

TEMA: CONFIANZA LEGÍTIMA- La teoría de los actos propios, tiene por finalidad evitar que, con el cambio de actitud, con la rectificación del comportamiento, se origine perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, esto es, dejar incólume la confianza fundada en el antecedente. /

HECHOS: La parte actora presenta demanda de declaración de simulación absoluta de dos contratos de compraventa de una finca rural en Abriaquí, Antioquia, por lo que pretende que se declare que los contratos de compraventa de la finca, celebrados en 2011 y 2019, son absolutamente simulados. Y subsidiariamente, declarar la nulidad absoluta de los contratos mencionados. En primera instancia, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín desestimó las pretensiones de la demanda. El problema jurídico de la sentencia se centra en la simulación absoluta y la nulidad absoluta de los contratos de compraventa, esto es, la validez de los contratos de compraventa, la protección de la buena fe de los terceros, y la coherencia en las actuaciones judiciales del demandante.

TESIS: (...) Es, pues, la simulación un negocio jurídico de orden bilateral, (...) “cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes”. (...) Ahora en punto a la prueba por excelencia en el campo de la simulación, supuesta la mañosidad que los contratantes emplean, es casi siempre de indicios. Circunstancias antecedentes a la celebración del ajuste contractual, unidas a otras concomitantes con el mismo y finalmente a las subsiguientes, son suficientes para en evento dado descorrer el velo tendido por los contratantes y sacar a la luz bien el acto prevalente, ora la inexistencia de entidad negocial. (...) La parte convocante ha de acreditar de manera fehaciente un elemento esencial frente a la figura de la simulación en cualquiera de sus modalidades: el acuerdo de voluntades para engañar o defraudar. En efecto, no sólo por lo que señala el a quo en el fallo recurrido, sino porque tomando conceptos del derecho penal, diríase que el verbo rector, cuando de la simulación se trata es “CONCERTAR”. En efecto, se trata de que ambas partes acuerden el engaño, ya fingiendo un acto jurídico que nunca quisieron (simulación absoluta) o uno distinto al que en verdad querían (simulación relativa). Precisamente del que surge una diferencia esencial con el dolo, en cuanto este es personal, persigue engañar, pero es realizado por el otro contratante o por un tercero y los efectos serán diferentes según su autor, e implican mala fe. (...) Ha dicho la doctrina jurisprudencial que no es posible concebir el fenómeno simulatorio «sin que exista un pacto para tal fin entre las partes, porque no es suficiente que uno de los partícipes del negocio jurídico manifieste su propósito de simular y el otro no asuma idéntica conducta jurídica, puesto que no es posible la simulación unilateral o en cabeza de una sola parte» 23. De manera que cuando -únicamente- se observa el asentimiento de una de las partes, sin que se encuentre probada la de su cocontratante, ese querer unilateral no pasa de ser una reserva mental. (...) Ha de dedicarse acápite especial a los terceros de buena fe que han adquirido algún derecho sobre los bienes antes de la inscripción de la demanda (...) “...Juzga la Corte que la protección que la jurisprudencia y la doctrina brinda a quienes reciben la propiedad de manos del comprador aparente, debe extender sus efectos bienhechores a los acreedores del comprador aparente, pues en ella hay ínsita una regla de justicia más general y amplia: la protección de todos los terceros de buena fe, y en esta especie quedarían incluidos, en principio, los acreedores del propietario aparente que recibieron el inmueble como prenda de su acreencia y todos aquellos que a pesar de hallarse desprovistos de garantía real hayan iniciado ejecución contra el propietario aparente por créditos anteriores a la inscripción de la demanda de simulación”. La anterior providencia fue recordada por la Corte, agregando que procede la

declaración de simulación, pero resulta inoponible a los adquirentes posteriores por ser terceros de buena fe cuya titularidad de los predios deviene de negocios jurídicos reales celebrados con base en la aparente seriedad de las enajenaciones previas(...)Concluyó que en esos eventos se debe disponer la restitución por equivalencia, reconociendo en favor del demandante triunfante, un crédito que sea igual al precio que haya recibido el adquirente simulado al enajenar los bienes al tercero de buena fe.(...) en el caso concreto no puede dejar pasar por alto antecedentes judiciales de carácter civil en que estuvieron vinculados Jorge Enrique del Perpetuo Socorro Escobar Restrepo y Lucas Jaramillo Escobar. En efecto, desde que el segundo dio respuesta a la demanda mencionó la existencia de un proceso instaurado por Angela María del Socorro Roldán y Sara Eva Sánchez Castaño, acreedoras de Jorge Enrique encaminado a que se declara la revocatoria de la enajenación de la cuota proindiviso efectuada a su sobrino, habiéndose opuesto ambos convocados a las pretensiones de la demanda, pero esencialmente y de cara a los resultados del proceso que ahora convoca a la Sala, afirmando de manera insistente la realidad de la compraventa contenida en instrumento 8XX de 25 de noviembre de 2011, otorgado en la Notaria 30 de Medellín.(...) Se destaca entonces que una y otra vez, el ahora demandante manifestó ante la jurisdicción que la enajenación que ahora ataca de simulada era un negocio real.(...) La precedente actuación judicial trasciende, como se dijo, a las pretensiones del demandante, puesto que su comportamiento pretérito impide a la jurisdicción asumir el estudio de su viabilidad, todo ello en acatamiento del principio de la buena fe y la protección de la confianza legítima.(...) Resulta censurable que Jorge Enrique del Perpetuo Socorro Escobar Restrepo por medio de apoderado haya manifestado una y otra vez que la compraventa era real, no fraudulenta, y obtenga sentencia favorable y ahora, acuda a la jurisdicción solicitando la declaratoria de simulación absoluta. En efecto, de conformidad con la última providencia citada, se configuraron en estrictez los requisitos establecidos para la aplicación de la teoría de los actos propios, la que tiene por finalidad evitar que, con el cambio de actitud, con la rectificación del comportamiento, se origine perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, esto es, dejar incólume la confianza fundada en el antecedente. (...) Ese comportamiento posterior, solo puede generar de parte de la jurisdicción el rechazo de las pretensiones de la demanda, pues debe permanecer incólume la confianza que en Lucas Jaramillo Escobar generó el acto jurídico-procesal antecedente.

M.P: JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 09/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, nueve (9) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal simulación
Radicado:	05001310300320190045902
Demandante:	Jorge Enrique del Perpetuo Socorro Escobar Restrepo
Demandado:	Lucas Jaramillo Escobar y Agropecuaria Jhass.
Providencia:	Sentencia 033 2024
Tema:	<p>Simulación. Doctrina. Jurisprudencia. Buena fe y confianza legítima. Resulta censurable que Jorge Enrique del Perpetuo Socorro Escobar Restrepo por medio de apoderado haya manifestado una y otra vez que la compraventa era real, no fraudulenta, y obtenga sentencia favorable y ahora, acuda a la jurisdicción solicitando la declaratoria de simulación absoluta. En efecto, de conformidad con la última providencia citada, se configuraron en estrictez los requisitos establecidos para la aplicación de la teoría de los actos propios, la que tiene por finalidad evitar que, con el cambio de actitud, con la rectificación del comportamiento, se origine perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, esto es, dejar incólume la confianza fundada en el antecedente.</p> <p>Los requisitos no son otros que los siguientes: (a) una conducta relevante que genera en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro de unas consecuencias concretas; (b) que, con posterioridad, emerja otra conducta que contradice con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados; (c) que la nueva situación presentada sea relevante en lo jurídico y tenga la eventualidad para afectar lo existente; y, (d) que exista identidad entre quienes resultaron involucrados en ambos episodios.</p> <p>En el caso concreto, la forma como se encaró por parte del deudor demandado en acción pauliana la defensa de sus intereses y los de su sobrino, Lucas Jaramillo Escobar, afirmando no solo la veracidad de la venta de su derecho, sino el de su madre y hermanos; la evidente incoherencia de hoy, pretendiendo frente a ese acto jurídico que afirmó serio, real y lícito, la declaratoria de simulación absoluta, situación que afecta lo existente, estando ambos involucrados en el mismo asunto. Ese comportamiento posterior, solo puede generar de parte de la jurisdicción el rechazo de las pretensiones de la demanda, pues debe permanecer incólume la confianza que en Lucas Jaramillo Escobar accionada generó el acto jurídico-procesal antecedente.</p>
Decisión:	Confirma
Ponente:	Juan Carlos Sosa Londoño

Se decide por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Jorge Enrique del Perpetuo Socorro Escobar Restrepo frente a la sentencia de 19 de enero del presente año, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal que promovió en contra de Lucas Jaramillo Escobar y Agropecuaria Jhass.

