cuales ha de valerse el juzgador para llegar a la certeza de la falta de seriedad del contrato impugnado.

Así, quien pretenda restarle por completo eficacia a un negocio por simulado, está obligado a acreditar el hecho anormal de la discordancia existente entre la voluntad interna y su declaración, es decir la carga de la prueba pesa sobre quien alega la simulación quien debe en el caso de la simulación absoluta establecer la radical falsedad del negocio en apariencia existente.

Sobre la prueba indiciaria, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido:

*“... En 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 lo 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...” [Cas. Civ. sentencia de 24 de octubre de 2006].*

Igualmente, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil ha dicho:

*“Con el propósito de buscar seguridad y acierto en las deducciones o inferencias del juez, el art. 249 del C. de P. C., en armonía con la ciencia de las pruebas, establece que para atribuir eficacia probatoria a los indicios, estos deben apreciarse en conjunto teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso. La gravedad es requisito que mira al efecto serio y ponderado que los indicios produzcan en el ánimo del juzgador; la precisión dice relación al carácter del indicio que conduce a algo inequívoco como consecuencia; y la conexidad o concordancia, a que lleven a una misma conclusión o inferencia de todos los hechos indicativos.” (Sentencia de marzo 3 de 1984).*

Descendiendo al caso en concreto, tenemos que en el libelo demandatorio básicamente se resaltaron como hechos indicadores de la simulación, los

atinentes a que el precio señalado en el título fue irrisorio, la compradora no pagó suma alguna por ese concepto y por ende la vendedora no recibió ningún valor; además, que la compradora no tenía capacidad económica para realizar el negocio, y que existía parentesco y relación estrecha entre las contratantes, indicándose que el móvil de la simulación consistía en que la vendedora le transfería el bien a su hija, únicamente para efectos de que ésta pudiera tramitar un crédito ante la entidad financiera BBVA.

Sin embargo, al analizar las pruebas legal y oportunamente recaudadas, en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se verifica que la parte actora no satisfizo la carga impuesta por el canon 167 del ordenamiento *procesal civil*, en cuanto a probar el supuesto de hecho concerniente a que el “*negocio jurídico*” en cuestión es fingido, en virtud de que las contratantes no tuvieron la intención de celebrarlo, ni de concretar algún otro acuerdo, pues es necesario tener en cuenta que en éste tipo de acción, “(…), *al demandante no le basta lanzar simples hipótesis o conjeturas, sino que le corresponde demostrar que el negocio jurídico criticado difiere de su genuina intención. Así, en la simulación absoluta, demostrando que el contrato jamás se ha celebrado, ni ningún otro...*”<sup>3</sup>

Y es que debe precisarse que la labor exhaustiva de averiguación deben impulsarla quienes atacan el ropaje de validez que se cuestiona, pues, si el esfuerzo es exiguo o no alcanza a reconstruir el escenario de la supuesta componenda que afecta sus intereses, de tal manera que se brinde un cierto grado de certeza al sentenciador, el resultado solo puede ser adverso.

En efecto, al analizar los indicios alegados por los demandantes y los que tuvo en cuenta en su providencia el *A quo*, no se logra evidenciar la simulación pretendida, pues las pruebas recaudadas, lejos estuvieron de servir de soporte a las pretensiones, como pasa verse:

- **El móvil de la simulación**

En éste aspecto, es necesario señalar que quien simula un negocio jurídico lo hace generalmente inclinado por una razón concreta y económica, ese concierto

---

<sup>3</sup>Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 14 de agosto de 2006, exp. 1997-2721

para celebrar el acto aparente no es gratuito, tiene una causa, que por lo regular es de índole monetario, y si se logra tener una pista o descubrir el motivo se fortalece la prueba restante. La importancia del descubrimiento radica, como lo sostiene la doctrina, en que si se demuestra “...*la causa simulandi, la prueba marchará más expedita y segura, al ser, como es, un preámbulo para iniciar el camino de la prueba de la simulación, sirviendo como hilo conductor para guiar al juez a través del laberinto de los hechos y orientarlo...*”.

