

TEMA: SIMULACIÓN - la sentencia favorable a las pretensiones solo puede descansar sobre la certeza de los referidos hechos, que, a su vez, se apoya en la plena prueba de los mismos así esté constituida por un conjunto de indicios graves, concordantes y convergentes (art. 242 del C.G.P.).
/CARGA DE LA PRUEBA - la presunción de seriedad de los negocios debe ser derribada por el demandante, a quien siguiendo la regla del artículo 167 del C.G.P. corresponde acreditar los presupuestos axiológicos de la pretensión de simulación absoluta.

HECHOS: el demandante pretende que se declare que el acto jurídico de compraventa contenido en escritura pública, por medio de la cual, la señora codemandada manifestó transferir a título de compraventa, el derecho de dominio y posesión material sobre bien inmueble, a favor de su esposo, también codemandado; adolece de simulación absoluta.

TESIS: la simulación, figura de elaboración jurisprudencial a partir de la interpretación del artículo 1766 del C.C., puede revestir las modalidades de absoluta o relativa, según que no hayan querido en verdad las partes celebrar ningún negocio jurídico y, en consecuencia, no pase este de ser una mera apariencia sin contenido real, o que hayan celebrado uno diferente a la declaración ostensible. (...) si bien es cierto que en los procesos de simulación la prueba indiciaria es la más socorrida, porque normalmente se cuidan los fingidos contratantes de dejar prueba directa de su concierto simulatorio, no lo es menos que también en estos casos la sentencia favorable a las pretensiones solo puede descansar sobre la certeza de los referidos hechos, que a su vez, se apoya en la plena prueba de los mismos así esté constituida por un conjunto de indicios graves, concordantes y convergentes (art. 242 del C.G.P.). Lo anterior es común tanto a la simulación absoluta como a la relativa. Así entonces, aunque el concilio simulatorio es presupuesto axiológico de ambas pretensiones, se diferencia en los supuestos fácticos según se trate de una u otra. Si se demanda la relativa, este consiste en demostrar que los contratantes acordaron aparentar la celebración de un negocio, pero oculta y realmente celebraron otro (...). “(...) le corresponde al demandante precisar la clase de simulación a que acude”. (...) el actor enfiló sus esfuerzos a demostrar la posesión en el predio, lo que reitera en esta instancia, mas no así a estructurar los presupuestos axiológicos de la simulación absoluta, atinentes a «i) La presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad; ii) El propósito de engañar a otros y iii) Una disconformidad intencional entre lo querido y las atestaciones realizadas». (...) en lo que atañe al parentesco entre de los demandados, se memora que «la relación personal o familiar de los contratantes (coniunctio sanguinis et affectio contrahentium), aisladamente considerada, es impotente para acreditar el acuerdo simulatorio». (...) la orfandad probatoria impide constatar la veracidad de lo argüido por el demandante. (...) el demandante debió por intermedio de los elementos probatorios correspondientes demeritar lo consignado en la escritura pública, sin que baste especular sobre el no pago del precio o sobre el origen de los dineros con que dicho pago se hizo, mucho menos para invertir la carga probatoria, como lo sugiere el recurrente, dado que la presunción de seriedad de los negocios debe ser derribada por el demandante, a quien siguiendo la regla del artículo 167 del C.G.P. correspondía acreditar los presupuestos axiológicos de la pretensión de simulación absoluta. (...) porque lo cierto es que no se trata de hechos de imposible demostración para el demandante, quien podía solicitar en las oportunidades procesales correspondientes el decreto y práctica de pruebas vinculadas a la información laboral, financiera y tributaria de los demandados, de donde

podría procurar el esclarecimiento de esos hechos o la confección de indicios necesarios para el buen suceso de las pretensiones.

M.P. PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

FECHA: 25/09/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

***"Al servicio de la justicia
y de la paz social"***

S - 144

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Guillermo de Jesús Mejía Valencia

Demandados: Lucía Cadavid de Bermúdez y Luis Guillermo Bermúdez Cadavid

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 017 2018 00504 02

Procedencia: Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

Medellín, veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 27 de abril de 2023, por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín.

Temas: simulación, carga de la prueba.

Procedente del Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín, por virtud de apelación interpuesta por la parte demandante, ha llegado a esta Corporación el proceso verbal promovido por Guillermo de Jesús Mejía Valencia contra Lucía Cadavid de Bermúdez y Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, a través del cual se pretende:

«1º) Que se declare que el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública N° 2.042 del 25 de noviembre de 2016, otorgada en la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Medellín, por medio de la cual,

la señora LUCIA CADAVID DE BERMUDEZ manifestó transferir a título de compraventa, el derecho de dominio y posesión material sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 026-1132 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Santo Domingo, cuya identificación y linderos quedaron plasmados en los hechos primero 1º) y décimo 10º) de la demanda; a favor del señor LUIS GUILLERMO BERMUDEZ CADAVID; es ABSOLUTAMENTE SIMULADO, DE SIMULACION ABSOLUTA. con fundamento en lo narrado en los hechos 11º), 12º), 13º) y 14º) del libelo demandatorio

2º) Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la cancelación del registro de dicha escritura en cuanto al acto jurídico de compraventa se refiere, que aparece inscrito en el folio inmobiliario número 026-1132, anotación 12 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo y se ordene librar el oficio para la Oficina de registro competente, para que de esta manera el derecho de dominio del referido inmueble vuelva al patrimonio de la codemandada Lucia Cadavid de Bermúdez y la posesión siga en cabeza del comprador demandado, quien despojara de ella al demandante; esto es, que no fue adquirida de manos de su tradente.

3º) como consecuencia de las declaraciones anteriores, se condene a los demandados a pagar al demandante los perjuicios ocasionados con el acto simulado, de naturaleza materiales, en su modalidad de daño emergente y lucro cesante, discriminados así

a- Daño emergente. por la tala de árboles maderables, lo que también ocasiona un daño por el impacto ambiental y ornamental de la finca estimado en \$ 20'000.000 Por el valor de las mejoras invertidas en el homo y trapiche \$ 20'000.000

b-Lucro Cesante: por el valor de los frutos civiles dejados de percibir por

Los arriendos dejados de percibir durante cuatro años..... 50'000.000

Por el valor de la producción de los productos agrícolas de la finca..... 20'000.000