I. ANTECEDENTES

1. En la reforma de demanda que milita en el archivo 039, su proponente solicitó¹:

PRIMERA (1ª) PRETENSIÓN PRINCIPAL (SIMULACIÓN ABSOLUTA) Y SUS PRETENSIONES CONSECUENCIALES

PRIMERA (1ª) PRETENSIÓN PRINCIPAL.- Que se declare que el **contrato de compraventa** de una finca rural, situada en el municipio de Abriaquí, departamento de Antioquia, contenido en la escritura pública número **ochocientos veintinueve (829) del 25 de noviembre de 2011**, la cual fue otorgada ante el señor **NOTARIO TREINTA (30) DE CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN** y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Frontino** en el Folio Real de Matricula Inmobiliaria Nro. Nro. **011-12366**, es un contrato **ABSOLUTAMENTE SIMULADO**.

PRETENSIONES CONSECUENCIALES DE LA PRIMERA PRETENSION PRINCIPAL

PRIMERA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL RELACIONADA CON LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL.- Que se declare, consecuencialmente, como lo ha reiterado la Corte Suprema de Justicia, que el inmueble anteriormente descrito y distinguido con el Folio Real de Matrícula Inmobiliaria Nro. **011-12366**, nunca salió del patrimonio de los señores **JORGE ENRIQUE ESCOBAR RESTREPO; MARÍA DOLORES MARTA RESTREPO D'ALEMAN VIUDA DE ESCOBAR (q.e.p.d), MARTA LUZ ESCOBAR RESTREPO (q.e.p.d)** y **BEATRIZ ESCOBAR RESTREPO (q.e.p.d)**.

SEGUNDA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL DE LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL. Que se condene en costas a demandados y a los intervinientes que se vinculen a esta acción y se opongan a ella.

PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL (NULIDAD ABSOLUTA)

Que con fundamento en los artículos **1740,1741** y **1742** del C.C.C, se declare la **NULIDAD ABSOLUTA** del **contrato de compraventa** de una finca rural, situada en el municipio de Abriaquí, departamento de Antioquia, , contenido en la escritura pública número **ochocientos veintinueve (829) del 25 de noviembre de 2011**, la cual fue otorgada ante el señor **NOTARIO TREINTA (30) DE CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN** y debidamente registrada en la Oficina de Registro de

¹ La demanda se había dirigido inicialmente contra Lucas Jaramillo Escobar. La reforma incluyó hechos y pretensiones en contra de Agropecuaria Jhass.

Instrumentos Públicos de **Frontino** en el Folio Real de Matricula Inmobiliaria Nro. Nro. **011-12366**, es un contrato **ABSOLUTAMENTE NULO**.

SEGUNDA (2ª) PRETENSIÓN PRINCIPAL (SIMULACIÓN ABSOLUTA) Y SUS PRETENSIONES CONSECUCIALES

SEGUNDA (2ª) PRETENSIÓN PRINCIPAL.- Que se declare que el **contrato de compraventa** de una finca rural, situada en el municipio de Abriaquí, departamento de Antioquia, celebrado entre el demandado **LUCAS JARAMILLO ESCOBAR** y la sociedad codemandada **AGROPECUARIA JHASS S.A.S**, contenido en la escritura pública número **970 de 19 del septiembre del 2019**, la cual fue otorgada ante el señor notario 14 del circulo notarial de Medellín y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Frontino**, en el Folio Real de Matricula Inmobiliaria Nro. Nro. **011-12366**, es un contrato **ABSOLUTAMENTE SIMULADO**.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL (NULIDAD ABSOLUTA)

Que con fundamento en los artículos **1740,1741 y 1742** del C.C.C, se declare la **NULIDAD ABSOLUTA** del **contrato de compraventa** de una finca rural, situada en el municipio de Abriaquí, departamento de Antioquia, celebrado entre el demandado **LUCAS JARAMILLO ESCOBAR** y la sociedad codemandada **AGROPECUARIA JHASS S.A.S**, por medio de la escritura pública número **970 de 19 del septiembre del 2019**, la cual fue otorgada ante el señor notario 14 del circulo notarial de Medellín y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Frontino**, en el Folio Real de Matricula Inmobiliaria Nro. Nro. **011-12366**, es un contrato nulo de nulidad absoluta.

TERCERA PRETENSION PRINCIPAL COMUN PARA TODAS LAS PRETENSIONES. Condénese e costas a los demandados y a los intervinientes que se vinculen a esta acción y se opangan a ella.

2. En sustento de dichos pedimentos, se esgrimieron los fundamentos fácticos que se resumen así:

a) En el proceso sucesorio intestado de José Joaquín Escobar Hoyos se adjudicó a su cónyuge e hijos un inmueble identificado con folio real. 006-0000270, mediante acto administrativo del 16 de junio del 2017, emanado de la Superintendencia de Notariado y Registro, la dicha matrícula de origen fue renumerada con el número 011-12366 y trasladada, consecencialmente, a la nada que ver, hoy en día, con el inmueble objeto de este proceso.

b) *“El actor JORGE ENRIQUE DEL PERPETUO SOCORRO ESCOBAR RESTREPO, mi poderdante, pretende que el señor Juez declare que el contrato de compraventa de una finca rural, situada en el municipio de Abriaquí, departamento de Antioquia, contenido en la escritura pública número ochocientos veintinueve (829) del 25 de noviembre de 2011, la cual fue otorgada ante el señor NOTARIO TREINTA (30) DE CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN y debidamente*

registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Frontino en el Folio Real de Matricula Inmobiliaria Nro. Nro. 011-12366, que celebraron el actor, JORGE ENRIQUE DEL PERPETUO SOCORRO ESCOBAR RESTREPO, su señora madre MARÍA DOLORES MARTA RESTREPO D'ALEMAN VIUDA DE ESCOBAR (q.e.p.d) y su hermanas MARTA LUZ ESCOBAR RESTREPO (q.e.p.d) y BEATRIZ ESCOBAR RESTREPO (q.e.p.d), en su calidad del titulares del derecho de dominio o propiedad del precitado inmueble y actuando como VENDEDORES, a través de apoderado que lo fue el mismo demandado, de UNA PARTE y de la OTRA PARTE el señor LUCAS JARAMILLO ESCOBAR, el demandado, quien es nieto de MARTA RESTREPO DE ESCOBAR, hijo de MARTA LUZ ESCOBAR RESTREPO, sobrino de BEATRIZ ESCOBAR RESTREPO y sobrino igualmente del actor – de JORGE ENRIQUE DEL PERPETUO SOCORRO— en su calidad de COMPRADOR, es ABSOLUTAMENTE SIMULADO, en razón de que la escritura da cuenta de la compraventa del precitado inmueble, pero la realidad muestra que se trató simplemente de un TRASPASO FICTICIO (simulación absoluta), para que los vendedores se evitaran tener que promover dos procesos sucesorales y en el caso de la señora MARTA LUZ ESCOBAR RESTREPO (q.e.p.d), adicionalmente, para evitar, al parecer, acciones de sus acreedores, contra ella. Igualmente pretende que se declare, mediante sentencia, que el contrato de compraventa del precitado inmueble, celebrado entre el demandado LUCAS JARAMILLO ESCOBAR y la sociedad codemandada AGROPECUARIA JHASS S.A.S, el día 19 de septiembre del 2019 – al día siguiente de que su despacho admitió la demanda de la referencia – por medio de la escritura pública número 970 de 19 de septiembre del 2019, la cual fue otorgada ante el señor notario 14 del círculo notarial de Medellín, es absolutamente simulada o que, de manera subsidiaria, se declare su nulidad absoluta”².

