

**TEMA: SIMULACIÓN** - ocurre cuando las partes celebran un contrato con la intención de crear una apariencia ante terceros, diferente a la realidad. En términos generales, se puede hablar de dos tipos de simulación: la absoluta y la relativa; es absoluta cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real, y relativa cuando se emplea para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter./

**HECHOS:** Pretende el demandante se declare que es absolutamente simulado, por carecer de contenido negocial, el contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre el señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante (como vendedor) y Fernando Walter Escobar González (como comprador), por el cual se transfirió el derecho de dominio del bien inmueble ... con matrícula inmobiliaria No. 001- 198065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. En primera instancia el juez declaro la simulación de la compraventa contenida en la escritura pública 919 del 04 de octubre de 2016 de la Notaría Única de La Estrella, Ordeno consecuentemente, la cancelación de la escritura, finalmente Ordenar a los demandados restituir, de manera inmediata, el inmueble. (...) Corresponde a la sala determinar si; ¿En realidad se basó la sentencia solo en la falta de capacidad económica en el comprador, como lo afirma el recurrente? ¿Fue indebida la valoración de la prueba y, por tanto, deben negarse las pretensiones por no estar acreditados los presupuestos axiológicos de la 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 modalidades de simulación, se diferencian estas en los supuestos fácticos. Si se demanda la relativa, deberá demostrarse 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. Si se demanda la simulación absoluta, deberá probarse que el contrato atacado no pasa de ser una fachada sin ningún contenido, porque realmente las partes no querían celebrar negocio alguno. Finalmente, 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 Gómez<sup>1</sup>, señaló: “En 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 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”. (...) Así las cosas, no es que la sentencia se base exclusivamente en la falta de capacidad económica del demandado, habida cuenta que ese indicio, aunado a los referentes al parentesco; a

la cercanía del supuesto comprador en tanto era quien para entonces cuidaba a su anciano padre; la preocupación de este por la situación económica de su hijo; la falta de necesidad de vender; el supuesto pago en efectivo; el no reflejo de tal hecho en el patrimonio del vendedor; el ocultamiento del negocio; la no documentación del supuesto préstamo de \$200'000.000,00; la documentación del préstamo de \$40'000.000,00 en el año 2017, cuando la supuesta compraventa ocurrió en 2016, de todo lo cual dan cuenta la prueba documental y testimonial reseñada, permiten concluir que entre las partes realmente no se celebró negocio alguno, de lo cual se sigue que se está ante un contrato absolutamente simulado

M.P. PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

FECHA: 08/05/2024

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 - 085**

**Procedimiento:** Verbal

**Demandantes:** Oscar Escobar González

**Demandados:** Fernando Walter Escobar González y/o

**Radicado Único Nacional:** 05360 31 03 002 2020 00162 01

**Procedencia:** Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad

**Decisión:** Confirma sentencia

Medellín, ocho (08) de mayo dos mil veinticuatro (2024)

**Cuestión:** Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 13 de octubre de 2023, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí.

**Temas:** simulación absoluta; la prueba indiciaria es útil para acreditarla.

Procedente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí, por virtud de apelación interpuesta por la parte demandada, ha llegado a esta Corporación el proceso verbal promovido por Oscar Escobar González, quien obra para la sucesión del señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante, en contra del señor Fernando Walter Escobar González, a través del cual se pretende:

*"Primera: Que se declare que es absolutamente simulado, por carecer de contenido negocial, el contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre el señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante (como*

*vendedor) y Fernando Walter Escobar González (como comprador), contenido en la escritura pública No 919 de 04 de octubre de 2016 de la Notaría Única de La Estrella Ant., por el cual se transfirió el derecho de dominio del bien inmueble ... con matrícula inmobiliaria No. 001-198065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.*

*Segunda: Que como consecuencia de la declaración anterior, se ordene la cancelación de la escritura pública No 919 de 04 de octubre de 2016 de la Notaría Única de La Estrella Ant, así mismo la cancelación de la anotación quinta del folio de Matrícula Inmobiliaria No 001-198065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur*

*Tercera: Se ordene cancelar cualquier otra anotación que llegare a figurar en el folio de matrícula ...*

*Cuarta: Que se le ordene al señor Fernando Walter Escobar ... González restituir de manera inmediata el bien inmueble ... para que ingrese a la masa sucesoral del señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante.*

*Quinta: En el evento en que el bien inmueble ... llegare a sufrir algún menos cabo o fraccionamiento con ocasión de la medida cautelar de embargo que fue registrada el 17 de octubre de 2019, o por algún otro negocio que llegare a celebrar el aquí demandado, entonces se le condenará a hacer las correspondientes restituciones y/o pagos a favor de la masa sucesoral del señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante  
“(sic fls 10-11 pdf 03).*

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

Que el señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante nació el 10 de octubre de 1931 en La Estrella Antioquia, contrajo matrimonio con la señora María Nelly González Ramírez y de esa unión nacieron Carlos Alberto, Oscar, Fernando Walter, Gladys Elena, Víctor Manuel, María Marleny y Obdulio de Jesús, este último fallecido el 21 de octubre de 2002.