Por el valor de producción y comercialización de la panela..... 100'000.000

*TOTAL PERJUICIOS..... \$210'000.000»
(sic fls 40-41 pdf 01).*

Todo lo antedicho, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que la señora Lucía Cadavid de Bermúdez, el 18 de marzo de 2002, en su condición de propietaria del bien inmueble identificado con matrícula 026-0001132 (denominado Finca Lucitania) lo prometió en venta al señor Guillermo de Jesús Mejía Valencia y, desde dicha fecha, le hizo entrega

material del mismo. Que el precio acordado para la venta fue \$25'000.000,00, de los que el promitente comprador pagó \$20'000.000,00 al momento de la suscripción del contrato, mientras que el saldo restante se obligó a cancelarlo en un año. Que los contratantes pactaron el 8 de abril de 2002 como época para la celebración del contrato de venta en la Notaría Décima de Medellín, lo que, se afirma, no tuvo lugar por el incumplimiento de la promitente vendedora-demandada. Que el señor Mejía Valencia (demandante) tomó posesión del inmueble, le hizo arreglos, mejoras, lo explotó *«económicamente tanto con la agricultura como con la producción y comercialización de panela; compró motor e implementos para el trapiche, arregló el horno y estuvo en la administración y manejo directo de toda la finca por un lapso de tres años, pagó impuestos, siempre actuando como señor y dueño, realizando actos a los que solo da el derecho de dominio...»*. Que, durante los años 2004 y 2005, el sector donde se ubica el inmueble fue invadido por grupos ilegales, por lo que el demandante se vio compelido a retirarse de él y dejarlo al cuidado de mayordomos y personal que le rendía informes de su explotación económica. Que el señor Luis Guillermo Bermúdez Cano, hijo de la promitente vendedora, durante los meses de marzo y abril del año 2014 se presentó en el inmueble aduciendo ser su dueño y, mediante artimañas, despojó al señor Mejía Valencia. Que mediante escritura pública 2.042 del 25 de noviembre de 2016, la promitente vendedora transfirió a su hijo, Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, el inmueble que había prometido venderle al demandante, acto que, a juicio de este último, *«adolece de simulación absoluta, porque nunca hubo la intención de transferir a título de compraventa esa titularidad del derecho real de dominio que la vendedora tiene sobre el inmueble relacionado en los hechos anteriores; y menos de la posesión material, la cual como también quedó consignado en hechos anteriores, la entrega al aquí demandante desde el 18 de marzo de 2002 en cumplimiento del contrato de promesa aún vigente entre ellos: como tampoco hubo la intención de recibir de tal forma por parte del referido comprador, quien se reitera, incluso había despojado de la posesión material al demandantes GUILLERMO DE JESUS MEJIA VALENCIA, desde marzo o abril del año 2014; Esta transferencia entre las personas de la vendedora y el comprador ligada por el parentesco de madre e hijo, solo tuvo como finalidad la de tratar de legalizar por parte de la madre a su hijo, la posesión que este le había arrebatado por las vías de hecho al promitente comprador de la vendedora; al verse demandados por el promitente comprador ante la inspección de policía de San Roque y en la Fiscalía y ante*

el fracaso de la conciliación referente a la promesa de venta; estafando de esta manera al promitente comprador; de donde resulta claro el concierto simulatorio o el "Animus simulandi" entre vendedora y comprador, aprovechando dicha connivencia para recuperar definitivamente una posesión del promitente comprador quien ya estaba en vías de prescribir por poseer el inmueble entregado por la vendedora desde el año 2002, al año 2014, de buena fe y con justo título. Por consiguiente, el precio pactado en la escritura pública de compraventa referida de \$ 24'000.000. que dijo recibir la vendedora de contado, según la cláusula tercera y a entera satisfacción, no es cierto; porque nunca se dio precio alguno y menos de contado; no hubo movimiento de cuentas, además de ser un precio pírrico comparado con que fue el mismo valor pactado en la promesa de compraventa celebrada con mi poderdante en el año 2002 y ante un valor actual de la Finca de más de doscientos millones de pesos».

RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto fechado el 21 de septiembre de 2018 (fl 41 pdf 01), y notificados los demandados la contestaron por intermedio de profesional del derecho, quien en su defensa reconoció la existencia de la promesa de contrato de venta, pero aclaró que dicha negociación fue dejada sin validez por los contratantes, mediante acuerdo del 9 de diciembre del 2004. Que el demandante no ha sido poseedor del inmueble, comoquiera que su entrega anticipada al promitente comprador no produce posesión o tenencia. Dijo que no se utilizaron artimañas o engaños para recuperar el inmueble, pues al haberse dejado sin valor la promesa de contrato, el demandante entregó voluntariamente el inmueble, el que es de propiedad del codemandado Luis Guillermo Bermúdez Cadavid. En consecuencia, formuló las «excepciones de mérito» que denominó «mutuo disenso» fundada en la pérdida de validez de la promesa de venta; «falta de legitimación en la causa por activa» porque la extinción del negocio desvanece el interés jurídico real y serio que pueda tener el demandante; y «mala fe» toda vez que el demandante realiza afirmaciones contrarias a la realidad.

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal, se dictó sentencia en la que se resolvió lo siguiente:

«PRIMERO: *Desestimar las pretensiones formuladas por Guillermo De Jesús Mejía Valencia contra Lucia Cadavid de Bermúdez y Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, por ausencia de presupuestos axiológicos de la pretensión.*

SEGUNDO: *Condenar en costas a Guillermo de Jesús Mejía Valencia a favor de Lucia Cadavid de Bermúdez y Luis Guillermo Bermúdez Cadavid fijando como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2 '000.000)».*

Para decidir de la manera como lo hizo, el *a-quo*, luego de una sucinta mención de lo pretendido por la parte demandante, definió, con apoyo en doctrina, el instituto de la simulación absoluta, y luego trajo a mención sus presupuestos axiológicos, los que, de acuerdo a la jurisprudencia de la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia concretó en «1. *La divulgación de un deber aparente que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o de la decisión de no celebrarlo; 2. Un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular, y 3. La afectación de los intereses de los intervinientes o de terceros*», cuya acreditación, explicó, se fundamenta principalmente en la prueba indiciaria. Por otro lado, hizo mención de los artículos 1505, 1602, 2142 y 2149 del Código Civil, para señalar que es posible la celebración de convenciones en nombre propio o a través de representante, por vía de mandato, y que el contrato, aun siendo ley para las partes, puede invalidarse por consentimiento mutuo o por causas legales. Seguidamente se adentró en la valoración de las pruebas, iniciando por decir que la promesa de venta celebrada entre el señor Guillermo de Jesús Mejía Valencia y Lucía Cadavid de Bermúdez el 18 de marzo de 2002, fue objeto de resciliación, ya que entre el señor Juan de Jesús Bermúdez Díaz, actuando en representación de la señora Cadavid de Bermúdez, y el demandante, mediante documento suscrito el 9 de diciembre de 2004 se decidió dejarla sin validez. Agregó que esa resciliación obsta que pueda atribuirse a la compraventa celebrada entre los demandados, mediante escritura pública 2.042 del 25 de noviembre de 2016, y por la cual el señor Luis Guillermo Bermúdez Cadavid adquirió el dominio sobre el inmueble, alguna intención subrepticia, pues, por el contrario, la

