

TEMA: SIMULACIÓN ABSOLUTA- Tratándose de pretensiones de simulación absoluta, “al demandante no le basta lanzar simples hipótesis o conjeturas, sino que le corresponde demostrar que el negocio jurídico criticado difiere de su genuina intención. Así, en la simulación absoluta, demostrando que el contrato jamás se ha celebrado...”.

HECHOS: El demandante promovió proceso verbal pretendiendo se declare simulado absolutamente el contrato de compraventa del bien inmueble contenido en las escrituras públicas 25XX y 21XX. El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en sentencia de primera instancia resolvió negar las pretensiones de la demanda. Debe la sala definir si ¿Fue indebida la valoración de la prueba y, por tanto, deben prosperar las pretensiones por estar acreditados los presupuestos axiológicos de la simulación absoluta?

TESIS: (...) Vistos los reproches que la parte apelante enfiló en contra de la decisión de primera instancia, no surge duda en punto a que lo cuestionado, en esencia, se refiere a la indebida y omisiva valoración probatoria que el a quo efectuó, y que, habiendo sido otra, hubiese prosperado lo pretendido (...) por cuanto considera que el juez omitió analizar a profundidad el indicio sobre la relación de parentesco, la capacidad económica del comprador y lo que llamó relación contractual previa. (...) Los contornos fácticos que vienen de esbozarse constituyen el fundamento de la simulación absoluta alegada, y de ellos cabe destacar delanteramente que la parte actora fue lacónica para esgrimir esos hechos conocidos que indefectiblemente permitieran arribar a la simulación, valga decirlo, a las simulaciones demandadas. Y, en idéntico sentido, debe decirse lo propio respecto de los reparos presentados contra la decisión de instancia, donde enfiló sus esfuerzos a cuestionar las circunstancias relativas a la obtención de un crédito por parte de YCSL y también de su hermano RA, la constitución de una sociedad comercial de estos junto con el señor AJMH, y los incumplimientos en sus pagos, las obligaciones crediticias y los pagos asumidos por este último, hoy cesionario de la demandante, 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 attestaciones realizadas”. Nótese, verbigracia, lo dicho en la sustentación del recurso donde hace un gran esfuerzo por “realizar un recuento histórico de gran utilidad para los intereses del cesionario y para el fallo de segunda instancia”, que “muestra la realidad de cómo se accedió al préstamo con Coopantex”, circunstancias que, en verdad, poco o nada aportan a la prueba de la simulación del negocio jurídico de compraventa, o, mejor aún, de las compraventas solemnizadas (...) Se anuda a lo anterior lo tocante a la queja del recurrente en punto a que el a quo no le dio “el peso adecuado” a la relación de consanguinidad, en contexto con otros elementos probatorios como sus circunstancias económicas —capacidad económica—, así como que YC “figuraba inicialmente como compradora”. Al respecto, como bien lo señaló el juez, el indicio del parentesco es el único que se encuentra acreditado, pero, por lo mismo, no tiene la potencia para que, solo con fundamento en él, pueda salir airosa, sin más, la pretensión. Es que no puede olvidarse que, como lo ha dicho la jurisprudencia, “la relación personal o familiar de los contratantes (coniunctio sanguinis et affectio contrahentium), aisladamente considerada, es impotente para acreditar el acuerdo simulatorio”. Ahora, con relación a los otros dos aspectos que expuso el recurrente y que, según argumentó, unidos al parentesco permiten concluir la simulación, huelga señalar que el esfuerzo de la parte para acreditar la falta de capacidad económica del codemandado no fructificó, porque, si bien es cierto que este no dio contestación al libelo —lo que da lugar a aplicar la consecuencia prevista en el artículo 97 del CGP, presumiéndose, por tanto, como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda—, no puede obviarse que este es solo un medio de prueba más, que no el único, y como tal debe ser valorado en conjunto con los

demás elementos de convicción. En línea con lo anterior, se tiene que en el auto en el que se decretaron las pruebas, el juzgado dispuso: “La parte demandada exhibirá la declaración de renta realizada ante la autoridad competente de los años anteriores a la adquisición del lote, es decir, de los años 2012, 2011, 2012 (sic) e incluso la correspondiente al año 2013”. Fue así como, en la audiencia inicial celebrada el 2 de julio de 2024, se exhibió la declaración de renta de DSG correspondiente al año 2013. De allí que deba decirse: no es cierto lo argumentado por el recurrente en cuanto a que tal documento no se allegó oportunamente; que, por demás, dicha parte tampoco hizo manifestación alguna en la audiencia con relación a su aportación y contenido. Asimismo, la parte impugnante sostiene que la declaración no demuestra de forma concluyente la solvencia “para realizar la compraventa del inmueble en cuestión” y que, por el contrario, “el testimonio y otros documentos sugieren que el precio fue sufragado por la señora YCL, quien habría actuado como verdadera compradora, utilizando a su sobrino como testaferro” (...). Por demás, en este punto conviene recordar que uno de los elementos estructurantes de la pretensión de simulación es “la presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad”, sin que en la demanda se hubiera expuesto tan siquiera un solo hecho que pudiera dar cuenta del animus simulandi o concierto para simular la compraventa atacada, y, en esa medida, tampoco se ofreció ningún elemento de convicción de cara a los móviles de la negociación fustigada.

MP: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

FECHA: 06/02/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO. MP. BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA



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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, seis (6) de febrero de dos mil veintiséis (2026)

Proceso	Verbal – Simulación
Radicado	05001310301020210005701
Demandante	Coopantex Cooperativa Especializada de Ahorro y Crédito Antonio José Montoya Hoyos – Cesionario
Demandado	Yaneth Cecilia Salas López y otros
Providencia	Sentencia nro. 017
Tema	Tratándose de pretensiones de simulación absoluta, “ <i>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...</i> ”.
Decisión	Confirma
Magistrada ponente	Piedad Cecilia Vélez Gaviria

Se ocupa la Sala Cuarta de Decisión Civil de resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandante, Antonio José Montoya Hoyos –cesionario de Coopantex-, en contra de la sentencia proferida el 16 de diciembre de 2024 por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

ANTECEDENTES

La Cooperativa Especializada de Ahorro y Crédito Coopantex promovió proceso verbal frente a Daniel Felipe Salas Gaviria, Camilo Andrés Correa Berruecos y Yaneth Cecilia Salas López pretendiendo de la siguiente forma:¹

¹ PDF12C01PrimeraInstanciaC01Principal.