c) El motivo o la causa, que indujo a Lucas Jaramillo Escobar a “venderle” el bien objeto de este proceso a la sociedad codemandada, AGROPECUARIA JHASS S.A.S, es ilícita, porque lo que buscó fue defraudar el pacto simulatorio que celebró con su abuela, con su señora madre, con su tía y con su tío, con el actor,; pacto simulatorio al que se refieren los hechos 7 a 17 de la demanda, con el fin de apoderarse maliciosa e indebidamente, del inmueble objeto de este proceso, el cual no es suyo, pues nunca ingresó a su patrimonio.

e) Si resultare probado plenamente que la persona moral demandada pagó la totalidad del precio de venta del inmueble, el contrato sería real y el vendedor se estaría apoderando indebidamente de dichos recursos; en tanto, si era un propietario aparente, no podía comportarse como uno genuino para poder vender, de donde en uno o en otro caso la causa o el motivo determinante que indujo a ese vendedor a vender es ilícita.

f) La escritura 829 del 25 de noviembre de 2011, carece de un causa real y lícita como lo exige el art 1524 del C. Civil, pues el motivo que llevó a los simulantes

² Sinopsis efectuada en libelo demandatorio.

vendedores y al simulante comprador no fue el de transferirle la propiedad de bien al simulante comprador demandado, sino el de facilitar la venta del inmueble, con la expresa instrucción de que les rindiera cuentas y les entregara el dinero que les correspondía una vez perfeccionara la venta, pero este traicionó el mandato simulatorio que se le impartió y se apoderó del bien ilícitamente, y si fue que realmente le vendió el inmueble a la hoy codemandada, lo que hizo fue apoderarse ilícitamente del producto dinerario o del precio de esa venta y ello genera la nulidad absoluta de ese contrato por carecer esa convención de un causa real y lícita y esa falencia, provocada por el simulante vendedor, a la luz de lo dispuesto por artículo 1741 del CC, acarrea su nulidad absoluta y por ello depreco adicionalmente la nulidad absoluta de ésta escritura, pero de manera subsidiaria.

g) La escritura 970 de 19 del septiembre del 2019, carece de un causa real y lícita como lo exige el art 1.524 del Código Civil, por las razones invocadas en el hecho anterior, pues el motivo que llevó a los vendedores y al comprador, a los que se refiere el hecho anterior, no fue el de transferirle la propiedad de bien a la simulante compradora codemandada, sino la de colaborarle al codemandado a defraudar al convocante y esa falencia, se repite, a la luz de lo dispuesto por artículo 1741 del CC, acarrea su nulidad absoluta y por ello deprecó, subsidiariamente, la nulidad absoluta.

3. La demanda inicial se admitió el 18 de septiembre de 2019. Fue notificada al demandado Lucas Jaramillo Escobar el que por intermedio de apoderado judicial dio respuesta a la demanda (archivo 005 Pág. 26 y sgtes) negando la existencia de fraude alguno ni acuerdo para devolver el bien a los vendedores. Afirmó que el actor era conocedor de los problemas financieros de Martha Luz Escobar, la manipuló, dirigió de manera fraudulenta empresas de acreencias y factoring. El convocante, dijo, tenía deudas con él, además le causó daños provenientes de su calidad de único propietario de la empresa Marión la que cayó en régimen de insolvencia por culpa del demandante.

Propuso como excepciones las de inexistencia de simulación absoluta, avalúo y precio justo del inmueble, falta de legitimación en la causa por pasiva, compensación y buena fe.

Anunciado como estaba el fallecimiento de Beatriz Escobar Restrepo, se integró el litisconsorcio con el cónyuge sobreviviente José Vicente Urbina Sánchez y sus hijos Camila Urbina Escobar y Tomás Urbina Escobar, quienes fueron vinculados legalmente al proceso sin que oportunamente hiciesen manifestación alguna.

4. La reforma a la demanda fue admitida por auto de 26 de octubre de 2020 (archivo 042), disponiéndose que los litisconsortes ya mencionados y el demandado inicial quedaban notificados por estados, por estar vinculados al proceso.

Agropecuaria Jhass S.A.S., la nueva convocada, oportunamente señaló que nunca tuvo contacto directo con los propietarios iniciales ni tiene conocimiento de los hechos que culminaron con la compraventa que se hizo a Lucas Jaramillo Escobar; afirmaron, que realizaron con éste, contrato de compraventa del inmueble objeto del proceso, el que para el momento de la adquisición estaba ocupado por terceros a los que hubo de indemnizar la sociedad compradora. Con relación al precio pactado fue de \$1.695.000.000,00 que fueron cancelados en cuotas que sumaron \$1.383.335.874,00 y la cuota final por valor de \$311.664.126,00 el día que se otorgara la escritura pública, que lo era el 19 de abril de 2021, pero se adelantó para el 19 de septiembre de 2019 por cuanto la sociedad debía obtener préstamo con garantía hipotecaria para desarrollar un proyecto en el terreno comprado, habiéndose hecho finalmente inversiones superiores a \$6.000.000.000,00 (archivo 62 y 64).

Propuso como excepciones, las de falta de legitimación en la causa por activa; falta de legitimación en la causa por pasiva; oponibilidad de las acciones o inexistencia de la causa petendi pasiva; falta de causa para pedir, la que este alega; falta de eficacia probatoria; cumplimiento de los requisitos legales de la compraventa; carencia de acción de la parte actora para pedir la simulación; buena fe de los compradores agropecuaria Jhass S.A.S., y de sus accionistas; acción de retención del inmueble objeto de simulación.

5. El curador de los herederos indeterminados de Beatriz Escobar Restrepo, María Restrepo de Escobar y Martha Luz Escobar Restrepo, dio respuesta a la demanda indicando no constarle sus hechos, pero proponiendo como excepciones las de inexistencia de simulación, buena fe e inexistencia de nulidad (archivo 129)

II. LA SENTENCIA APELADA

En audiencia celebrada el 19 de enero del presente año el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones de la demanda, señalando delantadamente que la tesis del juzgado era la inexistencia de la simulación absoluta y de la nulidad absoluta en acatamiento del principio de congruencia previsto en el artículo 281 del Código General del Proceso, no permitía decisión distinta puesto que la demanda marcó los límites de la decisión, de hacerlo se sorprendería la contraparte, es decir, ninguna posibilidad existía de concluir la existencia de una simulación relativa o de responsabilidad civil por incumplimiento del contrato. Fue entonces cuando, luego de hacer referencia a aspectos doctrinarios y jurisprudenciales en torno a la simulación absoluta, y los derechos de terceros de buena fe, descendió al caso concreto (min. 19:50) afirmando que no existía prueba de la simulación absoluta, por el contrario, halló contraindicios de que el negocio contenido en la escritura 829 de 2011 fue real.

Señaló que no existía prueba de que Lucas Jaramillo Escobar se hubiere abstenido de entregar los dineros de la compra, puesto que, en lo que toca con Beatriz Escobar Restrepo, su cónyuge y su hijo, Vicente y Tomás Urbina aceptaron que el bien se había enajenado al convocado para pagar unas deudas y aunque no explicaron bien ese aspecto, sí dijeron que se entregaron esos bienes en contraprestación de aquellas acreencias por valor de diez o doce millones de pesos. Sus dichos, explicó, resultaban más creíbles que los de Mauricio Gómez y Oscar Restrepo, quienes no pudieron dar cuenta de los negocios jurídicos directa o indirectamente.