misma evidencia que la señora Lucía Cadavid de Bermúdez antes de vender el inmueble al señor Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, tomó las medidas necesarias para deshacer el contrato de promesa de venta con el demandante. Prosiguió el juez con el análisis de las pruebas y concluyó que no hay indicio para estructurar el precio pírrico ni prueba conducente de la relación familiar entre los demandados, pues se echa de menos el registro civil de nacimiento correspondiente, el que no puede sustituirse por la prueba de confesión, ya que existe expresa prohibición en el artículo 191 y 193 del CGP. Concluyó que la capacidad económica del señor Luis Guillermo, quien dijo tener títulos profesionales, asesorar ganaderos y devengar un salario aproximado no fue desvirtuada por el demandante.

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la parte **demandante** se alzó en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse (**en audiencia**).

«hay un indebido análisis probatorio...el contrato...realizado entre el señor Juan de Jesús Bermúdez y el señor Guillermo de Jesús Mejía con fecha diciembre del año 2004... a pesar de la teoría de la representación que el despacho expone, no alcanza a surtir los efectos jurídicos interpartes, una cosa es que se manifieste que se actuaba en representación de la señora Lucía por parte de su esposo, otras cosa es que se haya probado que efectivamente existió ese contrato de mandato hacía la ratificación mínimo también de un año, viene a ratificar ese supuesto mandato ahora en el interrogatorio de parte que se la hace después de más de 17 años, entonces ...ese acuerdo... si no hace parte de los que fueron firmados en contrato de promesa de venta, pues tampoco puede darle los alcances de una resciliación con todos los efectos jurídicos, máxime que en el interrogatorio de parte se le preguntó a la señora Lucía si ella había hecho alguna manifestación a su supuesto representante, su esposo, sobre cómo iba a ser la negociación, si le hizo alguna manifestación al señor comprador de la promesa, el señor Guillermo de Jesús Mejía, y manifestó que no, o sea que en otras palabras este señor Juan de Jesús actuó como un mero agente oficioso, digámoslo así en caso extremo, mas no como un representante en los términos del artículo 1502 del Código Civil colombiano. Aun así, y con todo, dándole el despacho la calidad

entonces jurídica de que existe un crédito, incluso actual, de la vendedora Lucia Cadavid de Bermúdez, por ese saldo que se acordó en la resciliación de \$27'000.000, que por tanto le asiste pues un interés a demandar en la simulación por ser un acreedor, esa es la vía que tendría, que es una vía ejecutiva, de todas maneras ese contrato que se hizo allá no fue cumplido e indiscutiblemente sí tuvo los efectos jurídicos entre las partes, de todas maneras el despacho desconoce... que el señor Guillermo de Jesús Mejía nunca se despojó de la posesión, es decir, él siempre continuó con la calidad de poseedor material de la finca la Lucitania desde el 2002 hasta el 2014, fecha en que vino por primera vez el hijo de la demandante (sic) a usurpar o tratar de usurpar la posesión con artimañas y actos engañosos de que había comprado, cuando para principios del año 2014 no había comprado. Entonces esa posesión... que está desconociendo el juzgado sin analizar minuciosamente los testimonios por nosotros arrimados, esa posesión continuó en cabeza del señor Mejía, demandante, nunca la perdió aun con la resciliación y todo, si así se considera... los testigos aquí ofrecidos fueron muy claros...en la forma como él explotó ese predio y la forma como se presentó en el año 2014 el hijo de la vendedora. Llama la atención... que...esa venta que se hace en noviembre 25 del 2016, tenga todos los visos de legalidad... cuando...con esa venta lo que estaba haciendo la señora madre del supuesto comprador era... legalizar a través de esa... supuesta venta la posesión irregular, el despojo de la posesión que su hijo había hecho desde el año 2014, lo cual fue objeto de denuncia penal, lo cual fue objeto de denuncia en la inspección de policía y también quedó acreditado con los testimonios traídos de nuestra parte, el señor Otoniel y el señor Francisco, fueron muy claros en decir que este señor llegó en el año 2014, luego en el 2017... cuando ya antes había usurpado de hecho...eso es lo que yo llamo la atención del Honorable Tribunal Superior de Medellín, que analice bien la prueba para que podamos concluir que sí hay indicios de simulación, que esa posesión siempre estuvo en cabeza del demandante... El precio irrisorio, pues claro que aparece de \$24'000.000, cuando se celebró la promesa venta que el despacho hace la comparación que es el mismo precio, que no puede ser irrisorio para un acto y para el otro sí. Resulta que ese precio inicialmente pactado fue en el año 2002 y el precio que ahora se está dando en la compraventa tachada de simulación fue en el 2017, entonces no podemos hablar de que hay una equiparidad entre los dos precios de un acto y del otro, hay una diferencia de más de 15 años en la celebración del contrato. Entonces, sigo considerando

que es un precio pírrico, aparte de que no se justifica claramente por parte del codemandado Luis Guillermo la adquisición de ese dinero, inicialmente dijo que había sido un crédito bancario, después que el socio o el cliente se la prestó, no hubo una justificación por parte de la señora de ese dinero, aparece sin cuentas bancarias y ningún movimiento, discrepo del criterio del despacho de que era de mi parte allegar la prueba de esa documentación de esa falta de movimientos en las cuentas y que debió haber pedido una exhibición de documentos... y es al revés, la carga de la prueba cuando yo afirmo los hechos de la demanda de que no hubo una acreditación del pago era a la parte demandada a quien en su respuesta le correspondía allegar la respectiva prueba de los movimientos bancarios, de los respectivos créditos que en su momento tuvo frente a la afirmación de carácter indefinido que se hizo en los hechos de la demanda»

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (LEY 2213 DE 2022)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 13 de junio de 2023 (notificados por estados del día 15 de ese mes). El 28 de junio de la presente anualidad el apelante presentó memorial de sustentación, con el cual acompañó constancia de haber agotado el trámite previsto en el parágrafo del artículo 9 de la Ley 2213 de 2022.