“Primera: Que se declare simulado absolutamente el contrato de compraventa de bien inmueble contenido en la escritura pública 2503 del 17 de agosto de 2013 de la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, en el que el Sr. **ALDEMAR RESTREPO ECHEVERRI**, identificado con la C.C. 15427438, transfiere dominio del 64.63% de un lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N. 001-1161028 al Sr. **DANIEL FELIPE SALAS GAVIRIA**.

Segunda: Que se declare simulado absolutamente el contrato de Compraventa de bien inmueble contenido en la escritura pública 2144 del 11 de septiembre 2018 de la NOTARIA VEINTIDOS de MEDELLIN y que cuenta con FMI **001-1230370** entre Sr. **DANIEL FELIPE SALAS GAVIRIA** a su vez transfirió el derecho real de dominio al señor, que por demás es su pareja, **CAMILO ANDRES CORREA BERRUECOS** identificado con cédula de ciudadanía número **8028367** (...).

Tercero: Que se declare prevalente el contrato de promesa compraventa celebrado entre los Sres. Aldemar Restrepo Echeverri y la Sra. Yaneth Salas compradora real del inmueble y se ordene su registro.

Cuarto: Que se inscriba el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria **001-1230370** a nombre de la señora **YANETH CECILIA SALAS LÓPEZ**

Quinto: Que se condene a los señores Sr. **DANIEL FELIPE SALAS** y a su pareja, **CAMILO ANDRES CORREA BERRUECOS**, identificado con cédula de ciudadanía número **8028367**, a la entrega material del inmueble.

Sexto: Se condene al pago de costas y agencias en derecho. (sic)”.

Como sustento de lo anterior, en el escrito de reforma de la demanda la parte actora sostuvo que mediante la Escritura pública nro. 2503 de 17 de agosto de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Medellín, el señor Aldemar Restrepo Echeverri transfirió al señor Daniel Felipe Salas Gaviria el dominio del 64.63% de un lote de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria nro. 001-1161028. Este inmueble “fue liquidado en comunidad y se le adjudicó al codemandado Sr. **DANIEL FELIPE**

SALAS GAVIRIA y quedó con un nuevo folio de matrícula inmobiliaria Matrícula: **001-1230370**, según se ve en la escritura 15.404 del 23 de diciembre de 2015 de la Notaría Quince (15) del Círculo de Medellín”, y se encuentra ubicado en el municipio de Envigado – Pantanillo, delimitado como lote 2, con un área de 11.994 metros cuadrados, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en este último instrumento público.

Afirmó, como “*indicios de simulación*”, que el referido contrato de compraventa es simulado, por cuanto previo a que se realizara, el señor Aldemar Restrepo Echeverri firmó contrato de promesa del mismo bien con la señora Yaneth Cecilia Salas López, quien para su cumplimiento, autorizó que se le transfiriera el dominio a Daniel Felipe Salas Gaviria, con quien tiene un parentesco de consanguinidad pues son sobrino y tía, siendo padre de este y hermano de aquella el señor Ruddy Alirio Salas López.

Argumentó que “*El comprador es una persona joven y sin patrimonio alguno, lo que permite deducir la capacidad económica para realizar el pago que simuladamente pagó para la compra de este inmueble*”; el pago lo asume Yaneth Cecilia Salas López, promitente vendedora, quien además asumió los gastos que representó el loteo del bien con matrícula inmobiliaria nro. 001-1161028 que dio origen al inmueble con matrícula 001-1230370, según se ve en la referida Escritura 15404 de 23 de diciembre de 2015.

De otro lado, expuso que Daniel Felipe Salas Gaviria transfirió el derecho real de dominio al señor Camilo Andrés Correa

Berruecos, que por demás es su pareja, mediante la Escritura pública nro. 2144 de 11 de septiembre de 2018 de la Notaría 22 de Medellín.

En acápite que denominó “*Móvil de la propietaria para la simulación*”, manifestó que, para el momento en que se realizó la compraventa, la señora Yaneth Cecilia Salas López tenía una obligación -nro. 347554- por valor de \$171.922.284 como deudora solidaria en un contrato de mutuo, a favor de la cooperativa demandante, de manera que “*La mencionada simulación fue realizada, por tanto, para salvaguardarse patrimonialmente ante una posible inscripción de medida cautelar que buscara hacer efectivo el pago de la acreencia mencionada*”.

RÉPLICA

La demanda se admitió por auto de 12 de abril de 2021² y su posterior reforma mediante proveído de 24 de septiembre siguiente.³

Notificados los demandados, de forma separada se pronunciaron frente al libelo. **Yaneth Cecilia Salas López**, por intermedio de apoderado judicial, allegó contestación⁴ en la que aceptó como cierto lo expuesto en la demanda como “*indicios de simulación*”, y aclaró que “*con miras a dilatar un poco el plazo de sus obligaciones pero siempre teniéndolas de presente pues no tenía una situación económica ubérrima, ejecutó promesa de venta*

² PDF06C01PrimeraInstanciaC01Principal.

³ PDF15C01PrimeraInstanciaC01Principal.

⁴ PDF20C01PrimeraInstanciaC01Principal.

mencionada con el señor ALDEMAR RESTREPO ECHEVERRI"; también aceptó el parentesco de consanguinidad como tía de Daniel Felipe Salas Gaviria.

Señaló que debía probarse lo relativo al patrimonio actual del codemandado, pero que, sin embargo, la situación para la época "*no se prestó para que el señor DANIEL FELIPE SALAS sufragará por sí mismo los gastos correspondientes para la adquisición del inmueble*". Asimismo, aceptó como cierta la transferencia del dominio anunciada por el demandante, lo que podía constatarse con la Escritura 2144 de 11 de septiembre de 2018 de la Notaría Veintidós de Medellín, al igual que fue ella quien asumió los gastos del loteo del bien con matrícula inmobiliaria nro. 001-1161028.

Con relación al "*móvil de la propietaria para la simulación*", aceptó que tenía una obligación por valor de \$171.922.284 con Coopantex, en calidad de deudora solidaria, y en la que figura como titular su hermano Ruddy Alirio. Igualmente aceptó como cierto el hecho décimo "*en razón a que la mencionada simulación fue realizada, por tanto, para salvaguardarse patrimonialmente ante una posible inscripción de medida cautelar que buscara hacer efectivo el pago de la acreencia...*" referida.