En el sub-lite, se itera, la causa concreta alegada por el extremo activo como móvil de la simulación consistía en que la señora ROSA PADILLA DE CASTRO le transfería el bien a su hija INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA, para que ésta pudiera tramitar un crédito ante la entidad financiera BBVA Oficina El Lago en Bogotá, empero, del material probatorio adosado al plenario, se tiene que, la parte demandante sobre quien recae la carga de la prueba no hizo el menor esfuerzo para demostrar dicho móvil, pues no se demostró que la compradora, en efecto, para la época de celebración del negocio jurídico hubiese adquirido un crédito con la mencionada entidad financiera, en el que utilizara como garantía el bien objeto del contrato, o que el bien hubiese sido hipotecado, pues si bien aparece un certificado de Banco en mención sobre un crédito adquirido por la demandada, aquél data del año 2008, fecha ésta anterior a la celebración del contrato, por lo que el supuesto móvil queda sin fundamento alguno.

En efecto, no se logró evidenciar la razón que según los demandantes, indujo a la fallecida para celebrar el acto aparente, ninguna de las pruebas recaudadas, ni por asomo, dieron pistas acerca de dicho móvil que presuntamente la persuadió a ese acto volitivo.

En tal sentido, brilla por su ausencia cualquier referencia a hechos atinentes a que la enajenante haya querido ocultar sus bienes frente a los aquí demandantes, o que existiera un acuerdo por el cual la compradora debía devolver la propiedad a la vendedora luego del algún tiempo, pues no militan ni alegaciones, ni pruebas sobre el particular.

- **No pago del precio**

En efecto, frente a tal indicio tenemos que el *A quo* encontró que la demandada no había demostrado que, en efecto, como parte del precio, había cancelado las obligaciones que tenía la vendedora y que, menos aún, se podía establecer que parte del precio igualmente se había cancelado a través de los gastos de mantenimiento pasados y futuros de la vendedora.

Frente a tal argumento se opone la demandada recurrente manifestando que en el instrumento público se indicó que el precio fue "recibido a entera satisfacción", es decir conforme con lo acordado por las partes, con el pago de deudas de la Sra. Rosa Padilla de Castro, por parte de la demandada. Que el precio fue totalmente entregado, incluso por un valor superior, puesto que la demandada se comprometió a responder por la manutención y sostenimiento desde septiembre de 2010 hasta su fallecimiento, y que los testimonios recaudados dan prueba de dicho pago. Que con la prueba documental se demostró la entrega del precio por la compradora y que el no pago del precio es una apreciación que debe demostrar la parte demandante y no el extremo pasivo.

Sentado lo anterior, conviene recordar en este momento, que la carga de probar la simulación (*onus probandi*) corresponde a quien persigue su declaratoria (art. 167 C.G.P.), y que con tal propósito debe aquel aportar al juzgador suficientes y fidedignos medios de prueba que le permitan a éste, sin hesitación alguna, formarse el convencimiento de que el negocio jurídico cuestionado es aparente y, por ende, reñido con la realidad volitiva inter-partes, vale decir con su genuina *intentio*.

En ese orden, tenemos que, en éste evento, el extremo activo no adosó prueba tendiente a demostrar que el precio pactado en la escritura pública fustigada no fue cancelado, pues ninguna de las recaudadas permitió evidenciar que la demandada no hubiese realizado los pagos en la forma acordada, y que dicho acuerdo no fuera en la forma narrada por la accionada, téngase en cuenta que para el efecto, los demandantes tan solo solicitaron los extractos de las cuentas pertenecientes a la vendedora desde el año 2010, lo que no permitía establecer que la demandada compradora, como pago del precio, hubiese asumido la manutención de la señor ROSA PADILLA y hubiese cancelado las

obligaciones pendientes de aquella, como el pago de cuotas del crédito hipotecario en mora de AV VILLAS, pago del saldo de la misma obligación, tarjeta de crédito visa de DAVIVIENDA y el crédito No. 590032100092171-8 de DAVIVIENDA. Por el contrario, la demandada INDIRA ISABEL CASTRO PADILLA adosó prueba de tales pagos, así como documentos en los cuales la vendedora manifestaba su difícil situación económica, y con independencia que en los recibos aportados no apareciera INDIRA ISABEL CASTRO como persona que paga su importe, lo cierto es que correspondía a la parte actora desvirtuar los mismos, y **sobre todo, probar, que de ninguna forma, el pago existió**, lo que en todo caso no ocurrió, se insiste, no se allegó prueba alguna que desvirtuara que el pago “*recibido a satisfacción*” por la vendedora, según consta en el título escriturario, no se hubiese perfeccionado, era necesario 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.