Indicó con respecto a la detentación o posesión de la hacienda enajenada, que, desde la época de la compraventa a la agropecuaria codemandada, ni actualmente ha estado en manos de la Familia Escobar Restrepo. Jorge Enrique Escobar y Juan Felipe Escobar aceptaron que hubo un poder otorgado a Lucas que lo facultaba para vender o adquirir para sí, acto jurídico que no desconocieron, como tampoco desconocieron la existencia de la compraventa que se hizo a Agropecuaria Jhass; fueron muy claros e insistentes en que de las negociaciones autorizadas no se les entregó la parte que les correspondía, que el precio no fue distribuido entre todos los familiares, escenario diferente a la simulación absoluta, por ejemplo un incumplimiento contractual. Esa repartición fue lo que cuestionaron

los deponentes, que no les constan que los negocios fueran inexistentes indicando el juzgador que su malestar radica en un presunto incumplimiento de lo pactado, que a lo sumo parecía que la molestia surgió por no cumplir con el acuerdo de distribución de los dineros adecuadamente y que el apoderado no fue diligente frente a la labor encomendada por no vender por el valor adecuado, lo que da entender que existe controversia por el presunto, reiteró, incumplimiento contractual.

Fue entonces cuando expresó (minuto 26:07) que aun suponiendo que el negocio fuera simulado, nunca se probó la mala fe de la agropecuaria y según la jurisprudencia leída, el tercero de buena fe tenía un lugar de privilegio, pues su conducta se juzga a la luz del contrato aparente, salvo que se demuestre la mala fe, y no concurre ninguna prueba de la mala fe, por lo que no se entiende la carencia de autorización a Lucas ante el poder que no fue desconocido, lo que es suficiente para negar la simulación absoluta deprecada, ambos negocios jurídicos.

Es que ubicados, dijo, en la convención contenida en el instrumento público Frente al contrato de compraventa celebrado entre Lucas Jaramillo Escobar y Agropecuaria Jhass, no encontró prueba de simulación absoluta, la prueba da cuenta del poder que Lucas otorgó a Adolfo León Martínez Muñoz presentado personalmente en abril y mayo de 2018, un año antes, aproximadamente, del proceso actual y la mala fe no se prueba porque la compraventa se haya realizado un día después de la admisión de la demanda inicial, pues tampoco se había notificado a la personal moral codemandada. Martínez Muñoz en ejercicio del poder conferido por Lucas venía trabajando en la labor encomendada desde antes de la presentación de la demanda. Agregó, el conjunto de declaraciones recaudadas y de los documentos allegados al proceso, se demuestra que la posesión está en manos de dicha sociedad agroindustrial, la que tiene a su cargo la administración.

Finalmente, el precio de la compraventa coincide con el determinado con el dictamen pericial (pág. 1134, C. Principal), experticia que no fue controvertida, por otro dictamen o por lo menos no oportunamente, artículo 228 Código General del Proceso por lo que, concluyó, que no había a lugar de dudar de dicho experticio en lo que al precio de la venta se refiere.

Con relación a la pretensión subsidiaria, nulidad absoluta tampoco existe prueba de su configuración. Hizo mención de las normas sustanciales que en materia civil y comercial rigen la materia concluyó, que no se observaba manifiestamente la existencia de dicha irregularidad, sin necesidad de acudir a otras pruebas, como para que se hiciera su declaración oficiosa como lo insinuó la parte actora en otra oportunidad. Tampoco podía estudiarse la existencia de nulidad relativa, por no haber sido expuesta en la demanda y el precio irrisorio no es causal de nulidad absoluta, a lo sumo de rescisión en determinados tipos de contratos, no siendo semejantes la inexistencia y la nulidad absoluta y por eso debía de ceñirse al principio de congruencia, y nunca se hizo petición frente a la inexistencia por precio irrisorio.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión la parte convocante se alzó en su contra manifestado los siguientes reparos:

(i) Desconocimiento de la “*ratio decidendi*” de distintos precedentes judiciales vinculantes en materia de simulación; me refiero a la sentencia SC2906, calendada el 29 de julio del año dos mil veintiuno 2021 y a la C-071/04,

(ii) la sentencia es contraevidente, pues el operador inaplicó las reglas de la sana crítica; pasó por alto o no valoró o valoró indebidamente, en contravía de las leyes de la lógica y de las máximas de la experiencia: las demandas, sus respuestas, el contrato de promesa con Jhass, las escrituras, los hechos, la ley, la jurisprudencia, la doctrina, los interrogatorios de parte, los testimonios y los demás elementos probatorios obrantes en el expediente, como los indicios planteados en la demanda, los que no listó como era su deber jurisprudencial, para valorarlos lo que tampoco hizo o, si se quiere, los valoró indebidamente.

(iii) Haber dado por probado sin estarlo, que el demandado, Lucas Jaramillo Escobar, adquirió el inmueble objeto del proceso en debida forma y a título de compraventa y que éste les pagó a sus vendedores — A su abuela, a su señora madre, a su tía (las tres ya fallecidas) y al actor— el precio justo del inmueble.

(iv) Asegurar, en contra de lo probado, que el precio de venta del inmueble por parte de Lucas Jaramillo a J Hass no fue irrisorio y que tampoco lo fue el precio de la compraventa que el citado celebró con la codemandada J HASS.

(v) Dar por probado, sin estarlo, que la codemandada es tercera de buena fe exenta de culpa.

(vi) La sentencia recurrida aplicó indebidamente lo que mandan los artículos 83 constitucional; 1618, 1766 y 1865 del C.C; 898, inciso segundo y 905 del del C. de Co y el artículo 8º de la ley 153 de 1887, entre otras disposiciones.

En esta instancia sustentó la impugnación con los argumentos que resume la Sala así:

(i) Precedentes a observar en un proceso de simulación.- Es un hecho que el “*a-quo*” pasó por alto que la Corte Suprema de Justicia, en las sentencias vinculantes sobre simulación invocadas en el libelo genitor y, en su alegato de conclusión, por el curador de los herederos indeterminados, — *quien deprecó que se accediera a las pretensiones de la demanda, aunque, inexplicablemente, no recurrió el fallo* —, manda que, para decidir una demanda en la que se alegue simulación absoluta o relativa de un acto jurídico, es absolutamente necesario examinar la prueba indiciaria, pues considera que para decidir las pretensiones, “*..Se requiere de un cúmulo apreciable de aquellos que sean graves, precisos y concordantes, cuya evaluación corresponde realizar de manera conjunta, acorde con la previsión consagrada en el artículo 250 del Código de Procedimiento Civil (actualmente 242 del Código General del Proceso), que impone al juzgador de la causa apreciar los indicios “en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso”, labor que no desplegó el fallador de primera instancia, dejando así de apreciar los indicios inequívocos de las simulaciones deprecadas que brillan en el expediente. (Cúmulo = son sus sinónimos cantidad o montón, entre otros muchos)*”

(ii) El “*a-quo*” valoró indebidamente, en contravía de la jurisprudencia: **a)** el poder otorgado por el demandante, su madre y su hermanas a Lucas, al demandado; **b)** el contrato de compraventa que celebró Lucas con sí mismo; **c)** el supuesto contrato de dación en pago, según el apoderado del demandado, “*contenido*” adicionalmente en el precitado contrato de compraventa y **d)** la “*ratio decidendi*”

de la sentencia SC5185-2020, la que diferencia claramente dichas figuras dispares, a saber: el contrato de compraventa de una parte y una de las formas de solucionar obligaciones (convención), la dación en pago, de la otra parte.

Se refirió a la jurisprudencia sobre dación en pago ¿Entonces hubo compraventa o dación en pago en el “*sublite*”? Esta pregunta no la absolvió el “*a-quo*”. ¿Qué confesaron las partes sobre el particular?

Luego, se describió ampliamente a los indicios que, en su concepto demuestran *las simulaciones* contenidas en las escrituras públicas de compraventa 829 de 25 de noviembre de 2011, la cual fue otorgada ante Notario Treinta de círculo notarial de Medellín, y 970 de 19 del septiembre del 2019, la cual fue otorgada en la Notaría Catorce del mismo Círculo notarial.

(iii) Ni el demandado Jaramillo Escobar, ni sus testigos, lograron demostrar las deudas multimillonarias, que, el actor y su señora madre tenían para con él, y mucho menos lograron demostrar que éste les hubiere pagado el precio del inmueble a sus parientes cercanos: a su abuela, a su señora madre, a su tía y a mi mandante y por ello el curador de los herederos indeterminados en su corto alegato de conclusión le solicitó al “*a-quo*” que despachara de manera favorable las pretensiones de la demanda.