Empero, se opuso a las pretensiones "*en tanto no existe material probatorio que de cuenta de una simulación*", y formuló la "*excepción de mérito*" "*genérica*" y la que denominó "*negocio jurídico*", donde expuso que "*el lote en litigio*" fue adquirido por ella junto con su excónyuge por compra hecha al señor Aldemar Restrepo, cuyo valor ella pagó en efectivo. Posteriormente se

liquidó la sociedad conyugal y se radicó en cabeza de la codemandada el bien, siendo este administrado por su hermano Ruddy Alirio, “*quienes de común acuerdo deciden colocar el bien en cabeza de su sobrino DANIEL FELIPE SALAS GAVIRIA el día 13 de diciembre de 2013, quien para la fecha tenía 18 años y era el mensajero de la empresa de mi representada*”. Luego, el 26 de noviembre de 2014, Yaneth Cecilia autorizó hipotecar el bien a favor del señor Guido Cardona López por 100 millones de pesos, época para la cual su hermano, Ruddy Alirio, contaba con una obligación con Coopantex por 224 millones de pesos la cual se pretendió pagar con la venta del inmueble autorizada por “*su propietaria*”, la cual nunca se materializó.

Agregó que respecto de dicha obligación llegó a un acuerdo con el señor Antonio Montoya Hoyos, presidente de la Junta de Accionistas de Coopantex, “*en vista de no poder recuperar la obligación inicialmente suscrita por su hermano, lo anterior frente a la expectativa de venta del lote, la cual nunca se efectuó*”.

A través de apoderado judicial, el codemandado **Camilo Correa Berruecos** ejerció su derecho de defensa⁵ y señaló que, “*de acuerdo con averiguaciones realizadas... al enterarse de la demanda*”, “*el lote fue un negocio familiar*” donde intervinieron Yaneth, Ruddy Alirio y Daniel Felipe Salas; negociaron el lote y aportaron dinero entre todos, quedando la titularidad en cabeza de este último, “*siendo su padre (Alirio) y su tía (Yaneth), participes en el negocio con aporte de capital sin reclamar titularidad*”. La fórmula de negociación fue suscribir previamente

⁵ PDF28C01PrimeraInstanciaC01Principal.

una promesa de compraventa con el propietario del lote a fin de asegurar el negocio, “*siendo indiferentes en el firmante de esta promesa de contrato, toda vez que como se repite era un negocio familiar, basado en la confianza*”. Y aclaró que, con anterioridad al proceso, solo tenía conocimiento de que el legítimo propietario del lote era Daniel Felipe Salas, “*aunque lo trataban como un lote familiar por lo que intervenía en la negociación el señor RUDY ALIRIO*”.

Expuso haber conocido con posterioridad al inicio de este proceso que “*el lote fue un negocio familiar cofinanciado con recursos de Yanet Salas, Rudy Alirio Salas Lopez y el señor Daniel Felipe Salas*”, por lo que *el pago no deriva* de la señora Yaneth en forma exclusiva ni con intención de dominio sobre la propiedad, sino que existe un aporte de parte del precio para hacerse partícipe en un proyecto de explotación y disfrute familiar. Asimismo, que, aunque el comprador era una persona joven, para la fecha de la compra del inmueble se desconoce su situación patrimonial, y reiteró que este no asumió con recursos propios el inmueble en su totalidad, “*sino que acudió a la cofinanciación, así como a recursos del crédito como se puede ver en la hipoteca que grabo el bien con su adquisición como garantía real*”.

Argumentó que la transferencia del dominio que le hizo el señor Daniel Felipe Salas se dio por un negocio real, cierto e indiscutible que se gestó entre finales de 2017 y comienzos de 2018 por propuesta hecha por aquel y su padre, “*toda vez que el mencionado, poseía créditos que afectaban la propiedad como garantía real y prenda general de los acreedores*”, los que necesitaban pagarse, a saber: i) crédito con garantía hipotecaria

constituida a favor de Guido Cardona López por 110 millones de pesos aproximadamente, mediante Escritura 3152 de 2014 de la Notaría 23 de Medellín; mismo que derivó en acción ejecutiva adelantada por el referido acreedor y que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado bajo radicado 2016-0002, y en el embargo del bien inmueble; y *ii)* crédito a favor de Julián Urrego Velásquez por 400 millones de pesos, el cual produjo el embargo de la propiedad en acción ejecutiva adelantada por el acreedor en el Juzgado Primero Civil del Circuito del mismo municipio bajo radicado 2018-00232.

Manifestó haber acordado con Daniel como precio de compra la suma de 800 millones de pesos “*por lo que se empezó a entregar dineros a DANIEL SALAS*” con los que se pagaron ambos créditos en 2018 “*por el señor Correa Berruecos como parte de pago del precio para adquirir el lote*”; se pagaron los impuestos adeudados con recursos propios y mediante créditos del señor Camilo, como pago de parte del precio de la propiedad, y el saldo restante se le entregó al señor Daniel. En contraprestación del negocio “*le fue entregado el derecho de dominio del bien inmueble objeto de la controversia, por lo que el señor Camilo se constituye en un tercero comprador de buena fe que nada tiene que ver con los conflictos que plantea COPANTEX relativos a una supuesta simulación*”.

En los hechos de la demanda no se menciona que el contrato entre Daniel y Camilo sea simulado, y simplemente se habla de la transferencia del dominio, “*por lo que no existe un sustento factico desde los hechos planteados para acceder a una pretensión de simulación sobre el contrato celebrado entre los mencionados*”. A raíz de los pagos efectuados por el señor Camilo “*se produjeron*

la terminación de los embargos e hipoteca que reposaban sobre la propiedad”, y una vez saneado el inmueble se registró la escritura “que transfirió el dominio del inmueble objeto de litigio a favor de CAMILO BERRUECOS registrada en fecha 16/10/2018, dejando claridad en que la señora YANET SALAS no tuvo injerencia en tales pagos ni negociaciones toda vez que esta no tenía posición de dominio sobre el inmueble ni siquiera por interpuesta persona”.

Manifestó no tener conocimiento de los pagos del loteo “anteriores a la constitución del derecho de dominio” en cabeza suya, pero que, sin embargo, “de acuerdo con los hechos narrados no es nada raro que la señora YANET realizara pagos sobre actos del inmueble con objeto de disfrute y explotación familiar”; dijo no constarle las obligaciones adquiridas por esta y no conocer si hubiere tenido móviles para una supuesta simulación pues lo único que se conoce es que esta hacía parte de un negocio familiar sobre el lote.