Que el matrimonio vivió unido en la calle 81 Sur número 63-76 de La Estrella hasta el año 1992, pues la señora María Nelly se mudó a Canadá y el señor Jairo continuó viviendo allí solo con normalidad, pero a partir del año 2016 comenzó a necesitar cuidados especiales que allí en su casa le dispensaron Fernando Walter y María Marleny, quienes lo sometieron a tratos crueles e inhumanos tales como atarlo a su cama, sobre medicarlo o privarlo de alimentación, conforme lo pudo verificar la Comisaría Primera de Familia de La Estrella en visita formal que se programó por iniciativa del demandante.

Que el 5 de noviembre de 2017 el señor Jairo de Jesús sufrió una caída desde su propia altura y apeas el día 7 siguiente fue llevado a la clínica por el aquí demandado, punto ese que resultó ser el final de una cadena de abusos que terminó con una "asamblea familiar" celebrada el 27 de diciembre de ese año, en la que se decidió que en adelante el señor Jairo de Jesús sería cuidado por el aquí demandante, quien sería el encargado de administrar sus bienes y sus situaciones jurídicas, según documento escrito que debían firmar cada uno de sus hermanos.

Que finalmente el 14 de agosto de 2018 el progenitor de los hermanos aquí involucrados fue tardíamente diagnosticado con Alzheimer, pero los síntomas eran claros desde el año 2008 como quedó consignado en la evaluación del psiquiatra Ricardo Bernal Jaramillo.

Que el señor Jairo siempre fue un buen negociante y mantuvo en privado sus ganancias, pero bajo el cuidado de Fernando y Marleny su patrimonio disminuyó considerablemente. Por ejemplo, lo indujeron a vender el bus con placas TJZ 457 en la suma de \$260.000.000 que fueron cobrados por el demandado, pero nunca entraron al patrimonio de su padre y tampoco fueron declarados ante la DIAN.

Que, también, mediante escritura pública No 919 de 04 de octubre de 2016 de la Notaría Única de La Estrella el señor Jairo transfirió a título de venta a favor del demandado el inmueble con M.I 001-198065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, supuestamente a cambio de \$462.284.713 que equivalen al avalúo catastral del bien para el

momento del negocio y que, en todo caso, nunca ingresaron al patrimonio del vendedor.

Que el demandado nunca ha tenido trabajo estable y para la época de la venta llevaba más de 20 años obteniendo su sustento de ocupaciones informales, amén que el vendedor no tenía ninguna necesidad de enajenar el bien que de hecho valía el doble de lo supuestamente convenido, pues no tenía deudas y siempre fue un negociante sumamente organizado con sus finanzas.

Que el señor Jairo de Jesús murió el 19 de noviembre de 2019 y el 17 de enero de 2020, se instauró proceso liquidatorio de sucesión ante el Juzgado Primero de Familia de Itagüí, mismo que actualmente cursa bajo radicado 2020-00011.

## **RÉPLICA**

La demanda fue admitida por auto fechado el 3 de noviembre de 2020 (pdf 05). Además, fue reformada para demandar a los herederos indeterminados de Fernando Walter Escobar González (fallecido el 30 de octubre de 2020) y esa reforma se admitió mediante auto del 25 de marzo de 2021 (pdf 12). Sin embargo, mediante memorial posterior la parte demandante informó que tuvo conocimiento sobre la identidad de los herederos determinados del demandado original, esto es, María Camila Escobar Acevedo, Jovanny Escobar Acevedo, Steven Orley Escobar Acevedo, Sebastián Escobar Vergara, John Eduar Escobar Zapata y Smith Escobar Ramírez, contra quienes entonces se admitió también la demanda según auto del 17 de agosto de 2021 (pdf 16).

Esos demandados contestaron la demanda a través de apoderada judicial. Comenzaron por aceptar como cierta la conformación de la familia Escobar González, pero desmintieron lo relativo al cuidado del señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante, porque a su juicio Fernando Walter y Marleny lo cuidaron por petición expresa suya en la medida que aquel vivía en Chile y fue en una de sus visitas al país en el año 2015 que su padre le pidió que se quedara, mientras que esta, una religiosa consagrada, pedía permiso en el convento del que hacía parte para poder atender las necesidades de su padre.

Agregaron que don Jairo era una persona autosuficiente, al punto que en el año 2015 constituyó un reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública número 522 del 27 de marzo de 2015 otorgada en la Notaría Única de Caldas, contrató personal para adecuar la propiedad objeto del régimen y se defendió en un litigio de lindero ante la Inspección Segunda de Policía de La Estrella el 1º de diciembre de 2016, por lo que sus enfermedades fueron apenas consecuencia de su enfermedad y de ninguna manera producto del supuesto abuso que, en todo caso, nunca fue denunciado por el demandante a pesar de que vivía a escasas cuatro casas del domicilio de su padre, y como lo pudo verificar la Comisaría de Familia el 27 de diciembre de 2018.