(iv) El precio del primer contrato de compra venta, que celebró en su doble calidad de apoderado de los vendedores y de supuesto comprador, es irrisorio o inexistente, pues una finca de más de 566 hectáreas, no valía en el 2011, \$145.000.000.00 de pesos, ese era su avalúo catastral, pero no su avalúo real o mercantil, pues el real o mercantil para mi mandante excedía los cinco mil millones de pesos, ósea era un precio de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00) por hectárea.- y el Código de Comercio es claro: “*Cuando la prestación de una de las partes sea irrisoria, no habrá contrato conmutativo (Art 872)*”

(v) Esa mala fe está absolutamente probada, no solo en relación con J Hass sino en relación con el demandado, con Lucas Jaramillo Escobar, *por* la potísima razón de que contra ellos pesa una presunción de derecho — *iuris et de iure*— (Inc 4° Art 768 CC) sobre su mala fe, presunción de derecho que no admite prueba en contrario (Inc 4° Art 66 del CC)

El Curador *ad litem* de los herederos indeterminados de Beatriz Escobar Restrepo, María Restrepo de Escobar y Marta Luz Escobar Restrepo, señaló que la sentencia de primera instancia, en general, estuvo ajustada a derecho; sin embargo, consideró que la pretensión principal debió haber sido declarada, por lo menos en relación con la compraventa hecha sobre el 50 % del inmueble, entre el señor Jaramillo y su abuela, María Restrepo de Escobar. El contrato en comento expresó, estaba constituido por una parte plural, lo que conlleva a entender que el pago se debía realizar a cada uno de los vendedores, en consecuencia, el no acreditar que en efecto el pago en dinero que hizo Lucas a su abuela, el contrato de compraventa de cara a la abuela es nulo. Solicitó modificación de la sentencia de primera instancia para que en su lugar declare que ese contrato de venta sobre el 50 % del inmueble fue totalmente simulado. relación con la compraventa hecha sobre el 50 % del inmueble, entre el señor Jaramillo y su abuela, María Restrepo de Escobar.

IV. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. La regla establecida en el artículo 320 del C. General del Proceso establece que "*El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.*" por lo que, delantamente se advierte que aunque el recurrente al plantear los reparos concretos contra la decisión anunció un ataque relativo a acreditar "las nulidades

de los contratos de compraventa objeto del proceso”, no fue desarrollado por el apelante en su nutrido escrito de sustentación, por lo que al no haberse cumplido con la carga argumentativa mínima del recurso de apelación la competencia del Tribunal queda limitada al acierto o no de lo decidido frente a las principales, las concernientes a la simulación absoluta de aquellas convenciones.

3. Como se señaló en sentencia SC 033 del 15 de enero de 2015 Rdo. 1100131 03 027 2006 00307,

“2. La institución de la simulación, tanto la doctrina como la jurisprudencia, en las últimas décadas, han coincidido desde el punto de vista de su naturaleza, los elementos definidores de la misma, sus características, clases y los efectos dimanantes luego de aceptar su realidad. Tal concordancia permite decir que dicho estado de cosas no transmite otra percepción que la apariencia de una realidad o, en otras palabras, la situación visualizada resulta ser solo una ficción; es hacer creer lo que no es.

“Por supuesto, esa falsa creencia no solo puede referir a los actos cotidianos o comunes que a diario cumple el ser humano; sino que, igualmente, se proyecta con frecuencia a escenarios específicos y especiales, por ejemplo, los actos o negocios jurídicos. En esta hipótesis, dada su trascendencia frente al campo normativo, la Corte Suprema de Justicia, junto con los especialistas en el tema, han optado por clasificarla en relativa y absoluta. De la primera se ha dicho que acontece cuando el acuerdo o negociación puesto en duda existe y, la ficción, entonces, refiere a la clase del pacto convenido; en otros términos, tuvo lugar un negocio en particular, pero se transmite la apariencia de otro. El segundo evento alude, ahí sí, a una inexistencia total y completa respecto de lo exteriorizado; no hay, en términos absolutos, ningún negocio concertado; lo aparentado es total”.

Es, pues, la simulación un negocio jurídico de orden bilateral, como refiere la Corte en esta misma providencia *“cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes”.*

4. Ahora en punto a la prueba por excelencia en el campo de la simulación, supuesta la mañosidad que los contratantes emplean, es casi siempre de indicios. Circunstancias antecedentes a la celebración del ajuste contractual, unidas a otras concomitantes con el mismo y finalmente a las subsiguientes, son suficientes para en evento dado descender el velo tendido por los contratantes y sacar a la luz bien el acto prevalente, ora la inexistencia de entidad negocial. En sentencia reciente, recordó:

[e]norme es la importancia que reviste la prueba indirecta en el escrutinio de la voluntad negociada cuando se le impugna por falta de contenido real, dado que ante la habitual falta de prueba escrita emanada de los contratantes que dé cuenta de su apariencia, lo mismo que de otra prueba directa que la saque a la luz, las más de las veces es el celoso rastreo del negocio, de sus circunstancias y las de sus agentes, el que proporciona los datos a partir de los cuales es factible desentrañar la disconformidad, consciente e intencionada, entre la voluntad expresada y el genuino querer que animó a quienes dijeron concertar el negocio atacado. De ordinario, dice Ferrara, la simulación “se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél, y circunstancias que lo acompañan. La prueba de la simulación es indirecta, de indicios, de conjeturas (per coniecturas, signa et urgentes suspiciones) y es la que verdaderamente hiere a fondo a la simulación, porque la combate en el mismo terreno” (La simulación de los negocios jurídicos, Editorial Revista de Derecho privado, Madrid, pág. 384) (CSJ SC9072-2014, postura expuesta en CSJ SC3452-2019, 17 Ag.).

3.3.- Se reitera, la mentira requiere de una asechanza oculta, una preparación teatral y efectista con el objetivo de crear un escenario sofisticado, casi perfecto para ocultar la verdad. En esos eventos, los interesados en desvelarla tienen la ardua tarea de sacarla a flote quitando el velo del engaño, por tal motivo, la prueba indiciaria se erige como una de las vías para lograr destapar la auténtica intención de los contratantes-simuladores. Al respecto: «[c]omo ha anotado la Corte en muchos fallos, en tratándose de la simulación de contratos es la prueba indiciaria la más usada y común, porque casi nunca las partes, en pactos simulados, dejan la contraprueba de la simulación» (CSJ SC de 5 de marzo de 1958; también: CSJ SC de 5 de sept. de 1975; 14 de sept. de Radicación n.º 76001-31-03-0012-2019-00050-01 58 1976; 2 de sept. de 1986; 3 de junio de 1996; 15 de febrero 2000, exp. 5438; 28 de agosto de 2001, exp. 6673; y 24 de nov. de 2003, exp. 7458; 2 de agosto de 2013, exp. 2003- 00168; SC7274-2015; SC16608-2015; SC3792-2021; SC3771-2022; y CSJ SC503-2023, 15 dic).

Es que, por más fraguada y urdida sea la apariencia de un acto siempre habrá señales derivadas del comportamiento de sus partícipes que la descubrirán. Así las cosas, «es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento humano. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero», en ese sentido, «los testimonios, declaraciones, confesiones, documentos, o cualquier otro tipo de prueba directa, valorados en conjunto, lo que permitirá arribar –por medio de la inferencia indiciaria– al hecho desconocido pero cognoscible que quedó en la estricta intimidad de los contrayentes por propia voluntad» (CSJ. Civil. Sentencia de 5 de agosto de 2013, Exp. 00103; citada en SC3771-2022, 9 dic.)³.