Se opuso a las pretensiones “debido a que no están llamadas a prosperar ante el escenario factico y jurídico existente”, y presentó las excepciones de mérito consistentes en “derechos del tercero propietario adquirente de buena fe”, calidad que le asiste pues compró el inmueble con la plena convicción de que las personas con las que negoció el predio eran sus legítimos dueños tal como lo avalaban las escrituras públicas y el certificado de tradición y libertad. Argumentó que es “ajeno a cualquier negociación oculta que existiere entre los antiguos propietarios, por lo tanto en caso de que hubiere actos objeto de simulación con anterioridad a su dominio los efectos de esta no pueden hacérsele extensivos, siendo inoponibles a este, debiendo protegerse el dominio en cabeza de

*este tercero propietario adquirente de buena fe, tal como lo manifiesta la jurisprudencia...”.*⁶

“*Inexistencia de la simulación absoluta*” pues el negocio de compraventa celebrado entre Camilo Correa Berruecos y Daniel Felipe Salas contó con todos los elementos de existencia y validez; hubo un acuerdo de voluntades para adquirir la propiedad y transferirla, y se llegó a establecer un precio cierto sobre el bien inmueble, el cual fue efectivamente pagado por aquel. Además, sería un “imposible jurídico” acceder a las peticiones del demandante por cuanto se solicita la declaratoria de simulación absoluta “*de los negocios jurídicos que han transferido la propiedad*” lo que implica la “*inexistencia TOTAL del negocio jurídico*”, es decir, el demandante pretende que se declare que ninguno de los negocios atacados que han versado sobre el dominio del inmueble ha existido, “*lo cual implicaría de suyo que el dominio nunca habría salido de la esfera del señor ALDEMAR RESTREPO, lo que se torna incoherente incluso con los hechos planteados por el demandante*”.

De otro lado, la pretendida simulación absoluta respecto del negocio que otorgó la propiedad al señor Camilo no puede prosperar, ante la falta de sustento fáctico, puesto que se menciona en los hechos “*que los actos transfirieron el dominio, pero nada dice sobre que fueran simulados o sobre alguna intención defraudatoria, o como se relacionan con la señora Yanet por lo que deja sin piso factico cualquier pretensión alusiva a simulación de dicho acto*”.

⁶ Corte Suprema de Justicia sentencia del 5 de agosto de 2013 con radicación 2004-00103-01.

“Intención defraudatoria del juicio de simulación”, comoquiera que “este juicio tiene la intención de convertirse en un instrumento de fraude... en donde COPANTEX y la señora YANET SALAS han configurado una cofradía casi criminal, con el objeto de arrebatar el dominio del lote a su actual propietario y utilizar el producto de esta operación para lucro propio...”. Esta, “de manera inescrupulosa acepta todos los hechos” expuestos por la demandante, a fin de que las pretensiones prosperen para que el bien retorne a sus manos “como propietaria supuestamente oculta” a fin de que se pague el crédito que contrajo con Coopantex, descargando este pasivo de su patrimonio y generando lucro para la demandante.

El fraude se ve y se deduce de la actitud asumida por las partes en el proceso, lo cual configura un indicio, porque de manera deliberada no se incluyó como demandado “ni como supuesto propietario oculto” al señor Ruddy Alirio, a pesar de que este suscribió como codeudor la obligación dineraria que Coopantex alega que es motivo de la supuesta simulación. Asimismo, Yaneth acepta ciertos todos los hechos, pero es tan evidente la “nula simulación”, que esta no ha tenido injerencia en las actuaciones y negociaciones sobre el inmueble posteriores al loteo, en especial las relativas a las deudas que afectaban la propiedad, las cuales no asumió con su patrimonio.

Conforme a lo reglado en el artículo 61 del CGP, por auto de 21 de febrero de 2022⁷ se ordenó la integración por pasiva al proceso del señor Aldemar Restrepo Echeverri, quien fungió como

⁷ PDF23C01PrimeraInstanciaC01Principal.

vendedor en la compraventa cuya simulación se demandó, contenida en la Escritura pública nro. 2503 de 17 de agosto de 2013 de la Notaría 23 de Medellín, y quien pese haber sido debidamente notificado,⁸ guardó silencio, al igual que el codemandado Daniel Felipe Salas Gaviria.

SENTENCIA APELADA

Trabada la relación procesal y agotadas las etapas correspondientes, el juzgado dictó sentencia en la que resolvió negar las pretensiones de la demanda.⁹

Para decidir de la manera como lo hizo, el *a quo* se refirió a la teoría de la simulación y sus clases, así como a sus presupuestos estructurales, donde advirtió como indispensable que la voluntad de los agentes sea distinta a la declarada públicamente, situaciones en las que también se advierten indicios que reflejan la simulación, “*algunos emergentes de la propia actitud de los supuestos contratantes, verbi gratia, cuando no hay pago del precio; no se efectúa la entrega del bien; el supuesto vendedor conserva la posesión del bien, o lo ofrece en una nueva venta; las partes estipulan un precio excesivamente inferior al justo precio, entre otros hechos indicantes, de los cuales se puede inferir la divergencia entre la voluntad real y la aparente*”.

Consideró que, si la disonancia entre la voluntad real y la aparente es voluntaria, lógico es que entre las partes del contrato simulado exista un concierto simulatorio, por lo que la

⁸ PDF52C01PrimeraInstanciaC01Principal.

⁹ PDF83C01PrimeraInstanciaC01Principal.

declaración de la simulación precisa de un acuerdo privado, previo o coetáneo a la declaración pública, encaminado a privar a la declaración pública «*de todo efecto jurídico, o bien a modificar su naturaleza o sus condiciones, o bien a desviar la eficacia del acto por conducto de interpuesto testaferro.* Con otras palabras: la simulación supone siempre la connivencia entre quienes han participado en ella».¹⁰ Igualmente, la simulación sugiere engaño a terceros, puesto que «*si simular es aparentar lo que no es, carece de sentido calificar de simulada una actuación que nada oculta a nadie...».*¹¹

Seguidamente hizo referencia a la prueba de la simulación, para lo cual se ha acudido a las pruebas indirectas o indicarias “*teniendo siempre claro que únicamente, a modo de regla general, se puede llegar a la verdad extrayendo conclusiones a partir de las conductas de quienes supuestamente aparentaron un negocio y de aquellos terceros que de alguna manera estuvieron involucrados en el iter simulandi*”. Operación esta que es ardua, pero si ante la unión de los indicios con las otras pruebas se constata la simulación, se puede declarar, “*siempre que sea la plena certeza y no la simple especulación la que conduzcan a esa decisión positiva de simulación*”. Para la evaluación de los indicios, el fallador debe analizar aisladamente cada medio de prueba, para después confrontarlos y sopesarlos en conjunto. “*Por ende, los indicios deben ser ponderados indefectiblemente en forma articulada (art. 242 C.G.P.), pues sólo de esa manera podrá concluir, con acierto, que el negocio es simulado*”.