Véase, frente al tópico anterior, que los únicos testimonios recaudados, de GERMAN MÉNDEZ y FERNANDO LARA solicitados exclusivamente por el extremo pasivo, resultan concordantes, pues en efecto deponen sobre las diferentes obligaciones en mora que tenía la señora ROSA PADILLA, así como sobre la ayuda que recibió de parte de su hija para solucionar las mismas, y la correspondiente compensación que al respecto realizaron mediante el contrato de venta.

En efecto, el señor GERMAN MÉNDEZ manifestó que prestaba servicios jurídicos a las contratantes, que le constaba de la negociación cuestionada, que la señora ROSA PADILLA y la aquí demandada habían realizado un contrato de compraventa, que ésta última pagó el precio del local a la vendedora con base en suministros dinerarios efectuados de tiempo atrás, ya que su hija le colaboró con la manutención durante mucho tiempo por la difícil situación financiera que la señora PADILLA atravesaba, que si bien no recuerda haber participado en la redacción del contrato, conocía cual era el origen de la negociación. Que la vendedora muchas veces le informó sobre deudas que tenía con la DIAN, el IDU y el pago de la administración del LOCAL. Que él les llevó a las contratantes un proceso de restitución de bien

inmueble sobre el mismo local comercial objeto de la venta, que dicho juicio duró más de dos años y les resultó totalmente adverso. Que le consta de una deuda adquirida por las contratantes, por la cual las acompañó a cancelar \$50.000.000 en efectivo. Que la señora ROSA PADILLA tenía una pensión de un sueldo mínimo y vivía del local, pero que era difícil arrendarlo y mucho tiempo permanecía desocupado y por tanto, ella y su hija, la demandada, unían esfuerzos económicos para poderse mantener. Que posteriormente le reconocieron una pensión de sobrevivientes, pero que el pago que le hacían por cánones de arrendamiento era incierto, que en una época los arrendatarios duraron más de dos años in pagar, generándole deudas con la administración del mismo. Que la señora ROSA PADILLA en más de una ocasión le comentó que estaba asfixiada con las deudas y que no sabía qué hacer. Que él las asesoró indicándoles donde podían hacer la escritura, que inicialmente trataron el tema de una dación en pago porque la señora PADILLA quería suplirle a la demandada los gastos que había tenido con ella, pero les indicó que técnicamente de pronto no era viable dado que no había un documento determinado de lo que debía ROSA PADILLA a INDIRA CASTRO, sino que eran esas deudas que de tiempo atrás ésta última había cubierto a favor de su madre, aunado a sus sostenimiento, y que por eso, ellas llegaron a un acuerdo y decidieron que le vendía a la demandada el local. Que las contratantes tenían bien claro que había una deuda real y moral de la madre hacia la hija, la cual decidió pagar a través del local.

Ahora bien, encuentra ésta Sala que la declaración rendida bajo juramento por el testigo que acaba de mencionarse, cuenta con toda la aceptación para darle validez probatoria porque, aunque su imparcialidad haya sido cuestionada por la parte actora, argumentando que aquél era asesor jurídico de la demandada, dicha circunstancia por sí sola no descalifica su declaración, pues se requiere además que existan otros elementos de juicio que demuestren su parcialidad, debiendo tenerse en cuenta, que aquél guarda estrecha relación con los hechos sucedidos y el negocio reprochado, razón por la que las causales de sospecha en que presuntamente se encontraba el testigo, se descartan.

Aunado a lo anterior, tenemos que el testigo FERNANDO LARA, expareja de la demandada INDIRA ISABEL CASTRO, manifestó que la señora ROSA

PADILLA tenía problemas financieros debido al préstamo en UPAC que había adquirido y en razón a que existían épocas en las que el local comercial no se podía arrendar. Que debido a los problemas económicos ella vivió con él y con la demandada, quienes le prestaban ayuda económica cuando lo necesitaban. Que le consta que la demandada vendió una casa de su propiedad para pagar unas obligaciones urgentes que debía solventar la señora ROSA PADILLA. Que las contratantes hicieron el acuerdo de la venta del local en razón a las obligaciones de la vendedora que la demandada había cancelado, así como por la ayuda brindada en su mantenimiento.