En el mentado memorial, básicamente, reiteró los argumentos que utilizó para introducir los reparos concretos en contra de la sentencia de primer grado, adicionando que el demandante «*citó al codemandado Luis Guillermo Bermúdez Cadavid a la Inspección de Policía de San Roque, allí advirtieron a dicho señor para que cesara los actos perturbadores a la posesión del demandante y por recomendación del mismo inspector se colocaron unos avisos en la finca donde decía que es propiedad privada y no está para la venta. Todo lo cual es afirmado por los testigos ofrecidos de nuestra parte; se evidencia de la prueba documental: fotografías y denuncias en inspección y fiscalía que tuvo que instaurar el demandante en contra del usurpador y su señora madre. Y precisamente, éstos hechos no fueron analizados por el juez a-quo, quien ningún análisis hizo de la prueba testimonial ofrecida, con la que se desvirtúa la posesión permanente del hijo de la demandada desde la famosa "resciliación" de la promesa de venta*».

Y que «el demandante es citado por el señor JUAN DE JESUS BERMUDEZ DIAZ, para firmar un acuerdo de compraventa, y en el que este señor dice actuar en representación de su señora esposa LUCIA CADAVID DE BERMUDEZ, y en este documento declaran entre otras cosas, declarar sin validez alguna el contrato de promesa de venta antes aludido y pactan que el señor GUILLERMO DE JESUS MEJIA VALENCIA devuelve la posesión material del inmueble a Juan de Jesús Bermúdez Díaz a partir del 9 de diciembre de 2004, con todas sus mejoras y anexos incluyendo los semovientes, y todo con la finalidad del esposo de la demandada vender la finca y darle el precio de la venta al promitente comprador, en otras palabras para recuperar la finca. Y es a este documento al que el Juez a-quo le da plena validez; lo denomina "resciliación" de la promesa de venta, para decir, que el señor JUAN DE JESUS BERMUDEZ CADAVID- esposo de la codemandada, actúo en su nombre y representación y que desde ese mismo 9 de diciembre de 2004 la señora Lucía Cadavid de Bermúdez tiene la posesión material de la finca y cuando hizo la escritura de venta al hijo no hizo simulación alguna sino vender lo que tenía en su patrimonio».

Insistió en que «cómo se va a resciliar lo que ya no existía jurídicamente, había operado el desistimiento tácito de dicho contrato de promesa desde que inasistieron ambas partes a la notaría»; que «tampoco hubo la famosa entrega material de la finca como allí se dice desde el 9 de diciembre de 2004, ni hubo pago del precio al demandante, simplemente porque la finca no la pudo vender el esposo de la demandada y el señor Luis Guillermo Mejía Valencia nunca le entregó la posesión ni a la señora Lucía ni a su Esposo»; que en «Julio de 2014 el demandante es citado al Centro de Conciliación de la Universidad de Medellín, por la promitente vendedora LUCIA CADAVID DE BERMUDEZ, para tratar de conciliar sobre la promesa de venta. Se pregunta uno entonces si ya estaba rescindida para qué lo citaron».

La parte demandada, no apelante, guardó silencio.

PROBLEMAS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta lo decidido y argumentado por el juzgado, y los reproches de la parte apelante, en los siguientes términos puede plantearse el problema jurídico que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿Fue indebida la valoración de la prueba y, por tanto, deben prosperar las pretensiones por estar acreditados los presupuestos axiológicos de la simulación absoluta?

Superado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolver y a ello se procede con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. De la simulación – relativa y absoluta -

La simulación, figura de elaboración jurisprudencial a partir de la interpretación del artículo 1766 del C.C., puede revestir las modalidades de absoluta o relativa, según que no hayan querido en verdad las partes celebrar ningún negocio jurídico y, en consecuencia, no pase este de ser una mera apariencia sin contenido real, o que hayan celebrado uno diferente a la declaración ostensible.

Ahora, cada tipo de simulación exige la prueba de las circunstancias que le son propias según su contenido de verdad negocial. No obstante, la Corte Constitucional, citando al profesor De La Morandiere, ha considerado como presupuestos axiológicos comunes a ambos tipos de la simulación tres requisitos:

***"Primero.** Las partes deben estar de acuerdo sobre el contrato que ellas celebran en realidad: la simulación debe distinguirse del dolo por el cual uno de los contratantes busca perjudicar al otro, "ella debe distinguirse también de la convención ficticia presentada como real cuando las sedicentes partes no han concluido ningún acuerdo o no han entendido hacer nacer entre ellas obligación alguna". **Segundo.** El acto secreto debe ser contemporáneo del acto aparente. La simulación debe ser distinguida del acto posterior que revoca o modifica un acto anterior realmente convenido. **Tercero.** El acto modificador es secreto: su existencia no debe ser revelada por el acto aparente, así la declaración de encargo, por la que una persona declara hacer una oferta por cuenta*

*de otro sin dar a conocer inmediatamente el nombre de esta última, no contiene una verdadera simulación*¹.

Por otro lado, si bien es cierto que en los procesos de simulación la prueba indiciaria es la más socorrida, porque normalmente se cuidan los fingidos contratantes de dejar prueba directa de su concierto simulatorio, no lo es menos que también en estos casos la sentencia favorable a las pretensiones solo puede descansar sobre la certeza de los referidos hechos, que a su vez, se apoya en la plena prueba de los mismos así esté constituida por un conjunto de indicios graves, concordantes y convergentes (art. 242 del C.G.P.).

Lo anterior es común tanto a la simulación absoluta como a la relativa. Así entonces, aunque el concierto simulatorio es presupuesto axiológico de ambas pretensiones, se diferencia en los supuestos fácticos según se trate de una u otra. Si se demanda la relativa, este consiste en demostrar que los contratantes acordaron aparentar la celebración de un negocio, pero oculta y realmente celebraron otro, como, por ejemplo, cuando aparentemente dicen compraventa, pero en realidad quisieron y celebraron una donación.

Sobre la prueba particular de la simulación la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 8 de mayo de 2001 con ponencia del H. Magistrado José Fernando Ramírez Gómez², señaló:

"(E)n consideración al sigilo que ampara la celebración de los actos simulados, la prueba de indicios se propone como la más conducente y eficaz para la correspondiente demostración, especialmente cuando no se cuenta con prueba documental.

En relación con la prueba indiciaria, la doctrina particular (nacional y extranjera), y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, además de reconocer su grado de importancia en este campo, han venido elaborando un detallado catálogo de hechos indicadores de la simulación, entre los cuales se destacan el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-071 de 2004. M.P. Álvaro Tafur Galvis.