¹⁰ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y Eduardo OSPINA ACOSTA. Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, sexta edición, 2002. Pág. 114.

¹¹ OSPINA FERNANDEZ, Guillermo y Eduardo OSPINA ACOSTA. Ob. Cit. Pág. 115.

Así, abordó el caso concreto y preliminarmente halló la legitimación extraordinaria en la causa de Coopantex por ser acreedora de la persona que señalaba como real adquirente del predio, habiendo cedido aquella su derecho litigioso a Antonio Montoya, lo que aparejaba la cesión del crédito que legitimaba inicialmente a la cooperativa y, por tanto, estando este último igualmente legitimado.

Seguidamente recordó los indicios que sustentan lo pretendido, a saber: *i)* la existencia de un contrato de promesa sobre el mismo bien entre Aldemar Restrepo Echeverri y Yaneth Cecilia Salas López; *ii)* el parentesco entre esta y Daniel Felipe Salas Gaviria (tía y sobrino); *iii)* este es una persona joven y sin patrimonio, lo que permite deducir *su capacidad económica* para realizar el pago.

Para el *a quo* el único indicio acreditado es el grado de familiaridad entre Yaneth y Daniel Salas, el cual aisladamente no alcanza para demostrar la simulación, y los otros tampoco conducen a esta. El primero, porque la firma de la promesa con aquella como promitente compradora y la posterior firma de la escritura pública por este, puede interpretarse de varias formas, ajena a la simulación, como que hubo un incumplimiento de la promesa por parte del vendedor; o se desistió del primer negocio para llegar al segundo; o que Yaneth se lo quiso vender a Daniel, pero sin que previamente figurara ella como compradora y así evitar una doble escrituración. Además, suscribir la promesa de venta sería indicativa de la realidad del negocio porque si Yaneth quería simular un negocio y engañar a sus acreedores, lo menos

que debía era figurar en un contrato. Y, (segundo) aunque Daniel Salas no contestó la demanda, lo que implicaría una confesión ficta, lo cierto es que a este se le solicitó exhibir su declaración de renta y presentó la del año 2013, época del negocio, con la que se desvirtúa que fuera una persona sin patrimonio y sin ingresos suficientes para sustentar la compraventa.

De otro lado, el juez consideró poco meritorio el testimonio de Antonio Montoya porque no conoce el negocio demandado y solo da cuenta de las gestiones realizadas por Yaneth Salas para obtener un préstamo de Coopantex, lo que *per se*, no es indicativo de la simulación demandada; quizá de su inicial intención de compra, pero no de que el negocio que vinculó a Daniel Salas fuera una pantomima. Además, es un testigo sospechoso pues más parecía querer limpiar su nombre por las gestiones del crédito de Yaneth, en lugar de acreditar la simulación, lo que se terminó por confirmar cuando se presentó como sucesor procesal de la parte demandante, es decir, con un claro interés en las resultas del proceso.

En cuanto al testimonio de Ruddy Alirio Salas, dijo el *a quo* que, contrario a lo sostenido por la parte actora, su conocimiento del negocio demandado no es indicativo de simulación, mientras que sí lo es de todo lo contrario, o sea, de su realidad, puesto que como lo enseña la experiencia, la simulación requiere de un pacto simulatorio que, por lo general, se mantiene oculto; saber detalles parece más indicativo de realidad que de simulación.

Por último, resaltó que Yaneth Salas fue demandada, pero adoptó en el proceso la postura de la parte actora, pues busca que se

declare la simulación. Empero, llama la atención que, si esa es su intención, no hubiera intentando directamente la acción de prevalencia, como tampoco la intentó su cónyuge, no obstante estar en proceso de divorcio. Y aunado a ello, de su declaración surgen hechos que podrían analizarse como contraindicios, tales como haber abandonado el inmueble; haber permitido el pago de su sobrino de un crédito hipotecario sobre el predio pretendido; no arrimar ninguna evidencia de haber pagado el precio si ella era la genuina compradora; habló de un precio bajo, pero no aludiendo a la simulación, sino a una posible ludopatía y alcoholismo del señor Aldemar Restrepo, vendedor. Asimismo, aquella justificó la supuesta simulación en las deudas que tenía, pero, si pretendía pagarlas, como lo declaró, no era necesario acudir a ese medio pues con el bien a su nombre y a pesar de eventuales embargos, podía satisfacer sus créditos.

Concluyó el *a quo* sosteniendo que, a pesar de las dudas trazadas, no logró acreditarse la simulación, además de no hacer falta pronunciamiento respecto de lo pretendido con relación a la compraventa celebrada entre Daniel Salas y Camilo Berruecos porque “*individualmente considerada, Coopantex no estaría legitimada para demandar dicha compraventa, es decir, la tendría si la primera compraventa fuera simulada, pero negada, como se vio, no puede atacar el segundo acto traslaticio*”.

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión la parte demandante se alzó en su contra, para lo cual presentó los siguientes reparos concretos:¹²

1. **“Incorrecta valoración probatoria”.** El juzgado omitió valorar indicios que, en conjunto, permitían inferir la existencia de la simulación; los evaluó de manera aislada y sin apreciarlos de manera conjunta y articulada como lo exige el Código General del Proceso. Así, omitió analizar a profundidad las siguientes situaciones:

“Indicio sobre la relación de parentesco”. Aunque se demostró que Daniel Salas Gaviria es sobrino de la señora Yaneth Cecilia Salas López, deudora de Coopantex, el juzgado “*no le otorgó el peso adecuado a este hecho dentro del contexto de otros elementos probatorios*”, mismo que combinado con *i)* las circunstancias económicas del comprador aparente -joven sin ingresos significativos para adquirir el bien-, y *ii)* el hecho de que “*la deudora figuraba inicialmente como compradora*”, debieron considerarse “*en conjunto como un cúmulo de indicios convergentes para probar la simulación*”, puesto que el joven Daniel “*no adquirió el bien con la intención de compra, sino única y llanamente, en razón de la decisión de su tía, de colocarlo en su patrimonio para eludir obligaciones económicas*”.