Aunado a lo expuesto, debe indicarse que a falta de pruebas suficientes e idóneas que permitan cuestionar válidamente el acuerdo sobre el precio como tal, las objeciones fundadas en torno a la manera como aquel fue cancelado o debía cancelarse, resultan en sí mismas insuficientes para tachar de simulado un negocio jurídico prevalido de la férrea presunción de sinceridad - o realidad, como en líneas precedentes se anotó.

En ese orden de ideas, el no pago del precio no podía tenerse como un indicio para desvirtuar la existencia del reseñado elemento del *contrato*.

- **Del vínculo de parentesco**

Frente a tal indicio encontrado por el juez de instancia, ha de decirse que, aunque de esta situación de parentesco y estrecha relación podría eventualmente originarse un indicio, el mismo no resulta concluyente ni definitivo, en tanto que no puede perderse de vista que el parentesco, las relaciones afectivas o de amistad no se constituyen - *per se* - en una circunstancia automáticamente generadora de sospecha o desconfianza sobre la veracidad de los negocios jurídicos, tal como lo sostuvo la parte apelante.

Así, pese a que la relación afectiva que vincula a los contratantes puede ser reveladora de la falta de seriedad de un negocio jurídico, ello no desdice siempre de la eficacia jurídica que tienen los acuerdos celebrados entre éstos, por cuanto esa circunstancia por sí sola no tiene el alcance de eclipsar su seriedad, lo que impone su valoración conjunta con los demás elementos

persuasivos, para establecer si de esa relación cercana emerge realmente otro indicio.

Sobre el tema, en sentencia del 15 feb. 2000, rad. 5438, la Corte Suprema de Justicia acotó que,

*(...) en la actualidad, por fuerza de novísimos mandatos constitucionales (arts. 42 y 83), el parentesco entre los contratantes no puede convertirse, por sí solo, esto es, ayuno de otro soporte adecuado de estirpe probatorio, en un indicio eficaz para deducir simulación, pues ello equivaldría, como lo señaló la Corte Constitucional en la sentencia C-068 del 10 de febrero de 1999, por medio de la cual fueron separadas del ordenamiento jurídico patrio las disposiciones que sancionaban con nulidad la venta entre cónyuges, a “dar por preestablecida la falta de rectitud, lealtad y probidad de quien así contrata, es decir su mala fe, lo que resulta contrario a la norma constitucional consagrada en el artículo 83 de la Carta Política ...*

*Bajo el supraindicado entendimiento, ha puntualizado esta Sala que, en lo que concierne a la tarea valorativa que corresponde al juzgador, “lo mejor es que el juez se abandone a su propia conciencia, haciendo acopio del sentido común, las máximas de la experiencia y el conocimiento que tenga de la astucia del hombre, aplicando todo a los hechos que rodearon el negocio, así los que lo antecedieron, como los concomitantes y sobrevinientes. La única regla que de cara a tan complejo análisis probatorio saldría indemne de toda crítica, es la de que los indicios y las conjeturas tengan el suficiente mérito para fundar en el juez la firme convicción de que el negocio es ficticio (...).*

En este caso la demandada INDIRA ISABEL CASTRO, de manera abierta y sin rodeo alguno admitió su estrecha relación con la vendedora, siendo ese el hecho indicador incontrovertido que el juzgador halló acreditado, sin embargo, se reitera, tal situación, por sí sola, no es suficiente para entender fraguado el negocio. Los lazos de sangre no son óbice para que se desarrollen actividades lucrativas, por esto, el parentesco, visto de manera aislada, no es indicio suficiente para tener por fingidos los pactos o acuerdos, ni mucho menos para dar por sentada su gratuidad.