Con respecto a la venta de la acción en la empresa Transportes La Estrella Medellín S.A, aseguraron que fue el señor Jairo el que decidió enajenar su participación representada en un vehículo, y si bien es cierto que el demandado original recibió los pagos, claramente el dinero lo entregó a su padre para que él dispusiera a su antojo. Lo mismo alegaron con respecto a la venta demandada en simulación, pues indicaron que se trató de un contrato realizado entre Jairo de Jesús Escobar Bustamante y Fernando Walter Escobar González de manera voluntaria, y este último pagó el precio con el dinero que consiguió fruto de su trabajo en Chile.

Por lo demás, fueron enfáticos en que don Jairo siempre dispuso de sus bienes como a bien tuvo, se valía por sí mismo y era una persona absolutamente independiente, por lo que nada les constaba sobre la forma en la que supuestamente se gestionaron sus asuntos tributarios.

Con base en todo lo anterior, entonces, propusieron las que llamaron "excepciones" de "inexistencia de la causa invocada y alegada" y "temeridad".

**- Los herederos indeterminados de Fernando Walter Escobar** fueron notificados a través de curador ad-litem, quien se posesionó en el cargo y guardó silencio.

## SENTENCIA IMPUGNADA

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

*"PRIMERO. Declarar absolutamente simulada la compraventa contenida en la escritura pública 919 del 04 de octubre de 2016 de la Notaría Única de La Estrella, mediante la cual el señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante, en su condición de vendedor, transfirió al señor Fernando Walter Escobar González, como comprador, el derecho real de dominio sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-198065.*

*SEGUNDO: Ordenar, consecuentemente, la cancelación de la escritura pública 919 del 04 de octubre de 2016 de la Notaría Única de La Estrella; como también se dispone la cancelación de la anotación quinta que aparece en la matrícula inmobiliaria 001-198065 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. Por consiguiente, se exhortará a la citada Notaría (art. 47 del Decreto 960 de 1970 y también se librará oficio a la indicada oficina de Instrumentos Públicos (art. 62 de la ley 1579 de 2012). Líbrense el oficio y exhorto pertinentes.*

*TERCERO: Ordenar a los demandados restituir, de manera inmediata, el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-198065, identificado en la escritura pública 919 del 04 de octubre de 2016 de la Notaría Única de La Estrella; al patrimonio de la masa sucesoral del señor Jairo de Jesús Escobar Bustamante.*

*CUANTO: Condenar en costas a los demandados. Como agencias en derecho a favor del actor, se fija la suma de \$7.000.0000. Como gastos para el curador, se fija en la suma de \$1.000.000."*

Para decidir de la manera como lo hizo, el *a-quo* comenzó advirtiendo que las partes estaban legitimadas en la causa por activa y por pasiva, para de ahí pasar a hacer un relato de los hechos de la demanda y su contestación.



Prosiguió con algunas consideraciones sobre la simulación absoluta y relativa, citando la sentencia de casación del 30 de julio de 2008 de la cual concluyó que la simulación "constituye un negocio jurídico" (sic) cuya estructura genética se proyecta en una conducta compleja entre la realidad y la apariencia.

Descendió al caso concreto diciendo que se demandó la simulación absoluta, por uno de los hijos y para la sucesión del señor Jairo Escobar, para lo cual se aportaron sendas pruebas documentales que dan cuenta de la existencia del contrato y el titular actual de dominio.

Entonces, como la prueba documental por sí sola no es suficiente y "no puede perderse de vista lo pedido" procedió con el análisis de la prueba restante, comenzando por hacer ver que desde la demanda se dice que en los años 2016 y 2017 el demandado cuidaba a su padre y aprovechó para simular, pues siempre fue un trabajador informal que "a fuerza de lidias" conseguía su propio sustento. De ahí, dijo el Juez, se desprende su falta de capacidad económica.

Por tanto, aunque el demandado cotizó a seguridad social y obtuvo una pensión, esa situación no demuestra su capacidad económica teniendo en cuenta el valor del lote en contraste con el monto del valor de la cotización pagada que le permitió adquirir una pensión de vejez mínima. Luego, los recursos de Fernando Walter apenas alcanzaban para sus necesidades.

De ello dan fe el certificado de permanencia en Chile y su pasaporte, visa válida, página 131-140 consecutivo 19, giros del señor Fernando Escobar por sumas que ni se acercan al precio del bien y fueron realizados en el año 2014, posterior al cual no se le conocen más ingresos que la pensión equivalente al SMLMV. Ni siquiera de los interrogatorios de sus herederos se puede deducir conclusión contraria, pues María Camila y Steven sostuvieron que su padre trajo dinero de Chile, pero no saben cuánto, ni siquiera si lo suficiente para adquirir el bien.