“Capacidad económica del comprador”. Aunque se presentó prueba de la declaración de renta del señor Daniel Salas, esta no demuestra de forma concluyente su solvencia “*para realizar la compraventa del inmueble en cuestión*”, y por el

¹² PDF84C01PrimeraInstanciaC01Principal.

contrario, “*el testimonio y otros documentos sugieren que el precio fue sufragado por la señora Yaneth Cecilia Salas, quien habría actuado como verdadera compradora, utilizando a su sobrino como testaferro*”, quien no obstante contar supuestamente con recursos económicos en el momento del negocio jurídico, estos no eran suficientes para adquirir un inmueble de las características como el de este caso.

La jurisprudencia afianza lo argumentado, como lo expuesto en la sentencia SC5631-2014 donde la Corte resaltó la particular importancia de la prueba indiciaria en esta clase de procesos, lo que no admite ninguna duda, porque ante la dificultad de acreditar el pacto real que subyace al aparente, esta resulta ser el mecanismo ideal para auscultar la realidad; y la SC14059-2014, según la cual el juez goza de autonomía para evaluar los indicios y otros elementos de juicio con el compromiso de auscultar cualquier resquicio que, impregnado de razonabilidad, lógica y coherencia, destile los suficientes visos para afincar la simulación o, contrariamente, desechar la mácula generada sobre la transacción.

Por otra parte, de modo general se refirió al “*principio de necesidad de la prueba*” que impone a los jueces tomar sus decisiones soportados en los elementos de convicción legalmente aportados al proceso, así como a la sana crítica, que impone el uso de “*los dictados de la lógica, de la ciencia y de las reglas de la experiencia o sentido común*”.

“Relación contractual previa”. El juez no tuvo en cuenta la existencia de una promesa de compraventa entre Aldemar

Restrepo y Yaneth Cecilia Salas; es un indicio relevante que no se valoró adecuadamente. Este hecho constituye una señal de que Yaneth era la genuina interesada en el inmueble, lo que refuerza la hipótesis de simulación, puesto que se demostró sin mucho esfuerzo que “*en la época del negocio jurídico primario, en el cual se cedió el dominio simulado a su sobrino, era una persona solvente económicamente, que por azares del destino se vio en la necesidad de trasferir el dominio de forma simulada, para proteger sus bienes sobre acreedores que la asediaban...*”, prueba que el juez “*desvirtuó*” tajantemente.

Tampoco tuvo en cuenta que el bien “*inicialmente se prometió en hipoteca*”, cuyo documento que así lo acredita reposa en los anexos de la demanda, ni que los dineros provenientes del crédito “*con que se garantizó con la promesa de compraventa, fueron cancelados al propietario original del lote, propietario legítimo con quien YANETH SALAS realizó la compraventa*”. Y a renglón seguido agregó que el juez “*tampoco tuvo en cuenta que ese crédito nunca se pagó y que es Antonio Montoya Hoyos quien sale a responder por la obligación, tercero que por su moralidad y rectitud paga lo que no le corresponde*”.

2. “Errónea interpretación de los indicios como contraindicios”. Los hechos tales como el conocimiento del negocio por parte de Ruddy Alirio Salas y la intervención de Antonio Montoya fueron interpretados por el juez como elementos que desvirtuaban la simulación. Sin embargo, estos son compatibles con la hipótesis de la demandante y se deben considerar como indicios que refuerzan “*la existencia de una intención encubierta*”:

“Testimonio de Antonio Montoya”. Si bien este señala la gestión de un crédito, esto es coherente con el interés de Yaneth Salas de adquirir el bien y su necesidad de ocultar el patrimonio. El juez descalificó su testimonio por considerarlo “sospechoso” debido a su condición de cessionario del derecho litigioso, razonamiento que desconoce “*que la condición de parte interesada no desvirtúa automáticamente la validez de sus declaraciones*”. Por manera que, como lo ha dicho la Corte, no basta con identificar un posible interés, sino que además debe evaluarse cómo este podría afectar la credibilidad del testimonio teniendo en cuenta las reglas de la sana crítica y atendiendo a la imparcialidad. El interés de Montoya en el proceso “*nace de la intención de recuperar dineros que le fueron cobrados y cancelados sin que sobre el cayera obligación alguna pues los jueces deben analizar el testimonio en conjunto con el contexto del caso, considerando las circunstancias personales, las motivaciones del testigo y la coherencia de sus afirmaciones*”.

Y respecto del conocimiento de Ruddy Alirio Salas, expuso que tal hecho no desvirtúa la simulación, sino que puede explicarse como parte de la estructura familiar que facilitó la operación fraudulenta, “*pues el conocimiento claro que presento el declarante sobre el negocio jurídico, deja al descubierto que fue practicado y amañado, con la única finalidad de hacer pasar como ciertas, situaciones que nunca sucedieron, como por ejemplo que el señor Alirio, hubiese ayudado económicamente a su hijo para adquirir el bien, pues en el proceso nunca se demostró que esta persona hubiese tenido la solvencia económica, para realizar los aportes económicos a los que se refirió, pues no existe prueba*

siquiera sumaria de la capacidad económica de este... ”, por lo que no resulta comprensible que el juzgado hubiera señalado que el conocimiento del señor Ruddy no es indicativo de la simulación, sino de su realidad.

“Interrogatorio de la señora YANETH SALAS”. Es “curioso” que el juez no hubiera tenido en cuenta las particularidades de su declaración, al señalar que de esta “*surgen hechos que podrían ser analizados como contraindicios, como, por ejemplo, haber abandonado el inmueble; haber permitido que su sobrino pagara un crédito hipotecario sobre el predio pretendido; no arrimar ninguna evidencia de haber pagado el precio del inmueble, si ella era la genuina compradora*”, desestimando “groseramente” que aquella se vio obligada a desentenderse del bien debido a constantes amenazas, “*las groserías y los actos violentos que sobre ella profirió su hermano*”, circunstancias en las que el juez no profundizó.

El *a quo* también señaló que “*la señora Janeth Salas justificó la supuesta simulación en las deudas que tenía. Sin embargo, si pretendía pagarlas, como lo declaró, no tenía que acudir a la simulación, ya que, con el bien a su nombre y a pesar de los eventuales embargos, podía satisfacer sus créditos, lo que evidencia que basó su pronunciamiento en la supuesta intención de la demandada de desentenderse de sus bienes, situación que no justifica el desplazamiento del bien de su patrimonio*”.