Por demás, ante la falta de soporte probatorio de las referidas inferencias indiciarias, debe precisarse que uno de los principios fundamentales de la normatividad Civil es el de la autonomía de la voluntad, en virtud de la cual el ordenamiento jurídico positivo reconoce a los particulares la potestad de crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas para la satisfacción de sus necesidades de carácter económico-social en el intercambio de bienes y

servicios y por tanto, los particulares gozan de libertad para regular sus relaciones conforme a cualquiera de las formas negociales contractuales.

- **Precio exiguo**

Uno de los requisitos que debe campear en los negocios jurídicos onerosos, es la conmutatividad, que consiste en que las prestaciones que cada una de las partes adquiere, deben ser equivalentes, simétricas, desprovistas de desproporcionalidad. Por consiguiente, cuando los contratantes consignan obligaciones que violan este supuesto y se presenta un notorio desequilibrio entre el precio estipulado y el valor real del bien, de tal forma que aquél se torna mezquino o vil, bien puede constituir un indicio de simulación.

Se extrae de la demanda que la venta cuestionada del local comercial se hizo por un precio de \$ 228.000.000,00, como en efecto se puede corroborar en la escritura objeto de la litis, el que podría coincidir con el avalúo catastral, sin embargo, lamentablemente no existe prueba alguna en el expediente que permita establecer el valor real o comercial del bien raíz al tiempo de la celebración del negocio, como lo indicó el apelante, pues con independencia que aquella señale que el peritaje que fue presentado junto con la demanda y elaborado por el Sr. Jorge Alberto Millán Carvajal, para probar el valor del bien no cumplió con lo ordenado por el Juzgado en la audiencia del 5 de febrero de 2019, es decir, adecuarlo al artículo 226 del C.G.P., y que por tanto se debía entender declinada su práctica, lo cierto es que el dictamen mediante el cual se efectuó el *avalúo del predio*, en tal aspecto, carece de eficacia probatoria, ya que al fijar el *precio* para la época del *contrato impugnado* (2010), toma en cuenta las características físicas y de conservación que el mismo presentaba para el momento de su realización, esto es, años 2014 y 2019, al igual que algunos factores con impacto en la comercialización de la propiedad raíz vigentes para éstas épocas y, a pesar de haber realizado comparación en atención al autoavalúo del bien desde el año 2010, esa operación se torna inadmisibles, dado que no existe coincidencia en las condiciones materiales de la edificación en una y otra época, y el método utilizado no refleja el valor histórico de los bienes.

Ante esa circunstancia, se evidencia que el elemento de juicio aducido por el extremo activo, para resaltar las protuberantes diferencias en el “*precio registrado en la escritura pública*” y el “*avalúo comercial*” dado por el perito designado en el proceso, carece de eficacia y por ende, no podría dársele la connotación de indicio.

- **Falta de capacidad económica del adquirente**

Un indicio que genera gran convicción en el juzgador, es el referido a la carencia de medios económicos para adquirir el bien objeto de enajenación por parte de la compradora, pues, por sabido se tiene que en los negocios jurídicos reales deben concurrir los supuestos de la onerosidad y la conmutatividad (art. 1497 y 1498 C. C.), que consiste, el primero en la utilidad para ambas partes y, el segundo, en la reciprocidad y conmutatividad de las prestaciones, si estos requisitos están ausentes en uno de los contratantes, la convención degenera en un contrato distinto del acordado.

A pesar que la compradora demandada para cuando celebró el negocio jurídico no desempeñaba ninguna actividad laboral, no puede la Sala admitir, la ausencia de medios económicos para adquirir el inmueble objeto de Litis, por razón que tal aseveración no se demostró de manera idónea y el expediente es fiel reflejo de la orfandad probatoria del extremo en este punto.

Téngase en cuenta que la parte actora solicitó un avalúo actual de los gastos concernientes al sostenimiento de la demandada desde el año 2005 al 2010, así como sus extractos bancarios, para acreditar la falta de capacidad económica para adquirir el bien, sin embargo, el dictamen pericial presentado, no podría tenerse en cuenta para dirimir tal cuestionamiento, pues como lo indicó el perito, su tasación se realizó de acuerdo a la documentación suministrada y que reposaba en el expediente, ya que no existió forma de comunicación con la demandada, luego puede inferirse, que el mismo no podría resultar objetivo y ajustado a la realidad, y si bien el juez tuvo como indicio dicha incapacidad económica argumentando que “*la solvencia económica que demuestra la demandada, que no justifica el pago diferido, teorizado por tal parte, pues no resulta lógico, que si se tiene el acceso a la*