Además, de lo declarado por los testigos de la parte demandante, señores Néstor Aguirre, Víctor Escobar y Leonelia de la Cruz, se desprende la

insolvencia de Walter. Néstor Aguirre contó que Jairo le narraba que Walter estaba "poco de dinero", y refiriéndose al lote dijo que no tenía cómo comprar eso. Leonelia aseguró que antes el papá le había regalado a Walter un carro para que devengara algún sustento.

Los testigos de los demandados, señores Carlos Alberto Escobar, Luz María Hernández y Luz Marina Acevedo, por su parte, no brindaron elementos para esclarecer la capacidad económica. Carlos dijo que su padre le contó que tenía ganas de vender el predio a su hermano, asegura que su papá estaba en sus 5 sentidos, también agregó que Walter trabajó en Chile y su papá le dijo que tenía una "platica", pero el testigo no sabía qué cantidad de plata, no sabía nada de ingresos de Walter, pero sí se puede derivar la supuesta intención de su padre de vender y que se encontraba cuerdo (sic).

Luz María Hernández Galeano, por su lado, indicó que Jairo le vendió el lote a Fernando Walter, pero no sabía el precio. Lo que sí sabía es que Walter había traído un dinero de Chile y que ella le había prestado 150 millones, su hija 50 millones y un señor Pablo otros 40. Empero, aseguró el *a-quo*, un elemento que resta credibilidad es que en negociaciones tan importantes no se haya firmado un documento de respaldo, ni siquiera en los 50 millones de la hija. Además, la testigo dijo que no estuvo presente en el negocio, no sabe cuánto quedó debiendo el supuesto comprador, dice que se enteró del negocio porque don Jairo le contó, por lo que es difícil creer en la medida que la testigo debería saber mucho más por lógica, pues dijo haber hablado con don Jairo y además prestó 200 millones de pesos (150 propios y 50 de su hija).

Finalmente, Luz Marina Acevedo, cónyuge por 17 años de Fernando Walter, no supo nada del negocio, sabía que mandaba dinero de Chile, pero no sabía nada más.

Entonces, analizando todo lo anterior, el Juez concluyó que la suma de dinero fue supuestamente cancelada, pero en la declaración de renta de Fernando Escobar no aparecen ingresos en Colombia ni el exterior para 2016 y según la DIAN esa fue la primera vez que declaró renta, por lo que encontró probado el indicio de falta de capacidad económica.

Otra prueba indirecta es que la venta se efectuó por el valor del avalúo catastral vigente para 2016 y la demandada contesta que es cierto y no explica nada más.

Otro indicio fue el móvil, pues según el Juzgador se despertó en Jairo un agradecimiento, porque se preocupaba por Walter, incluso le compró un carro, amén que los testigos dicen que hubo intención de vender y estaba en sus 5 sentidos, entonces Jairo tenía capacidad para ejecutar concierto simulatorio y ayudarle a su hijo Fernando Walter, con lo cual tampoco puede olvidarse el indicio de parentesco.

## **IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión, la parte **demandada** se alzó en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse **(en audiencia y por escrito dentro de los tres días siguientes)**.

**PRIMERO:** *"algunas de las valoraciones de las pruebas se hicieron de manera muy subjetiva".* Por ejemplo, la declaración de Mary Hernández, pues ella nunca dijo cómo estaba garantizada la obligación por el dinero que le prestó a Fernando Walter porque nadie le preguntó.

*"Igual situación pasa con el dinero que a título de mutuo fue prestado al señor FERNANDO WALTER ESCOBAR GONZALEZ, por parte del señor PABLO GONZALEZ y que da cuenta tanto la parte demandante como la medida cautelar que pesa sobre el inmueble que se pretende en este proceso identificado con Matricula inmobiliaria No. 001-593794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de la ciudad de Medellín (Ant), es decir, hubo dinero de terceros para la adquisición de dicho inmueble*

...

*Además, no se puede dejar pasar de largo la declaración rendida por el señor CARLOS ESCOBAR GONZALEZ, hijo del vendedor y hermano del*

*comprador como y del demandante, quien en múltiples oportunidades manifestó lo que su padre le había manifestado y que refiere al deseo de venderle "ese lote" refiriéndose al inmueble aquí demandado a "WALTER" refiriéndose al comprador, señor FERNANDO WALTER ESCOBAR GONZALEZ"*

En este punto, también, los apelantes insistieron en que el señor Jairo Escobar era una persona capaz y no fue obligada a vender.