Finalmente, expuso que de forma errada el juez “cree” que el señor Daniel Salas pagó el crédito a la cooperativa demandante cuando la realidad es que este “*ha sido pagado con el patrimonio*

personal del Señor Antonio Jose Montoya Hoyos. Ni Daniel, ni Camilo, ni Alirio pagaron si quiera una sola cuota”.

“El bajo precio de la segunda compraventa”, lo que es “clara evidencia de la constitución y continuidad de la simulación”, enmascarada en la supuesta adquisición por parte del señor Camilo, cónyuge del demandado, quien pagó un precio irrisorio para adquirir el bien, y que evidencia que la venta se hizo con la única finalidad de subsanar de una forma amañada la simulación constituida.

Argumentó que es propio tener en cuenta que se solicitó como prueba trasladada el proceso penal mediante el cual se demuestra que Camilo Berruecos fue imputado y condenado por un delito originado con la venta de “*este mismo lote*”.

Tampoco se tuvo en cuenta que Alirio Salas es el codeudor de “*este crédito*” cuya titular es su hermana, “tema que no fue tenido en cuenta por el Señor Juez quien pidió demandar directamente al señor Alirio Salas sin tener en cuenta en el cuaderno reposa los pagarés firmados por el mismo codeudor; Por otro lado, hay un lado histórico que el Juez a pesar de haberlo escuchado en audiencia no lo tuvo en cuenta y desestima al Señor Antonio Jose Montoya Hoyos, quien es el Cesionario de este litigio, y la única persona que le ha respondido a la cooperativa Coopantex, no solo por este crédito donde el titulares son los hermanos SALAS, si no que adicionalmente, hoy paga cuotas de más de 4 millones por el crédito que de manera personal trámite el señor ALIRIO SALAS y que tampoco canceló a la cooperativa Coopantex”.

Expuso que debe resaltarse y auscultar la voluntad de las partes con las pruebas aportadas y recaudadas, “*recordemos la época en la que se realizó el préstamo de coopantex a la señora salas y coetáneamente la compra del inmueble, la no contestación de la demanda por parte del señor Daniel Salas, la no aportación oportuna de la declaración de renta por el citado señor y menos podemos desconocer el interrogatorio de este demandado, el cual está lleno de evasivas, de nerviosismo, de respuestas inconclusas e incoherentes, la venta que hace del inmueble a su esposo, situaciones estas que nos llevan a establecer sin temor a equívocos y el juez de instancia así lo debió haber entendido en el análisis de las pruebas y hoy con el respeto debido se solicita a los Honorables Magistrados un estudio y revisión juiciosa de estos aspectos a fin de determinar que efectivamente estamos en presencia de una simulación*”.

El demandado Daniel Salas no fue preciso ni claro en las respuestas del interrogatorio, lo que toma fuerza pues este no hizo el más mínimo esfuerzo para la compra del inmueble, y el objetivo entre él y Yaneth Salas era que el inmueble que esta “compró” quedara a nombre de aquél, lo que tenía como propósito evitar embargos de terceros ante sus dificultades económicas, situación aprovechada por su sobrino para apropiarse del inmueble, abusando de la confianza de su tía, y acto seguido le vendió el inmueble a su esposo quien también es demandado en esta causa, resultando claro que el señor Daniel Salas tenía la intención plena de apropiarse del inmueble, “*porque si él manifiesta la verdad, es decir confiesa la realidad del negocio jurídico y porque el inmueble llegó a su poder automáticamente quedaría probada la simulación, pero este hábilmente no reconoce*

*tal situación, pues para él es importante que la simulación no se haya decretado, porque de esta manera purifica el dominio sobre el inmueble, protege y favorece los intereses económicos de su cónyuge... ”. Y se pregunta el recurrente por qué si Daniel Salas tenía todos los recursos y la solvencia económica para comprar el inmueble, no aparecen los pagos realizados por él al vendedor, o por qué razón no hizo directamente el crédito con Coopantex para que esta obligación económica hubiera estado en su cabeza y no de su tía Yaneth Salas; interrogantes de vital trascendencia que “*permiten un indicio adicional en el presente proceso*”.*

Por último, consideró importante “*realizar un recuento histórico de gran utilidad para los intereses del cesionario y para el fallo de segunda instancia*”, que “*muestra la realidad de cómo se accedió al préstamo con coopantex*”, esto es, la constitución de una sociedad comercial para la producción de cintas y elásticos, entre los hermanos Alirio y Yaneth Salas López, y el señor Antonio José Montoya Hoyos.

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

Una vez admitido el recurso de apelación¹³ la parte apelante allegó en la oportunidad legal la correspondiente sustentación, en la que, en esencia, reiteró lo argüido ante el juzgado.¹⁴

¹³ PDF04C02SegundaInstanciaC02ApelaciónSentencia.

¹⁴ PDF07C02SegundaInstanciaC02ApelaciónSentencia.

La parte no recurrente no se pronunció en el término de ley frente a la impugnación de la demandante.¹⁵

PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo con lo decidido y argumentado por el juzgador de primer grado, y los reparos formulados por la parte recurrente, 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 -absoluta y relativa-

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

¹⁵ PDF08C02SegundaInstanciaC02ApelaciónSentencia.

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 modificatorio 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”.*¹⁶

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 CGP).

¹⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-071 de 2004. M.P. Álvaro Tafur Galvis.

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, como, por ejemplo, cuando aparentemente dicen compraventa, pero en realidad quisieron y celebraron una donación. Si se demanda la absoluta, deberá demostrarse que el negocio jurídico es aparente, por cuanto en las partes no existió la intención de celebrarlo ni de ajustar ningún otro acuerdo negocial.

Sobre la prueba particular de la simulación, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 8 de mayo de 2001 con ponencia del H. Magistrado José Fernando Ramírez Gómez, puntualizó:¹⁷

“(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 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

¹⁷ Referencia: Expediente No. 5692.

entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, etc..". (Subraya fuera de texto).

CASO CONCRETO

Vistos los reproches que la parte apelante enfiló en contra de la decisión de primera instancia, no surge duda en punto a que lo cuestionado, en esencia, se refiere a la indebida y omisiva valoración probatoria que el *a quo* efectuó, y que, habiendo sido otra, hubiese prosperado lo pretendido. Al efecto, aunque rotulados como dos reparos independientes, en verdad el recurrente se duele de lo que en su criterio fue una incorrecta valoración probatoria, por cuanto considera que el juez omitió analizar a profundidad el indicio sobre la relación de parentesco, la capacidad económica del comprador y lo que llamó relación contractual previa.