² Referencia: Expediente No. 5692

falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la falta de contradocumento, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, etc" (subraya fuera de texto)

Finalmente, en cuanto a la elección que el demandante debe hacer en el libelo sobre una u otra modalidad, ha precisado la Sala Civil de la Corte que

*"(S)i se tiene en cuenta que existen dos especies de simulación, una absoluta que se refiere a que en la realidad nunca existió la intención de las partes de celebrar ningún acto o contrato, y otra relativa en donde se encubre bajo un ropaje diferente el verdadero acto que los agentes de la simulación ajustaron mediante otras condiciones que quedan ocultas, **le corresponde al demandante precisar la clase de simulación a que acude**, dado que sus efectos son enteramente distintos, pues si se trata de la simulación absoluta lo que se persigue es la declaración de que jamás se celebró el contrato ni ningún otro, o sea que no hay ningún vínculo jurídico que ate a las partes; mientras que si se demanda la simulación relativa, la acción se encamina a establecer el genuino modo del negocio efectivamente querido por las partes"*³

CASO CONCRETO

Los argumentos en que estriba la alzada se reducen a una indebida y omisiva valoración de los elementos de prueba que, a juicio del recurrente, evidencian la simulación absoluta reclamada.

Pues bien, en este asunto la parte demandante asevera que el contrato celebrado entre la señora Lucía Cadavid de Bermúdez, como vendedora, y Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, en calidad de comprador, mediante escritura pública 2.042 del 25 de noviembre de 2016, otorgada en la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Medellín, y que solemnizó la compraventa del bien inmueble con matrícula 026-1132, es simulado absolutamente. Los hechos

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 11 de julio de 2000. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno

relacionados con el desvío negocial endilgado se concretan en: **1.** Que con anterioridad a la negociación cuestionada el demandante adquirió la posesión del inmueble, porque tras la promesa de contrato celebrada con la señora Lucía Cadavid de Bermúdez el 18 de marzo de 2002, ingresó al mismo y lo explotó económicamente hasta el año 2014, año en que, señala, debido a los actos fraudulentos del señor Luis Guillermo Bermúdez Cadavid fue despojado de la posesión; **2.** Que en razón del enunciado despojo inició acciones policivas y jurisdiccionales contra el señor Bermúdez Cadavid, destinadas a proteger y recuperar la posesión, por lo que publicó avisos en el inmueble para darlo a conocer como propiedad privada no ofrecida en venta; **3.** Que existe una relación de consanguinidad entre los contratantes Lucía Cadavid de Bermúdez y Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, quienes son madre e hijo respectivamente, lo que desdice de la veracidad de la negociación entre aquellos, pues, considera el actor que con ese acto jurídico lo único que pretendieron los contratantes fue legalizar la usurpación de la posesión por parte del señor Luis Guillermo; **4.** Que el precio de la venta, \$24'000.000, no existió, es irrisorio y la parte demandada no allegó prueba de su pago; **5.** Que el señor Luis Guillermo no probó su capacidad económica para cancelar el valor de la venta, ni allegó evidencia de los créditos que adquirió para hacerlo.

Los contornos fácticos que vienen de esbozarse constituyen el fundamento de la simulación absoluta alegada, y de ellos cabe destacar delantadamente que el actor enfiló sus esfuerzos a demostrar la posesión en el predio, lo que reitera en esta instancia, mas no así a estructurar los presupuestos axiológicos de la simulación absoluta, atinentes a «i) *La presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad; ii) El propósito de engañar a otros y iii) Una disconformidad intencional entre lo querido y las atestaciones realizadas*⁴». Nótese, verbigracia, lo dicho en la sustentación del recurso:

«Desde que se le hizo la entrega material de la finca al promitente comprador en la forma y desde la fecha dicha, el promitente comprador: GUILLERMO DE JESUS MEJIA VALENCIA, entró a explotarla económicamente, tomó posesión de la misma, y empezó a ejecutar actos a los que solo da derecho el dominio, no la mera tenencia, como comprar el motor para el trapiche, siembra de árboles, explotación de la producción panelera, mejoras en la finca, contratación de

4 Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC 2906 de 2021.

*mayordomo y trabajadores y así permaneció por espacio de tres años, hasta que por los hechos de la violencia públicamente conocida en la zona, tuvo que volverse para su municipio, pero siguió con una posesión indirecta, a través de sus trabajadores y mayordomo, visitando la Finca cada mes o dos meses, hasta principios del año 2014, cuando irrumpió en la Finca el hijo de la codemandada, Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, acompañado de un supuesto comprador de la finca intimidando a los trabajadores y al mayordomo, diciéndoles que el señor Mejía Valencia estaba en Estados Unidos que había abandonado la propiedad y que él era el nuevo dueño, ante lo cual, el mayordomo llamó al demandante al Municipio de Girardota, quien de inmediato citó al codemandado Luis Guillermo Bermúdez Cadavid a la Inspección de Policía de San Roque, allí advirtieron a dicho señor para que cesara los actos perturbadores a la posesión del demandante y por recomendación del mismo inspector se colocaron unos avisos en la finca donde decía que es propiedad privada y no está para la venta. **Todo lo cual es afirmado por los testigos ofrecidos de nuestra parte; se evidencia de la prueba documental: fotografías y denuncias en inspección y fiscalía que tuvo que instaurar el demandante en contra del usurpador y su señora madre. Y precisamente, éstos hechos no fueron analizados por el juez a-quo, quien ningún análisis hizo de la prueba testimonial ofrecida, con la que se desvirtúa la posesión permanente del hijo de la demandada desde la famosa "resciliación" de la promesa de venta**». (resalta la Sala)*

Es apreciable entonces que el demandante erige la promesa de venta celebrada con la señora Lucía Cadavid de Bermúdez como la génesis de su posesión sobre el bien inmueble durante los años 2002 a 2014, documento que, sostiene, no fue afectado por lo acordado el 9 de diciembre de 2004 entre él y Juan de Jesús Bermúdez Díaz, quien dijo actuar en representación de su cónyuge Lucía Cadavid de Bermúdez, documento del siguiente tenor:

ACUERDO DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, a saber, JUÁN DE JESÚS BERMÚDEZ DÍAZ, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No.2.864.688 de Bogotá, en representación de su señora esposa LUCÍA CADAVID DE BERMÚDEZ, mayor de edad y vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No.21.679.378 de Copacabana, con quien existe sociedad conyugal vigente; de la otra parte GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA VALENCIA, también mayor de edad, vecino de Girardota, identificado con la cédula de ciudadanía No.70.320.881 de Girardota, hemos decidido celebrar el presente acuerdo que se estipula en las siguientes cláusulas: PRIMERA: Declarar sin validez alguna el contrato de promesa de compraventa de "una finca territorial, situada en el paraje "Santa Teresa" del municipio de San Roque (Antioquia), denominada LUCITANIA y demás especificaciones conocidas por las partes, celebrado en la ciudad de Medellín el día 18 de marzo de 2.002 entre la señora LUCÍA CADAVID DE BERMÚDEZ, obrando como prominente vendedora y el señor GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA VALENCIA, obrando como prominente comprador, cuya entrega real y material del inmueble prometido en venta se realizó a partir del 18 de marzo de 2.002. SEGUNDA: El señor GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA VALENCIA devuelve el inmueble descrito anteriormente al señor JUÁN DE JESÚS BERMÚDEZ DÍAZ a partir del día nueve (09) de diciembre de 2.004 con todas sus mejoras y anexos contemplados en la promesa de compraventa, incluyendo dos semovientes mulares. TERCERA: El señor JUÁN DE JESÚS BERMÚDEZ DÍAZ se compromete a devolverle al señor GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA VALENCIA la suma de VEINTISIETE MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 27.000.000,00) una vez se venda la propiedad anunciada por parte del señor JUÁN DE JESÚS BERMÚDEZ o por el señor GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA VALENCIA, sin que se genere intereses a partir de la fecha, hasta la fecha de venta de dicha propiedad o la cancelación recíproca de los valores acordados. (De una parte CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5.000.000,00) más los intereses de marzo de 2.002 a la fecha y de otra parte el señor JUÁN BERMÚDEZ la suma de VEINTISIETE MILLONES DE PESOS (\$ 27.000.000,00) sin intereses desde la fecha de hoy hasta la venta de la propiedad anunciada). Para constancia se firma por las partes y testigo en la ciudad de Medellín, a los nueve (09) días del mes de diciembre de 2.004.

JUÁN DE JESÚS BERMÚDEZ DÍAZ
C.C. No. 2.864.688 de Bogotá

GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA VALENCIA
C.C. No. 70.320.881 de Girardota

Sobre el documento traído a colación el demandante reconoció su contenido y haber estado presente en su confección, además dijo sobre los motivos para elaborarlo: «ese contrato no era para él [se refiere al señor Juan de Jesús], era una persona que estaba interesada en la finca, entonces como él usaba como artimañas me dijo que él necesitaba, que el señor era muy desconfiado, que él necesitaba un documento donde él figurara como dueño, y yo, don Juan, yo no puedo hacer esos documentos sin la plata, no es que la plata es dentro de 15 días. Se llegaron los 15 días y nunca apareció ni plata ni nadie, porque el hombre se perdió, entonces él estaba reclamándome el compraventa inicial que hice con doña Lucia, que no que entrégueme el otro compraventa, cuando no, a los 15 días que usted me entregue la plata yo le entrego el compraventa inicial de doña Lucia, eso fue todo, se me desaparecieron del mapa completamente» (archivo 23, minuto 4:00). Y al

preguntarle si su intención era desprenderse de la finca a cambio de \$27'000.000, contestó que sí, luego de explicar que decidió hacer ese acuerdo *«porque me estaban justificando, yo ya había metido ahí más de \$5'000.000, cierto, y me estaban dando una utilidad más o menos de \$2'000.000, entonces yo dije, bueno, listo, una utilidad de \$2'000.000 justifica, pero nunca aparecieron con el dinero y nunca don Juan en ese transcurso de ese tiempo estuvo allá como poseedor de la finca, nunca, ahí tengo mis testigos, si quiero traer todos los cosecheros que los sacaron... se los traigo...»* (archivo 23 minuto 19:43).

Las negociaciones a que se viene haciendo alusión deben apreciarse como pruebas de los planteamientos que aquí debaten las partes en relación a la simulación absoluta, pero no con el ánimo de declarar si la promesa de contrato que celebraron el demandante y la señora Lucía Cadavid de Bermúdez el 18 de marzo de 2002, carece de validez, como lo sugirió el *a quo*, ya que tal labor, al margen de un debate probatorio suficiente, como ocurriría en este caso, desbordaría los lindes de lo pretendido en este proceso y, por contera, pondría en riesgo las garantías sustanciales y procesales de las partes. Sin embargo, los mencionados actos jurídicos interesan a esta causa procesal desde dos perspectivas: **1.** Para establecer el interés del actor en la eventual declaración de simulación absoluta de la venta hecha por la señora Lucia Cadavid de Bermúdez, bien porque estime que con ella se obstaculiza la satisfacción de las obligaciones derivadas de la promesa de contrato, ora de los derechos de crédito que se desprendan del documento del 9 de diciembre de 2004, como lo concibió el juzgado. No en vano ha reconocido la jurisprudencia que *«[t]ratándose de los acreedores, su legitimación ad causam en la acción de simulación es extraordinaria y deriva de su interés en el litigio vinculado a la relación jurídica ajena que es objeto de la demanda, cuya extinción (en casos de simulación absoluta) o reforma (en simulaciones relativas) persigue, en tanto el interés jurídico para obrar «se lo otorga el perjuicio cierto y actual irrogado por el 'acuerdo simulado', ya sea porque le imposibilite u obstaculice la satisfacción total o parcial de la 'obligación', o por la disminución o el desmejoramiento de los 'activos patrimoniales' del deudor (CSJ SC, 2 Ago. 2013, Rad. 2003-00168-01)⁵»;* **2.** Porque la parte demandante pretende demostrar que mantuvo la posesión

5 Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC. SC16669-2016

del inmueble, incluso con posterioridad a la negociación del 9 de diciembre de 2004, cuyos efectos entre las partes rechaza, y que la *causa simulandi* de la compraventa entre Lucía Cadavid de Bermúdez y Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, es el propósito oculto de legalizar por intermedio de esa «*supuesta venta la posesión irregular, el despojo de la posesión que su hijo había hecho desde el año 2014*».