**SEGUNDO:** todas las declaraciones de renta, de manera muy clara y concreta evidencian los pasivos a cargo de Fernando Walter Escobar y a favor del señor Jairo. El Juez pasó por alto el anexo de la contadora. *"No significa que, porque uno se gane un mínimo, sea una persona rebuscadora, no pueda adquirir un inmueble. Se adquirió a buen precio, bajito, su padre lo quería beneficiar de alguna manera"*

**TERCERO:** *"La sentencia proferida por el Juzgado, se basó únicamente en determinar que el señor FERNANDO WALTER ESCOBAR GONZALEZ, no tenía la capacidad económica para adquirir el bien que se pretende simulado, y que corresponde al identificado con Matricula inmobiliaria No. 001-593794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de la ciudad de Medellín (Ant)."*

Agregó al respecto que

*"Si bien es cierto el señor FERNANDO WALTER ESCOBAR GONZALEZ, no era una persona económicamente solvente, también quedo (sic) plenamente demostrado que el señor FERNANDO WALTER ESCOBAR, acudió a prestamos (sic) personales como fue el de la señora MARY HERNANDEZ y del señor PABLO GONZALEZ, para poder pagar el resto del dinero adeudado a su padre, señor JAIRO DE JESUS ESCOBAR GONZALEZ ya que como lo manifestó la heredera demandada, MARIA CAMILA ESCOBAR ACEVEDO, el día en que se suscribió la escritura se le hizo la entrega de un dinero en las instalaciones de la Notaria, no se hace referencia a que suma de dinero, porque ella no lo supo, y es acá donde*

*reitero, que los demandados no estaban enterados de las "minucias" de la negociación"*

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

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 14 de noviembre de 2023 (notificados por estados del día 15 de ese mes). El día 22 siguiente el apelante presentó memorial de sustentación, del cual se fijó traslado secretarial.

En el mentado memorial, básicamente, reiteró los argumentos que utilizó para introducir y sustentar los reparos concretos en contra de la sentencia de primer grado.

**La parte no apelante guardó silencio.**

## **PROBLEMAS JURÍDICOS**

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

¿En realidad se basó la sentencia solo en la falta de capacidad económica en el comprador, como lo afirma el recurrente?

¿Fue indebida la valoración de la prueba y, por tanto, deben negarse las pretensiones por no 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 prueba indiciaria**

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 modalidades de simulación, se diferencian estas en los supuestos fácticos. Si se demanda la relativa, deberá demostrarse 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. Si se demanda la simulación absoluta, deberá probarse que el contrato atacado no pasa de ser una fachada sin ningún contenido, porque realmente las partes no querían celebrar negocio alguno.

Finalmente, 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 Gómez<sup>1</sup>, 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.*

---

<sup>1</sup> Referencia: Expediente No. 5692

*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 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)*

## **CASO CONCRETO TODOS LOS REPAROS**

Los reparos se resuelven de manera conjunta porque todos se orientan a rebatir la conclusión del *a-quo*, buscando entonces que la sentencia sea revocada por no estar acreditados los presupuestos axiológicos de la pretensión simulatoria. Sin embargo, cada uno tiene sus propios contornos y por eso conviene entrar en detalle para despacharlos con base en las consideraciones que pasan a ofrecerse.

Lo primero que debe resaltarse es que ciertamente la prueba indiciaria exige pluralidad de indicios, pues según la norma del artículo 242 C.G.P. *“(E)l juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso”*.

Ya con respecto a los reparos puntuales de la apelación, es necesario abordar el asunto recordando que no es cierto que el Juez basara la sentencia únicamente en el indicio relativo a la falta de capacidad económica en el comprador, pues si así fuera la sentencia simplemente sería revocada por infracción de la norma *ibídem*. Lo dicho, porque ciertamente el Juez exploró, valoró y encontró probados otros indicios, tales como parentesco, sentimiento o preocupación de su padre por la situación económica de su hijo, amén de su agradecimiento por el cuidado dispensado, la venta efectuada por el avalúo catastral, la falta de constancia documental sobre las sumas pagadas y su

ausencia en las declaraciones de impuestos, entre otros a los que se referirá la sala en las siguientes líneas.

Por lo demás, el recurso se refiere a las declaraciones de: i) Mary Hernández, con respecto a quien se alegó que *"ella nunca dijo cómo estaba garantizada la obligación por el dinero que le prestó a Fernando Walter porque nadie le preguntó"*; ii) Carlos Escobar González de cuya declaración, a juicio de los apelantes, quedaba clara la intención de vender expresada por don Jairo (**primer reparo**).

Ese par de testimonios se orientaron a acreditar la capacidad económica del demandado original y la supuesta intención que don Jairo tenía de vender el bien aquí comprometido. Al respecto debe decirse que en la escritura pública número 919 del 4 de octubre de 2016 otorgada en la Notaría Única de La Estrella se dejó constancia de que el precio de la supuesta venta del bien fue de \$462.284.713, que el vendedor tuvo por recibidos a satisfacción. Sin embargo, la parte demandante logró probar que ese dinero nunca ingresó al patrimonio de don Jairo Escobar, pues en la declaración de renta correspondiente al año gravable 2016 no se llevó como ganancia ocasional y, según la restante prueba, nunca se tuvo noticia de que lo hubiera recibido.