5. La parte convocante ha de acreditar de manera fehaciente un elemento esencial frente a la figura de la simulación en cualquiera de sus modalidades: el acuerdo de voluntades para engañar o defraudar. En efecto, no sólo por lo que señala el a quo

³ SC1008-2024

en el fallo recurrido, sino porque tomando conceptos del derecho penal, diríase que el verbo rector, cuando de la simulación se trata es “CONCERTAR”. En efecto, se trata de que ambas partes acuerden el engaño, ya fingiendo un acto jurídico que nunca quisieron (simulación absoluta) o uno distinto al que en verdad querían (simulación relativa). Precisamente del que surge una diferencia esencial con el dolo, en cuanto este es personal, persigue engañar, pero es realizado por el otro contratante o por un tercero y los efectos serán diferentes según su autor, e implican mala fe.

“1.3. El acuerdo simulatorio es el producto de un concurso de voluntades de los contratantes, para efectuar una declaración pública aparente, con respecto a una verdad contractual que permanecerá oculta. Es importante no confundir este elemento con el *Concilium fraudis* de la acción pauliana pues, *«el consilium fraudis puede aparecer comprobado con ocasión de la acción simulatoria, pero lo cierto es que no constituye un elemento definidor de la misma. Aquí, desde luego, hay un acuerdo entre las partes, pero él concierne es al propósito de engañar, de tender un manto sobre la realidad; ese acuerdo puede, como se dice, ser igualmente fraudulento, pero la presencia de este componente no altera la configuración de la acción. La presencia del fraude en la simulación es apenas coyuntural o de hecho, por lo cual su comprobación jurídicamente no genera ninguna consecuencia; como tampoco la genera su no comprobación. Al acreedor lo único que le interesa es demostrar la inexistencia del acto, porque ello es bastante para precaver el perjuicio que de otro modo se le puede irrogar»*²²

“Ha dicho la doctrina jurisprudencial que no es posible concebir el fenómeno simulatorio *«sin que exista un pacto para tal fin entre las partes, porque no es suficiente que uno de los partícipes del negocio jurídico manifieste su propósito de simular y el otro no asuma idéntica conducta jurídica, puesto que no es posible la simulación unilateral o en cabeza de una sola parte»*²³. De manera que cuando -únicamente- se observa el asentimiento de una de las partes, sin que se encuentre probada la de su cocontratante, ese querer unilateral no pasa de ser una reserva mental.

“En el punto, ha expresado la Corte que:

«no ofrece duda que el proceso simulatorio exige, entonces, la participación conjunta de los contratantes y que, si así no ocurre, se presentaría otra figura, como la reserva mental. Que no tiene ninguna trascendencia sobre la validez y fuerza vinculante del negocio jurídico celebrado en esas condiciones. Poco interesa que la simulación sea absoluta o relativa, pues en una y otra se requiere del mencionado acuerdo, comoquiera que la creación de una situación jurídica aparente, distinta de la real, supone necesariamente un concurso de voluntades para el logro de tal fin. De suerte que, si no hay acuerdo para simular, no hay simulación. El deseo de una de las partes, sin el concurso de la otra de emitir una declaración que no corresponde a la verdad, no pasa de ser, como antes se

²² CSJ, SC, 10 de junio de 1992

²³ CSJ, SC, 26 de ago. de 1980, Tomo CLXVI n.º 2407

afirmó, una simple reserva mental, fenómeno distinto a la simulación» (G.J. t. CLXXX, Cas. Civ., enero 29 de 1985, pág. 25) ⁴:

6. Ha de dedicarse acápite especial a los terceros de buena fe que han adquirido algún derecho sobre los bienes antes de la inscripción de la demanda, en especial por cuanto el *a quo* consideró que aun suponiendo que el negocio fuera simulado, nunca se probó la mala fe de la agropecuaria y según la jurisprudencia esta ocupa un lugar de privilegio pues su conducta se juzga a la luz del contrato aparente salvo que se demuestre la mala fe, lo que encontró suficiente para negar las simulaciones solicitadas, sin ahondar en que en esos eventos, procede la restitución por equivalencia.

Así, por ejemplo, frente a los acreedores de quien ha celebrado negocios con el comprador simulado ha señalado la Corte⁵:

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

“Es que frente al conflicto surgido entre los acreedores del propietario aparente y los del dueño verdadero “la doctrina unánime otorga la preferencia a los terceros que se acogen a la declaración aparente, ya que la ley, para garantizar la seguridad del comercio, expresamente establece que contra dichos terceros no pueden oponerse los pactos privados de las partes. Con otras palabras: la protección se otorga a quienes los pactos privados les sean perjudiciales, con

⁴ SC3771-2022

⁵ C.S. de J. Sent. Casa. 4 de septiembre de 2006. M.P. EDGARDO VILLAMIL PORTILLA. Exp. No. 050013103007-1997-5826-01

preferencia sobre quienes dichos pactos les aprovechen”¹. En el mismo sentido obra la opinión de Emilio Betti, para quien “la ratio iuris, común a toda especie de simulación, que justifica la tutela de terceros, reside en la apariencia de derecho y en la correlativa buena fe y consiguiente expectativa, puesta en relación con la exigencia de garantizar la seguridad de las transacciones y traspasos patrimoniales. El mismo criterio de preferencia quiere la ley reconocer al acreedor del enajenante simulado frente a acreedores quirografarios del adquirente simulado. Sin embargo, cuando tales acreedores hayan de buena fe promovido la ejecución sobre los bienes simuladamente adquiridos por su deudor, son considerados de la misma condición que los terceros que hayan adquirido de buena fe, confiando en la eficacia del negocio simulado”² (Subraya la Corte).

“En la ya clásica obra de Francesco Ferrara se puede ver la misma tendencia de protección a quienes obran gobernados por la apariencia, y en estado de ignorancia y buena fe: “ante todo, puede surgir el conflicto entre los acreedores del enajenante fingido y el adquirente del testafarro. La adquisición del tercer poseedor de buena fe se mantiene en absoluto frente a los ataques de los acreedores quirografarios, cuando éstos, fundándose, en que la enajenación fue simulada, pretenden obtener una declaración de nulidad. Lo mismo sucedería si los acreedores se encontrasen frente al titular de un derecho real constituido por el fingido adquirente, como un usufructuario o un acreedor hipotecario; o ante el tercero, cesionario de un crédito, en el caso de transmisión simulada o de transmisión verdadera de un crédito simulado. En todos estos supuestos, los acreedores querrían beneficiarse, derivando consecuencias a favor suyo de la situación engañosa creada por sus causantes y haciéndolas obrar en perjuicio de terceros de buena fe; pero esto no lo consiente el orden jurídico, que atribuye plena eficacia al negocio simulado respecto a los extraños y niega su reconocimiento a la secreta divergencia de la voluntad declarada.

“Pero puede estallar una colisión de intereses entre los acreedores quirografarios de ambas partes simulantes. Los acreedores del que enajena fingidamente tienen interés en que el patrimonio de su deudor permanezca intacto a pesar de la ficción, y los acreedores del adquirente fingido tienen el interés opuesto de que el activo de su deudor se aumente con la adquisición de que se trata; y en la lucha entablada vencen los últimos, pues rechazando la pretensión de los otros acreedores que se fundan en la simulación del negocio, quedan dueños del campo y pueden caer sobre los bienes del testafarro para ser satisfechos. Todavía puede darse la hipótesis más complicada en que el choque de los intereses se produzca entre los acreedores del enajenante fingido, los acreedores del testafarro y los acreedores del tercer adquirente de buena fe. En este caso, los acreedores del testafarro se ponen al lado de los que lo son del enajenante fingido, porque ambos fundan su adquisición, o el ejercicio de su derecho, en la simulación del negocio primitivo, y son rechazados por los acreedores del adquirente de buena fe, que gozan de la misma consideración jurídica que este última”³.

¹ Ospina Fernández Guillermo. Teoría general del contrato y del negocio jurídico. Edit. Temis. 6ª. Ed. Año 2000. Pág. 131.

² Betti Emilio. Teoría general del negocio jurídico. Edit. Revista de Derecho Privado. Madrid. Pág. 307.

³ Ferrara Francisco. La Simulación de los Negocios Jurídicos. Trad. Rafael Atard. Revista de Derecho Privado. Madrid 1960. Pag. 355”.