Sobre el primero de los aspectos, llama la atención que el juzgado haya dado por resciliada la promesa de contrato en razón del convenio celebrado el 9 de diciembre de 2004, al considerar que el demandante y el difunto esposo de la señora Lucía Cadavid de Bermúdez, señor Juan de Jesús Bermúdez Díaz, actuando en su nombre y representación, decidieron dejarla sin validez. Es que para este Tribunal es aventurado arribar a dicha conclusión a partir de los medios suasorios que militan en el proceso, por ser insuficientes, en tanto que si bien en el interrogatorio de parte, no antes, la demandada Lucía Cadavid reconoció haber autorizado al señor Juan de Jesús para representarla en esa negociación, mal haría en obviarse que en este proceso existen elementos de prueba que ponen en duda dicha aquiescencia. Verbigracia: es diciente que si la promesa de contrato se había dejado sin valor desde el año 2004, la señora Lucía Cadavid, el 8 de mayo de 2014, haya decidido convocar a audiencia de conciliación extrajudicial en derecho al señor Guillermo de Jesús Mejía Valencia, a efectos de «*llegar a un acuerdo para cumplimiento del contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en el paraje santa Teresa del Municipio de San Roque-Antioquia denominado Lucitania o en su defecto la resolución de los mismo*» (archivo 01 f. 15), lo que guarda cierta correspondencia con lo afirmado por el demandante en el sentido de que ese acuerdo solo tenía como finalidad que el señor Juan de Jesús vendiera la propiedad a un tercero, lo que no ocurrió, y llevó a que aquel le informara que destruiría el documento contentivo del contrato. Es que si en verdad el documento del 9 de diciembre de 2004 surtió efectos entre las partes, no es claro por qué a pesar de estipularse en su cláusula segunda que «*el señor Guillermo de Jesús Mejía Valencia devuelve el inmueble descrito anteriormente al señor Juan de Jesús Bermúdez Díaz a partir del nueve (9) de diciembre de 2004...*» uno de los testigos señale que el demandante ocupó la finca La Lucitania hasta el año 2014, hasta antes de que ingresara en ella el señor Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, y sobre lo cual no obra prueba en contrario.

Para esta Sala, sin necesidad de ahondar en la vigencia y validez de la promesa de contrato y del convenio del 9 de diciembre de 2004, lo cierto es que de esas probanzas no se deduce, más allá de la relación tenencial o posesoria del demandante con el inmueble, un hecho indicador de la alegada simulación absoluta de la compraventa celebrada entre los demandados.

En cuanto a los móviles de la negociación atacada, pronto advierte este Tribunal que el demandante no ofreció elementos de juicio con la suficiente fuerza demostrativa para deducir la *causa simulandi*. Al examinar los medios probatorios, consistentes en las declaraciones de los testigos Otoniel Ángel Osorio Cárdenas y Francisco Luis Salazar Molina, lo único que virtualmente podría concluirse es que el demandante ejerció en determinada época la explotación económica del predio. Nótese que el señor Osorio Cárdenas, quien afirmó ser cosechero en La Lucitania, dijo conocer al demandante porque este compró dicha propiedad en el año 2002, la cual le fue vendida y entregada por el señor Juan Bermúdez, quien reunió a los cosecheros de la finca y les informó que en lo sucesivo se entenderían con el demandante, con quien trabajaron en el predio hasta el año 2014, cuando llegó el señor Luis Guillermo Bermúdez argumentando ser el dueño, lo que suscitó que el actor fuera «*a San Roque y demandó esta parte, a él allá le dieron una orden de que fuera a regar unos boletos en la finca donde decía la finca no está en venta, es propiedad privada*». También dijo que en el año 2017 vendió la caña al señor Luis Guillermo Bermúdez, sin dar aviso de ello al demandante, porque «*como ya él era...el dueño de eso ahí no había nada que hacer*». Y al preguntarle sobre qué le consta del contrato que se tilda de simulado contestó «*de esa compraventa no conozco nada*». (archivo 24, minuto 8:50).

En similares términos se agotó el testimonio del señor Francisco Luis Salazar Molina, pues este declaró haber trabajado 8 años con el demandante en la finca La Lucitania, quien la explotaba con cultivos de caña a cargo de cosecheros de la región. Acerca del señor Luis Guillermo Bermúdez dijo conocerlo porque «*él entra mucho por allá a una finca que tiene, que hasta fue mía, acá en cuatro esquinas, y también porque él entra por allá a esa finca Lucitania...porque dicen que esa finca es de él...porque él es el que ha estado allá después de que estuve yo trabajando con don Guillermo, después estuvo Orfidio, ya ahí si no sé más el enlace de eso como fue el enredo, pero hasta*

ahí empecé yo a conocerlo a él» (archivo 24 minuto 25:50). Y al preguntarle sobre la negociación presuntamente simulada dijo «ese caso si no lo conozco yo» (archivo 24 minuto 28:58).

Las declaraciones preindicadas, se insiste, se ciñeron a especificar la relación material que el demandante tuvo con el inmueble, relativas a los actos de producción económica que allí ejercía, pero sobre la negociación que vincula a los demandados, y que constituye el centro del debate que nos ocupa, nada expresaron los deponentes. Es más, compartiendo lo expresado por el juzgado, los testimonios le resultan contrarios al demandante, pues a partir de ellos es factible afirmar que la señora Lucía Cadavid de Bermúdez se desprendió del ejercicio de actividades propias de quien se considera dueño de una cosa, pues no hay prueba de que esta explote, disfrute o ejerza actos de señorío sobre el inmueble, como resulta usual en quien ha transferido el dominio a través de un acto aparente. Los testigos reconocieron que el señor Luis Guillermo se comporta y es reconocido en el sector como dueño de La Lucitania, que pagó a los cosecheros por el valor de la caña sembrada allí, e incluso que dio a un hermano del testigo Otoniel Ángel Osorio Cárdenas un lote de terreno al interior de la finca para que este habitara. Siendo así, es ostensible que las declaraciones de los terceros, la publicación de letreros en la finca y el escrito contentivo de la denuncia penal, cuya ausencia de valoración en la sentencia impugnada recrimina el recurrente, son escasos para develar la ausencia de intención negocial en los demandados, siendo notorio que la parte demandante pretermitió que *«[d]eterminar que un contrato es simulado requiere importantes esfuerzos probatorios, pues tal cosa implica esclarecer un estado mental que las partes de la negociación resolvieron mantener en su fuero íntimo, y que, en ocasiones, persisten en encubrir⁶»*.

Por otro lado, en lo que atañe al parentesco entre de los demandados, se memora que *«la relación personal o familiar de los contratantes (coniunctio sanguinis et affectio contrahentium), aisladamente considerada, es impotente para acreditar el acuerdo simulatorio⁷»*.

6 Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC 963 de 2022.

7 Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC 3979-2022

En lo atinente al precio de la compraventa, así como a la capacidad económica del demandando, se observa, al igual que en los otros aspectos antes examinados, que la orfandad probatoria impide constatar la veracidad de lo argüido por el demandante. En la escritura pública 2.042 otorgada el 25 de noviembre de 2016 en la Notaría 28 del Círculo de Medellín, que recoge el contrato de compraventa, se acordó que el *«precio total de esta compraventa lo constituye la suma de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M.L (\$24,000,000), que serán cancelados de contado a la firma de la presente escritura, y que LA VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción»*, manifestación que, no debe olvidarse, fue hecha ante notario, quien al dar *«fe pública o notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el notario y a lo expresado por éste respecto de los hechos percibidos en el ejercicio de sus funciones...»* (Decreto 1069 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.1). Por lo tanto el demandante debió por intermedio de los elementos probatorios correspondientes demeritar lo consignado en ella, sin que baste especular sobre el no pago del precio o sobre el origen de los dineros con que dicho pago se hizo, mucho menos para invertir la carga probatoria, como lo sugiere el recurrente, dado que la presunción de seriedad de los negocios debe ser derribada por el demandante, a quien siguiendo la regla del artículo 167 del C.G.P. correspondía acreditar los presupuestos axiológicos de la pretensión de simulación absoluta.