De modo que acertadamente concluyó el *a-quo* que Fernando Walter Escobar no tenía la capacidad económica para semejante adquisición, y si bien en el recurso se quejaron los apelantes de que no se valoraron adecuadamente los testimonios de Carlos Alberto Escobar y Luz Mary Hernández Galeano, lo cierto es que la declaración de esta última es absolutamente inverosímil comenzando porque dijo que ella le había prestado \$200.000.000 a Fernando Walter (\$150.000.000 suyos y \$50.000.000 de su hija de 19 años). Aseguró que se los prestó en *"2017, ay no, es que me corcha con el mes"* y no firmó ninguna garantía *"letras no, por eso lo hicimos todo con la contadora ... usted sabe que como pareja cuando uno se tiene confianza"* (min 1:08:00). Lo anterior, muy a pesar de que conoció a su pareja a finales de 2015 cuando laboraba como mesera en el "bar Bombai de Sabaneta". Lo que se destaca desde el reparo de la apelante según el cual supuestamente Luz Mary Hernández no habló de garantías porque nadie se lo preguntó, lo



cual de forma evidente no es cierto habida cuenta que esa pregunta sí se formuló en el interrogatorio y respondió de aquella manera.

Además, declaró que otra persona de nombre Pablo le habría prestado a Fernando Walter otros \$40.000.000, y que por eso había un problema de embargo, dijo Carlos Escobar el mayor de los hermanos que declaró como testigo, pero en el traslado de las excepciones la parte demandante acreditó que la acreencia a favor del señor Pablo Andrés González Gómez tiene respaldo en 3 letras de cambio suscritas el 6 de mayo, 1º de junio y 30 de octubre de **2017** (pdf 28). Luego, no puede ser cierto que el 4 de octubre de 2016 el supuesto vendedor recibió a satisfacción los \$462.284.713 pagados en parte con préstamos de Luz Mary Hernández y Pablo González, porque esos créditos, si existieron, fueron concedidos en el año 2017 y eso pues que, con respecto a los primeros, para sala quedan dudas debido a que no resulta creíble que una persona preste semejante suma de dinero sin respaldo alguno, máxime cuando 50 de los 200 millones pertenecían en teoría a una joven de 19 años.

Pero es que además cabe destacar que del supuesto préstamo que le hiciera al demandado su pareja, la testigo cuya declaración aquí se analiza, nunca se habló en la contestación de la demanda, pues solo en respuesta al hecho número 44 -referente a una medida cautelar de embargo que pesa sobre el bien, y por ahí mismo enrostrar las dificultades económicas del demandado-, manifiesta este que la medida de embargo no indica su falta de capacidad económica, solo que precisamente el precio del inmueble lo pagó en parte con dineros traídos de Chile y en parte con un préstamo otorgado por el señor Pablo González.

En cuanto al señor Carlos Escobar González debe resaltarse que en su "versión libre" dijo

*"yo tenía muy buena relación con mi papá, lo llamaba 5 o 6 veces ... en cierta ocasión me dijo que tenía muchas ganas de venderle un predio al hermano mío que vivía en Chile ... le dije apá ... usted es el que debe saber qué es lo que va a hacer con sus cosas ... no me tiene que pedir permiso... eso fue en el 2015 y de ahí para acá (sic) ... ya Walter tenía*

*esa escritura ... mi papá me llamó y me contó me pasó esto con la Notaria ... y yo apá, usted está normal ... a mí primero me había ofrecido para que hiciera la casa grande allá ... no sé para que presentan tanta pendejada ponesen (sic) a quitále una cosa que mi papa le dio estando en los cinco sentidos, mi papá hasta el 2018 tenía los cinco sentidos ... hasta ahí le comento)" (min 06:00*

Debe llamar la atención la sala en cuanto a que al testigo en ningún momento se le preguntó sobre la capacidad de don Jairo, tampoco se le mencionó que alguien estuviera cuestionando que este le hubiera "dado" al demandado original el lote aquí en cuestión, muy a pesar de lo cual en eso consistieron sus primeras palabras. Tanto es así que aseguró: *"él (Fernando) trabajó en Chile, él inclusive mandaba la remesa cada mes, ya mi papá le dijo yo tengo ganas de colaborale (sic), inclusive él había prestado otra plata, más la plata que le prestó otra compañera, le prestaron esa plata ... ya eso era cosa de mi papá"* (min 09:10). De hecho, aseguró que el demandado original una vez regresó de Chile se dedicó a *"cuidar a mi papá y a trabajar en taxi"* (min 37:00), lo cual no podía confundirse con la compraventa porque Fernando *"en la Notaría le entregó una plata, no sé cuánta"*, pero no dio más detalles e insistió en que *"hasta ahí le comento"*.