*totalidad de los recursos para cubrir el pago de la compraventa, ésta se divida de tal forma que el cumplimiento de la obligación en la práctica resulte indemostrable”,* lo cierto es que, como se indicó en párrafos precedentes, el extremo activo no logró demostrar que el precio no fue cancelado en la forma que indicó la demandada y por tanto, no existió prueba suficiente en el plenario para controvertir lo expresado en el instrumento objeto de la litis, máxime cuando las pruebas del extremo pasivo, tales como documentales y testimoniales, respaldan la capacidad económica de la demandada para pagar el precio en la forma en que se indicó fue realizado.

Y es que en éste punto, además, debe señalarse que los argumentos de la apelante, según los cuales los indicios frente a su solvencia económica se desvirtuaban, dado que el pago del precio no fue teorizado, sino solventado a lo largo de diez años debido a las diferentes situaciones económicas de la vendedora, no fueron debatidos de forma efectiva, pues ni siquiera fue demostrada la cercanía de los demandantes a su progenitora.

Ahora bien, analizados los indicios que tuvo en cuenta el juez de instancia bien puede establecerse que los mismos no eran concluyentes para soportar las pretensiones, siendo necesario precisar que es claro que las personas pueden disponer de sus bienes bajo las circunstancias que consideren, como se observó en éste asunto, en donde no se logró demostrar la diferencia entre la voluntad real y la declarada, puesto que no se acreditó la ficción producida con el contrato de compraventa celebrado y menos que éste no haya generado efectos jurídicos entre los mismos, como tampoco se logró probar un acuerdo entre las partes contratantes que no haya salido a la luz, pues los escasos medios probatorios mostraron el querer de las mismas de ejecutar la compraventa cuestionada, sin un propósito de engañar a terceros.

En suma, no existen medios de convicción que permitan predicar la inexistencia del negocio acusado, máxime que no se demostró que se hubiere fraguado un pacto oculto entre las partes que celebraron el contrato de compraventa, siendo menester memorar que uno de los principios fundamentales de nuestro Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, en virtud de la cual el ordenamiento jurídico positivo reconoce a los particulares

la potestad de crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas para la satisfacción de sus necesidades de carácter económico-social en el intercambio de bienes y servicios. Conforme a ese principio, los particulares gozan de libertad para regular sus relaciones conforme a cualquiera de las formas negociales contractuales, típicas o atípicas.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, es evidente la ausencia de la totalidad de los elementos requeridos para la prosperidad de la acción de simulación, solicitada por la parte demandante, pues se tiene que no está demostrado el tercer elemento, por lo que no es dable inferir la simulación endilgada, pues se insiste, no bastan las meras sospechas o especulaciones del acto dubitado o de la consideración aislada - o insular - de los diferentes medios de prueba, específicamente de los indicios, tomados en abstracto - o incluso en forma fragmentada - sin la necesaria contextualización en el ámbito propio del negocio censurado.

En tal virtud, habrá de revocarse la providencia recurrida, para en su lugar, denegar las pretensiones de la demanda, sin que corresponda estudiar aspectos adicionales, ordenando en consecuencia, que las costas queden a cargo de la parte demandante en ambas instancias.

Así las cosas, como quiera que la pretensión principal es adversa a los pedimentos de la parte actora, se hace innecesario el análisis de los argumentos de la apelación de aquella, máxime cuando dentro del término de que trata el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 no sustentó su alzada.

#### **DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, LA SALA TERCERA DE DECISION DE LA SALA UNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia de fecha 27 de junio de 2019, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, dentro del proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **NEGAR** las pretensiones de la demanda.

**TERCERO: CONDENAR** en costas de primera instancia a la parte demandante y a favor de la demandada. Tásense en el juzgado de instancia.

**CUARTO: CONDENAR** en costas de segunda instancia a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Para tales efectos, se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**QUINTO: Devolver** las diligencias al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE, DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE.**



GLORIA INÉS LINARES VILLALBA  
Magistrada Ponente



EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA  
Magistrado



LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO

Magistrada