“...Juzga la Corte que la protección que la jurisprudencia y la doctrina brinda a quienes reciben la propiedad de manos del comprador aparente, debe extender sus efectos bienhechores a los acreedores del comprador aparente, pues en ella hay ínsita una regla de justicia más general y amplia: la protección de todos los terceros de buena fe, y en esta especie quedarían incluidos, en principio, los acreedores del propietario aparente que recibieron el inmueble como prenda de su acreencia y todos aquellos que a pesar de hallarse desprovistos de garantía real hayan iniciado ejecución contra el propietario aparente por créditos anteriores a la inscripción de la demanda de simulación”.

La anterior providencia fue recordada por la Corte⁶, agregando que procede la declaración de simulación, pero resulta inoponible a los adquirentes posteriores por ser terceros de buena fe cuya titularidad de los predios deviene de negocios jurídicos reales celebrados con base en la aparente seriedad de las enajenaciones previas,

“En un caso de contornos similares, dijo la Corte:

«Aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación produce la necesaria consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo así se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este caso, resulta improcedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre el fingimiento del negocio no produce efectos frente a la adquirente de buena fe» (CSJ SC16669-2016).

Concluyó que en esos eventos se debe disponer la restitución por equivalencia, reconociendo en favor del demandante triunfante, un crédito que sea igual al precio que haya recibido el adquirente simulado al enajenar los bienes al tercero de buena fe.

7. Centrado en Tribunal en el caso concreto no puede dejar pasar por alto antecedentes judiciales de carácter civil en que estuvieron vinculados Jorge Enrique del Perpetuo Socorro Escobar Restrepo y Lucas Jaramillo Escobar. En efecto, desde que el segundo dio respuesta a la demanda mencionó la existencia de un proceso instaurado por Angela María del Socorro Roldán y Sara Eva Sánchez Castaño, acreedoras de Jorge Enrique encaminado a que se declara la revocatoria de la enajenación de la cuota proindiviso efectuada a su sobrino, habiéndose opuesto ambos convocados a las pretensiones de la demanda, pero esencialmente y de cara a las resultas del proceso que ahora convoca a la Sala,

⁶ SC494-2023, fechada el 13 de marzo del presente año.

afirmando de manera insistente la realidad de la compraventa contenida en instrumento 829 de 25 de noviembre de 2011, otorgado en la Notaria 30 de Medellín.

Decretada por el juzgado las pruebas pertinentes, se allegó el expediente contentivo de aquella causa (C-04), del que se extraen con relevancia las respuestas dadas por Jorge Enrique y Lucas sobre la existencia y realidad de la negociación. Helas aquí.

Jorge Enrique del Perpetuo Socorro Escobar Restrepo	Lucas Jaramillo Escobar
<p>5.- Es totalmente falso tanto el motivo allí plasmado para vender el predio mencionado, como la alusión a las fechas que menciona. Señor Juez, según lo manifestado por mi poderdante, y que se puede probar por ser verdad, las reales razones para enajenar el predio, que es un fundo rural, herencia de su padre (fallecido y por ende causante de la herencia), único bien heredado por su señora madre y sus tres hijos, fueron el padecimiento de un cáncer terminal de Beatriz Escobar Restrepo, quien falleció el 18 de abril de! año 2012, uno de los tres hijos del causante; el diagnóstico de demencia frontal de la madre del causante María Restrepo de Escobar, heredera del 50 por ciento del predio; el estado de abandono del predio, ya que es una finca inexplorada desde hace 25 años, al ser abandonada por sus propietarios por las acciones de la violencia en la región, y el aspecto emocional, ya que siempre esa propiedad ha representado un valor afectivo invaluable para mi poderdante y su familia. Por esas razones, todos los copropietarios del inmueble, incluido el señor JORGE ENRIQUE ESCOBAR RESTREPO, decidieron vendérselo a LUCAS JARAMILLO ESCOBAR, nieto mayor de la madre de mi poderdante, quedando de esta manera representando a futuro un patrimonio, para beneficio de todos los primos.</p> <p>Ahora, en cuanto a la relación de las fechas de esta venta con la fecha de</p>	<p>5.- No sabe Lucas Jaramillo, si para eludir el pago de la obligación, su tío Jorge Enrique le vendió la porción que tenía en el bien inmueble involucrado en este proceso, tampoco conoce cuando el señor Escobar Restrepo adquirió las obligaciones, que constan en los documentos que reposan en este libelo, lo único que sabe es que compró, de buena fe, confiando en su pariente, un 16% de una finca, que siempre había estado en su familia, es que para hacer esta negociación, mi representado no tenía que preguntar nada, solo cerciorase que lo que le estaban vendiendo, si fuera propiedad de quien se la estaba negociando, no tenía que preguntarle si tenía acreedores o no, esto no era de su incumbencia. Bastaba con tener Lucas Jaramillo, la capacidad económica censaria para esta compra y la poseía</p> <p>6. Es claro que Jorge Enrique tenía capacidad económica, tal como lo afirman las demandantes y el querer o no eludir la cancelación de la obligación que había contraído con ellas, es algo que no se puede pretender, lo conociera Lucas Jaramillo, pártase de la base, que Lucas vivía en la ciudad de Bogotá, no sabía nada de los negocios de su tío, solo viajaba a Medellín por temporadas.</p> <p>Es también bastante temeraria la afirmación hecha en el sentido, que el bien más representativo que se tenía por parte de Jorge Enrique era esta</p>

firma del título valor es pura coincidencia.

6. Es falso lo allí plasmado y deducido por el demandante. NUNCA se pretendió por parte de mi poderdante eludir la obligación consignada en el pagaré que mencionan mediante la venta de su cuota parte que tenía en la finca enajenada a LUCAS JARAMILLO. La decisión de venderla al nieto mayor LUCAS fue motivada por las razones arriba mencionadas, más que obvias y justificables para poner en manos del nieto mayor el predio heredado, el cual repito es un predio abandonado desde hace 25 años a causa de la violencia en la región. La venta fue tomada de común acuerdo entre todos los herederos y su madre, quienes decidieron libre y sentimentalmente que dicho bien debería continuar en manos de la familia, con la esperanza de que en unos años se pueda explotar y habitar el predio, una vez cese la violencia y haya paz en Colombia.

Repito, las únicas razones que condujeron a JORGE ESCOBAR a vender el predio fueron la enfermedad y muerte de su hermana, la incapacidad mental de su madre y la imposibilidad por más de 25 años de explotar la finca

El incumplimiento de la obligación o préstamo de dinero solicitado por Jorge Escobar, y respaldado en el pagaré, no tiene ni tuvo ninguna relación con la venta de la finca a su sobrino Lucas Jaramillo Escobar. Este es un joven académico, totalmente ajeno a los negocios de su tío. El no pago de la obligación por parte de mi poderdante se debe exclusivamente a un estado de iliquidez que tenía en ese momento, pero él me ha manifestado que en ningún momento ha habido negación de la obligación, ni ha evadido cobro alguno.

9. Mi poderdante No puede aceptar que actuó de mala fe, por lo tanto, no está de acuerdo que vinculen a s sobrino en este préstamo, del cual no tenía ningún

finca, recuérdese el porcentaje que poseía en la misma, un 16%, amén que parece se ignora el problema de orden público que se maneja en la región (guerrilla y para militares). Fue adquirida por Lucas Jaramillo, más por sentimentalismo, que otra cosa, ya que es difícil poder disfrutarla.

No es culpable Lucas Jaramillo, que una vez entregó el dinero a Jorge Enrique Escobar, este no cancelara la obligación que tenía con las demandantes, es que Lucas la ignoraba, el (Lucas) obró con toda la buena fe del mundo en este negocio.

9.- Igual que mi poderdante obró con la mayor buena fe, creemos que las demandantes también lo hacen.