Ese testimonio relacionado con el **tercer reparo** (capacidad económica del comprador), como cualquiera otro, debe ser analizado en conjunto con las demás pruebas y por eso debe recordarse que según Víctor Escobar, Fernando Walter *"nunca ... tuvo propiedades"*, y de Chile *"nunca trajo plata de allá, él se sostenía con una de las amantes"* (min: 1:29:30), por lo que a su juicio *"él no tenía plata para comprar ese lote, lo que hizo fue aprovecharse de mi papá ... él no tenía donde caer ... fue muy vivo ... muy ventajoso"* (min: 1:31:0). De hecho, doña Leonelia de la Cruz Ospina dijo que fueron el demandante y don Jairo Escobar los que le "mandaron los pasajes" a Fernando Walter para que se devolviera de Chile *"tocó mandarle los pasajes para que se regresara, me dijo don Jairo dígame a Oscar que hablemos para ver cómo le hacemos"* (min: 2:30:00). Entonces, aunque Carlos Alberto Escobar aseguró que Fernando Walter sí laboraba en Chile y mandaba sus remesas, a lo que aunó que *"en la Notaría le entregó una plata (a don Jairo), no sé cuánta"*, incluso al preguntarle sobre la ocupación del supuesto comprador dijo que *"él compró*

*en Renault 9 y tenía una Cherokee, no sé qué más plata tenía ... trabajaba (en Chile) con una fábrica de papeles"*(min 12:30), lo cierto es que la restante prueba testimonial desdice de lo que este declaró.

Es más, su versión en teoría está respaldada, pero para desgracia del recurso, en lo que declaró Luz Mary Hernández, quien dijo que Fernando Walter trabajaba un *"renaulsito (sic) y tenía una camioneta"*, primero que según los testigos del demandante fue comprado por don Jairo para que su hijo pudiera devengar algún sustento. A eso debe sumarse que las alegadas "remesas" enviadas desde Chile, por lo menos de las que da cuenta el expediente, no llegan a los \$3.000.000 y datan del año 2014, lo cual resulta por demás curioso porque al contestar el hecho número 25 los demandados aseguraron que *"el dinero de la compra fueron recursos (sic) que trajo el señor FERNANDO WALTER ESCOBAR GONZALEZ, fruto de su trabajo en Chile"*(fl 8 pdf 19), cuando lo cierto es que la prueba deja ver que de allí incluso regresó porque su padre y su hermano, aquí demandante, le pagaron el costo del vuelo, sin mencionar que ahora en el recurso se cambia la versión para hacer énfasis en que el dinero fue producto de unos préstamos con personas naturales, lo que permite derivar indicio en su contra en los términos del artículo 241 del C.G.P., pues no luce razonable que omitiera informar allí que la mayor parte del precio pagado provenía de préstamos obtenidos de las personas a las que en el devenir del proceso y enfáticamente al formular los reparos, se refiere.

De modo que no resulta lógico sostener que una persona dedicada al "rebusque" de lo apenas necesario para subsistir, para emplear las palabras del recurso, tuviera los medios para desembolsar el valor de un terreno como el aquí reseñado que, mirado únicamente desde su valor catastral, supera los \$400.000.000 y comercialmente podría doblar o triplicar fácilmente ese valor por su extensión y ubicación.

Por otro lado, las declaraciones de renta (**segundo reparo**) del señor Fernando Walter apoyan esos asertos, pues figura con un inflado patrimonio y unos ingresos para 2016 que apenas superaron los \$32.000.000 anuales. De ahí en más, su mayor ingreso lo reportó en 2018 con un total bruto anual de \$40.514.000, poco más de \$3.376.000 mensuales. Esto es lo que enseña

la experiencia y, lo más importante, lo que sugiere la prueba aportada por la parte demandante.

También doña Leonelia de la Cruz Ospina aseguró que don Jairo siempre *"decía que no había vendido el bus porque ahí trabajaba Oscar y el nieto Gustavo Adolfo que tampoco había vendido (el lote) porque era un patrimonio para los hijos"* (min: 2:28:10) fue en 2016 o en 2017, dijo. Lo propio aportó el testigo Néstor Aguirre al contar que

*"... cuando Jairo estaba vivo nunca le quería vender los bienes a nadie... le pregunté que cuánto valía porque yo estaba interesado y él me dijo que no, que a él no le gustaba vender las tierras que incluso había una firma constructora que le había ofrecido una cantidad de dinero... pero que no había querido porque quería dejarle a los hijos ... nunca vendió ... nunca le interesó venderlo, no tenía necesidad"* (min: 21: 47)

Ese dicho lo respaldó el señor Víctor Manuel Escobar González al decir que *"(M)i papá nunca vendía ni regalaba, mi papá no le daba nada a nadie, Walter apareció con el mejor lote"* (min: 1:25:30), al punto que se enteraron de la supuesta venta una vez fallecido su padre, porque en vida su discurso siempre fue de no vender o "regalar" sus bienes a nadie, ni siquiera a sus hijos, por lo que no encontraron explicación, diferente a la de una simulación absoluta, para que el bien aquí comprometido apareciera en el patrimonio del demandado.