Ahora, el precio no puede constituir indicio de simulación solo porque al decir del demandante es *«pírrico comparado con que fue el mismo valor pactado en la promesa de compraventa celebrada con mi poderdante en el año 2002 y ante un valor actual de la Finca de más de doscientos millones de pesos»*, pues lo cierto es que la única prueba objetiva sobre el valor del inmueble, que obra en el plenario, es el certificado de impuesto predial unificado para el año 2014, que lo calculó en \$21'327.000,00, valor inferior al cuestionado. Véase que no se aportó prueba alguna de la valía que tendría el inmueble para el año 2016, cuando tuvo lugar la negociación, a lo que habría que agregar que para este proceso son desconocidas cuáles eran sus condiciones y características particulares, tornándose imposible concluir si el precio de \$24'000.000,00 resultaba exiguo para el momento en que se hizo la venta.

Respecto a la capacidad económica del comprador Luis Guillermo Bermúdez Cadavid, solo se conoció en el proceso, según lo declarado en su

interrogatorio, que es zootecnista independiente, trabaja en ganadería en el área de genética e inseminación artificial, y que para el año 2016 laboraba para Inseminar de Colombia y brindada asesorías como independiente, percibiendo un ingreso mensual aproximado de \$6'000.000,00. Igualmente declaró que los \$24'000.000,00 los pagó con dineros propios y \$20'000.000,00 que le prestó el señor Leonel Builes, con quien conjuntamente había adquirido una finca cercana a La Lucitania. Al contrastar lo dicho por el señor Bermúdez Cadavid con lo afirmado por los testigos, su versión genera credibilidad en lo tocante a la actividad económica que realiza, pues recuérdese que el testigo Otoniel Ángel Osorio Cárdenas, además de declarar que el codemandado compró las cañas a los cosecheros, también señaló que al momento de presentarse en La Lucitana, les manifestó a los cosecheros: *«señores, yo soy el dueño de esto yo voy a montar ya no en caña, sino en ganado esta tierra»* (archivo 24 minuto 6:00). Y el testigo Francisco Luis Salazar Molina dijo sobre el señor Luis Guillermo: *«él entra mucho por allá a una finca que tiene, que hasta fue mía, acá en cuatro esquinas, y también porque él entra por allá a esa finca Lucitania...porque dicen que esa finca es de él»* y que *«el entra en su camioneta a darle vuelta a un ganado que tiene en una finca...»* (minuto 27:00). Esas manifestaciones bien pueden considerarse indicativas de que el demandado ejercía para la fecha de la negociación una actividad económica lucrativa que, con cierta probabilidad, le permitieron cancelar el precio de la venta.

Adicionalmente, para esta Sala no es dable aceptar que a partir de enunciados indefinidos por parte del demandante en acciones de este linaje, se pretenda invertir la carga probatoria en el sentido de que era a la pasiva a quien correspondía probar su capacidad económica o los movimientos financieros relacionados con préstamos para cubrir el precio, porque lo cierto es que no se trata de hechos de imposible demostración para el demandante, quien podía solicitar en las oportunidades procesales correspondientes el decreto y práctica de pruebas vinculadas a la información laboral, financiera y tributaria de los demandados, de donde podría procurar el esclarecimiento de esos hechos o la confección de indicios necesarios para el buen suceso de las pretensiones. Rememórese, *mutatis mutandis*, que en *«cuanto al alcance de las negaciones de las partes, en sus escritos y declaraciones en el curso del proceso, la sola atestación de falta de ocurrencia de una determinada situación, no implica que se configuren los efectos del inciso segundo del*

artículo 177 del estatuto procesal civil. Los mismos dependen de la imposibilidad práctica de acreditar ciertas circunstancias que son indefinidas en el tiempo y no se contraponen a afirmaciones previas que se pretenden desvirtuar. Así las cosas, no es suficiente con que se diga que algo dejó de pasar para que se releve al interesado de las cargas que le imponen las normas adjetivas... (CSJ SC9072 de 2014, 11 jul., rad. 2007-00601)».

En definitiva, con las pruebas analizadas, es incontestable que no se logró demostrar la simulación absoluta del contrato de venta entre los demandados, pues se dejó de lado que tratándose de pretensiones de este cariz, **«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...⁸»** (resalta la Sala).

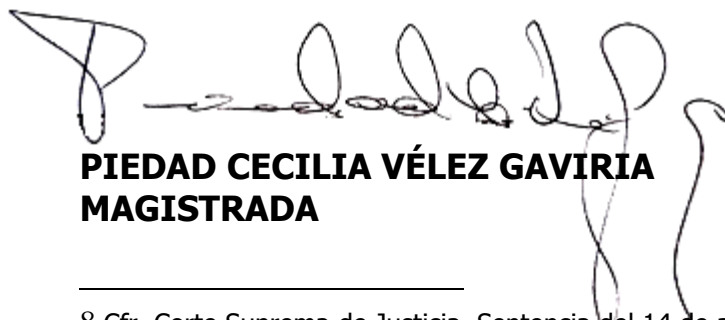
Por las razones expuestas se confirmará la sentencia de primera instancia.

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de procedencia y fecha indicadas. **Costas** en esta instancia a favor de la parte demandada y a cargo del demandante.

Ejecutoriada la sentencia, la Secretaría ingresará el expediente a Despacho para la fijación de las agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

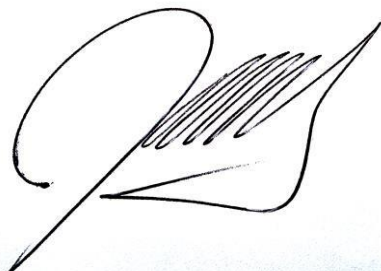


PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

⁸ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 14 de agosto de 2006, exp. 1997-2721



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

S - 144

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Guillermo de Jesús Mejía Valencia

Demandados: Lucía Cadavid de Bermúdez y Luis Guillermo Bermúdez Cadavid

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 017 2018 00504 02

Procedencia: Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 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: **e5e2a6f5dc986ed8ce59ac9f855a42d4f7b3f300cf7418ccd94dba423c01e973**

Documento generado en 25/09/2023 04:55:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>