Nada tiene que ver Lucas Jaramillo, con la intención de Jorge Enrique de defraudar a las hoy demandantes, es que cuando compró la porción de finca a Jorge Enrique, lejos estaba de imaginar la deuda que este señor tenía, simplemente quería para sí (Lucas) el resto de la finca, puesto que sus otros parientes ya le habían negociado su porción, solo esperaba cristalizar el negocio con su tío, para vaciar la correspondiente escritura y convertirse en único dueño, amén que tenía la capacidad económica suficiente para llevar a cabo esta compra.

conocimiento. No quiere afectar el buen nombre de su sobrino Lucas Jaramillo Escobar, no quiere hacerlo responsable y víctima de sus actos y compromisos adquiridos. Como nieto mayor merece todo el respeto y reconocimiento de la familia.

No hay ni hubo enajenación ficticia ni fraudulenta ni defraudatoria del predio que se transfirió a LUCAS JARAMILLO. Nunca se presentó por parte de mi poderdante una defraudación a la masa de acreedores del deudor. La venta del predio a LUCAS JARAMILLO fue real, consensuada por los propietarios del mismo, por unos motivos ya expuestos en acápite anterior y desligada totalmente de lo acreencia que tenía JORGE ESCOBAR con las acá demandantes

Se destaca entonces que una y otra vez, el ahora demandante manifestó ante la jurisdicción que la enajenación que ahora ataca de simulada era un negocio real. Se opuso a la pretensión primera principal, literalmente así:

“Me opongo a esa pretensión, puesto que no está ni ha sido demostrada la mala fe y el fraude por parte de mi representado. Por el contrario, se demuestra que la venta del predio a LUCAS JARAMILLO fue legal, real, de buena fe y por motivos familiares. Nunca se hizo por eludir obligaciones crediticias, ni por defraudar a los acreedores ni por evadir compromisos legales”.

Como si fuera poco, se dedicó en la contestación de la demanda un acápite que se denominó *ANALISIS JURIDICO PROBATORIO*, que fue del siguiente tenor:

Mi poderdante NUNCA realizó una venta simulada de una porción de su patrimonio, correspondiente al 16.67% de la finca que se le vendió a LUCAS JARAMILLO. Como ya se dijo, no hay ningún fundamento fáctico ni probatorio que lo demuestre. Los demandantes hacen deducciones infundadas al relacionar la fecha de la suscripción del pagaré que soporta la obligación crediticia y la fecha de la venta del inmueble a LUCAS JARAMILLO. Esta circunstancia es pura coincidencia, de la cual no se puede desprender actuación ilegal o fraude por parte de mi representado. Son dos hechos ajenos, que no tienen nada que ver entre sí, y mucho menos servir de sustento a un fraude o evasión del cumplimiento de una obligación dineraria. La afirmación del demandante es temeraria, ya que es una deducción sin fundamento probatorio.

La transferencia del bien inmueble a LUCAS JARAMILLO goza de toda la legalidad, no hay intereses oscuros en la misma, y fue producto de un acuerdo de voluntades de todos los familiares de LUCAS. Y estas personas nunca hicieron

esta venta para ayudar, apoyar o permitir que mi poderdante se beneficiara o eludiera sus compromisos crediticios. Por el contrario, fue un acto totalmente legal, por lo tanto, así debe ser tenido por el señor Juez”.

8. La precedente actuación judicial trasciende, como se dijo, a las pretensiones del demandante, puesto que su comportamiento pretérito impide a la jurisdicción asumir el estudio de su viabilidad, todo ello en acatamiento del principio de la buena fe y la protección de la confianza legítima.

En verdad, cuando se alude a la buena fe en materia de la formación y ejecución de las obligaciones, también de la extinción de las mismas, aparece ajustar el comportamiento a un arquetipo o modelo de conducta general que define los patrones socialmente exigibles relacionados con el correcto y diligente proceder, la lealtad en los tratos, la observancia de la palabra empeñada, el afianzamiento de la confianza suscitada frente a los demás, así lo señaló la Corte en sentencia del 9 de agosto de 2000, expediente 5372. Como la buena fe impone observancia irrestricta de reglas de comportamiento, rectitud, honestidad y probidad en el obrar, asumir comportamiento distinto es desconocer tal principio.

“...Con relación a la confianza legítima, anotó la Corte en providencia de comienzos del presente año, citando a Karl Larenz, que el ordenamiento jurídico protege la confianza suscitada por el comportamiento de otro y no tiene más remedio que protegerla, ya que poder confiar, es condición fundamental para una pacífica vida colectiva y una conducta de cooperación entre los hombres y, por tanto, de la paz jurídica. Señaló la Corte que el principio de confianza legítima es un parámetro constitucional relevante que protege de comportamientos ulteriores, asimétricos, contradictorios e incompatibles con los anteriores, y de cambios sobrevenidos, inesperados, súbitos e intempestivos⁷.

Lo dicho por la Corte, para afirmar que la conducta del demandante, posterior al proceso en que asumió la defensa frente a sus acreedoras - dejando a salvo la actuación de su sobrino Lucas Jaramillo Escobar, su buen nombre, de quien como nieto mayor expresó respeto y reconocimiento del entorno familiar-, no es ejemplo de comportamiento leal para con su consanguíneo, por lo que sin duda quedaron al margen *“expresiones como “generar confianza”; “seguridad o estabilidad jurídicas”, “digno de fiar”, etc.,(que)traslucen, ciertamente una noción de tranquilidad en cuanto que las líneas de comportamiento trazadas y observadas por las personas, demarcan cauces que día a día les inspira la firme convicción de andar por el camino escogido y con la persona indicada; además,*

⁷ Sentencia de revisión 25 de junio de 2009, expediente 2005 002 51 01

*que tales linderos no van a variar bajo consideraciones caprichosas, amén de unilaterales, arbitrarias e inconsultas de uno cualquiera de ellos*⁸.

9. Resulta censurable que Jorge Enrique del Perpetuo Socorro Escobar Restrepo por medio de apoderado haya manifestado una y otra vez que la compraventa era real, no fraudulenta, y obtenga sentencia favorable y ahora, acuda a la jurisdicción solicitando la declaratoria de simulación absoluta. En efecto, de conformidad con la última providencia citada, se configuraron en estrictez los requisitos establecidos para la aplicación de la teoría de los actos propios, la que tiene por finalidad evitar que, con el cambio de actitud, con la rectificación del comportamiento, se origine perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, esto es, dejar incólume la confianza fundada en el antecedente.

Los requisitos no son otros que los siguientes: **(a)** una conducta relevante que genera en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro de unas consecuencias concretas; **(b)** que, con posterioridad, emerja otra conducta que contradice con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados; **(c)** que la nueva situación presentada sea relevante en lo jurídico y tenga la eventualidad para afectar lo existente; y, **(d)** que exista identidad entre quienes resultaron involucrados en ambos episodios.

En el caso concreto, la forma como se encaró por parte del deudor demandado en acción pauliana la defensa de sus intereses y los de su sobrino, Lucas Jaramillo Escobar, afirmando no solo la veracidad de la venta de su derecho, sino el de su madre y hermanos; la evidente incoherencia de hoy, pretendiendo frente a ese acto jurídico que afirmó serio, real y lícito, la declaratoria de simulación absoluta, situación que afecta lo existente, estando ambos involucrados en el mismo asunto. Ese comportamiento posterior, solo puede generar de parte de la jurisdicción el rechazo de las pretensiones de la demanda, pues debe permanecer incólume la confianza que en Lucas Jaramillo Escobar generó el acto jurídico-procesal antecedente.

9. Corolario de lo expuesto, se confirmará la sentencia recurrida en cuanto negó las pretensiones, pero por lo expresado en esta providencia. Dado el resultado del recurso costas en esta instancia a cargo del demandante recurrente.

⁸ Sentencia 24 de enero de 2011, expediente 11001 31 03 025 2001 00457 01

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Sala Cuarta Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de 19 de enero del presente año, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. Costas en esta instancia a cargo de la parte demandante.

Proyecto discutido y aprobado en sesión 055 y acta nro 22 del presente mes

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

Magistrado

NATTAN NISIMBLAT MURILLO

Magistrado

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada

Firmado Por:

**Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12
Código de verificación:

b596cff5510615a0056eb92e31928d0789b41890e5a2391aa01d75526374822d

Documento generado en 09/12/2024 11:01:58 AM

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