Así las cosas, no es que la sentencia se base exclusivamente en la falta de capacidad económica del demandado, habida cuenta que ese indicio, aunado a los referentes al parentesco; a la cercanía del supuesto comprador en tanto era quien para entonces cuidaba a su anciano padre; la preocupación de este por la situación económica de su hijo; la falta de necesidad de vender; el supuesto pago en efectivo; el no reflejo de tal hecho en el patrimonio del vendedor; el ocultamiento del negocio; la no documentación del supuesto préstamo de \$200'000.000,00; la documentación del préstamo de \$40'000.000,00 en el año 2017, cuando la supuesta compraventa ocurrió en 2016, de todo lo cual dan cuenta la prueba documental y testimonial reseñada, permiten concluir que entre las partes realmente no se celebró

negocio alguno, de lo cual se sigue que se está ante un contrato absolutamente simulado.

En particular, debe resaltarse que los contratantes tenían una relación padre/hijo y además el demandado, según la prueba testimonial, cuidó de su padre por algún tiempo (en todo caso para la fecha de la "venta"). Esa situación, según los testigos, le habría merecido una consideración especial a don Jairo a favor del demandado, tanto como que le regaló un carro para que pudiera *"hacer acarreos, (pues) nunca mantenía plata ni para mantenerse él"*, dijo Néstor Aguirre (min: 36: 00), en versión confirmada por Víctor Manuel Escobar y doña Leonelia de la Cruz Ospina.

Tampoco se puede pasar por alto que don Jairo Escobar fue siempre una persona solvente y derivaba su sustento de diferentes inversiones que le retornaban réditos, por lo cual fue independiente hasta que las enfermedades propias de la edad se lo permitieron. Fue por ese carácter autónomo que no tenía necesidad alguna de enajenar sus bienes, mucho menos el más valioso, tal como lo reconoció Néstor Aguirre al decir que su "amigo Jairo" siempre decía que no vendía sus cosas porque no necesitaba el dinero y prefería dejar una "herencia a sus hijos", uno de los cuales, Víctor, manifestó que su papá *"nunca vendía ni regalaba, mi papá no le daba nada a nadie, **Walter apareció con el mejor lote"*** (min: 1:25:30), razón por la que el negocio se ocultó a tal punto que la familia se enteró de su realización mucho después y, a su entender, de un momento a otro Fernando Walter "apareció" con el lote.

El único declarante que dijo saber algo sobre el negocio fue el mayor de los hermanos Escobar, Carlos Alberto, pero aseguró que su padre le había mencionado alguna intención de "colaborale" (sic min 09:10) a Fernando Walter, quien además, a voces del testigo, le habría entregado un dinero en efectivo a don Jairo en la Notaría, pero sin especificar cuánto porque no había preguntado en tanto *"ya eso era cosa de mi papá"* (min 9:25). Empero, como se sabe, las declaraciones de impuestos de Fernando Walter y de don Jairo no dan cuenta del movimiento patrimonial, no reflejan entrada o salida de dinero, respectivamente, muy a pesar de que según Luz Mary Hernández, de forma ciertamente sospechosa, "todo eso lo cuadramos con la contadora".

En este punto no puede la sala dejar de resaltar lo relativo a la conducta de las partes como indicio (artículo 241 C.G.P), especialmente la de la parte demandada, pues en la contestación al libelo no hizo mención alguna al supuesto préstamo concedido por la señora Hernández, lo cual resulta ser fuertemente indicativo en contra de sus intereses, pues no resulta lógico que se omita información con semejante importancia de cara teoría defensiva, al punto que al responder el hecho 44 de la demanda únicamente se refirió a la obligación que tiene como beneficiario al señor Pablo González, que en todo caso ninguna relación puede tener con este asunto si se repara, más bien se recuerda, que los documentos que la soportan datan del año 2017.

Entonces, la parte demandante acreditó con suficiencia que en efecto las partes no querían celebrar ningún negocio, pues todo indica que la transacción fue absolutamente ficticia, amén de oculta para el resto de la familia, y esa conclusión no puede ser destruida con un análisis diverso de los testimonios de Carlos Alberto Escobar y Luz Mary Hernández Galeano, pues contrastados con los demás medios de prueba claramente no tienen virtud para introducir variante alguna en la decisión apelada, máxime cuando son imprecisos y en determinado punto inverosímiles, como se dejó expuesto.

## **DECISIÓN**

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial 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. **Sin costas** en esta instancia por no aparecer causadas.

Ejecutoriada la sentencia, la Secretaría devolverá el expediente al despacho de origen.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
**MAGISTRADA**

**BENJANMÍN DE J. YEPES PUERTA**  
**MAGISTRADO**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**  
**MAGISTRADO**

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria  
Magistrada  
Sala 002 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 010 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta  
Magistrado  
Sala 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: **b4dab45c7b2d6d14b0df3449b82eeb95f304df29620213d0bf344c60872b8277**

Documento generado en 08/05/2024 02:48:39 PM

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