Seguidamente enfila su queja en orden a lo que considera una errónea interpretación de los indicios y de los contraindicios, punto en el que se refiere a la valoración dada por el juez al testimonio de Antonio Montoya, el interrogatorio de la señora Yaneth Salas, el bajo precio de la segunda compraventa, el interrogatorio del codemandado Daniel Salas y las circunstancias que dieron lugar a la gestión del crédito con Coopantex por parte de aquella. Como se ve, la cuestión medular radica en el juicio del juez para desestimar las pretensiones, por lo que se ocupará la Sala de analizar conjuntamente tales razones de disenso.

Sea preciso partir de memorar que la parte actora afirmó que el contrato celebrado entre el señor Aldemar Restrepo Echeverri,

como vendedor, y Daniel Felipe Salas Gaviria, como comprador, mediante la Escritura pública 2503 de 17 de agosto de 2013 otorgada en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, por medio de la cual se solemnizó la compraventa del 64.63% de un lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria nro. 001-1161028 es simulado absolutamente. De otro lado, también pretendió la declaratoria de simulación absoluta de la Escritura pública 2144 de 11 de septiembre de 2018 otorgada en la Notaría Veintidós (22) de esta ciudad, requisito sustancial de la compraventa efectuada por Daniel Felipe Salas Gaviria al señor Camilo Andrés Correa Berruecos, quien es su pareja.

Los hechos relacionados con el desvío negocial endilgado, que dicha parte presentó como “*indicios de simulación*”, fueron y se concretan en que: **i)** previo a la compraventa (del 17 de septiembre de 2013, como bien se lee en el acto escriturario, que no agosto), el señor Aldemar Restrepo Echeverri celebró *contrato de promesa* con la señora Yaneth Cecilia Salas López sobre el mismo bien, y quien para su cumplimiento autorizó que se le transfiriera el dominio a Daniel Felipe Salas Gaviria; **ii)** entre Yaneth Cecilia Salas López y este último existe una relación de consanguinidad, puesto que son tía y sobrino; **iii)** el comprador es una persona joven y sin patrimonio alguno, lo que a juicio de la parte demandante, “*permite deducir la capacidad económica para realizar el pago que simuladamente pagó para la compra de este inmueble*”, y el pago se hizo por Yaneth Cecilia; **iv)** fue esta quien asumió los gastos que representó el loteo del bien con matrícula inmobiliaria nro. 001-1161028 que dio origen al bien con matrícula inmobiliaria 001-1230370, según se ve en la Escritura 15404 de 23 de diciembre de 2015 de la Notaría Quince

(15) del Círculo de Medellín; **v)** Yaneth Cecilia “*Para el momento en el que se realizó la compraventa*” tenía una obligación con la cooperativa demandante por la suma de \$171.922.284 en calidad de deudora solidaria de un contrato de mutuo; y, **vi)** la “*mencionada simulación fue realizada, por tanto, para salvaguardarse patrimonialmente ante una posible inscripción de medida cautelar que buscara hacer efectivo el pago de la acreencia mencionada*”.

Los contornos fácticos que vienen de esbozarse constituyen el fundamento de la simulación absoluta alegada, y de ellos cabe destacar delanterioramente que la parte actora fue lacónica para esgrimir esos hechos conocidos que indefectiblemente permitieran arribar a la simulación, valga decirlo, a las simulaciones demandadas. Y en idéntico sentido, debe decirse lo propio respecto de los reparos presentados contra la decisión de instancia, donde enfiló sus esfuerzos a cuestionar las circunstancias relativas a la obtención de un crédito por parte de Yaneth Cecilia Salas López y también de su hermano Ruddy Alirio, la constitución de una sociedad comercial de estos junto con el señor Antonio José Montoya Hoyos, y los incumplimientos en sus pagos, las obligaciones crediticias y los pagos asumidos por este último, hoy cesionario de la demandante, 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*”.¹⁸

¹⁸ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC 2906 de 2021.

Nótese, verbigracia, lo dicho en la sustentación del recurso donde hace un gran esfuerzo por “*realizar un recuento histórico de gran utilidad para los intereses del cessionario y para el fallo de segunda instancia*”, que “*muestra la realidad de cómo se accedió al préstamo con coopantex*”, circunstancias que, en verdad, poco o nada aportan a la prueba de la simulación del negocio jurídico de compraventa, o mejor aún, de las compraventas solemnizadas mediante las Escrituras públicas nro. 2503 del 17 de septiembre de 2013 de la Notaría Veintitrés (23) y 2144 del 11 de septiembre 2018 de la Notaría Veintidós (22), ambas del Círculo de Medellín.

Se anuda a lo anterior, lo tocante a la queja del recurrente en punto a que el *a quo* no le dio “el peso adecuado” a la relación de consanguinidad entre Yaneth Cecilia y Daniel Felipe, en contexto con otros elementos probatorios como sus circunstancias económicas -capacidad económica-, así como que Yaneth Cecilia “*figuraba inicialmente como compradora*”. Al respecto, como bien lo señaló el juez, el indicio del parentesco es el único que se encuentra acreditado, pero por lo mismo, no tiene la potencia para que solo con fundamento en él pueda salir airosa, sin más, la pretensión. Es que no puede olvidarse que, como lo ha dicho la jurisprudencia, “*la relación personal o familiar de los contratantes (coniunctio sanguinis et affectio contrahentium), aisladamente considerada, es impotente para acreditar el acuerdo simulatorio*”.¹⁹

¹⁹ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC 3979-2022.

Ahora, con relación a los otros dos aspectos que expuso el recurrente y que, según argumentó, unidos al parentesco, permiten concluir la simulación, huelga señalar que, el esfuerzo de la parte para acreditar la **falta de capacidad económica** del codemandado Daniel Felipe Salas Gaviria, no fructificó, porque si bien es cierto que este no dio contestación al libelo, lo que da lugar a aplicar la consecuencia prevista en el artículo 97 del CGP, presumiendo por tanto como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, no puede obviarse que este es solo un medio de prueba más, que no el único, y como tal debe ser valorado en conjunto con los demás elementos de convicción.

En línea con lo anterior, se tiene que en el auto en el que se decretaron las pruebas,²⁰ el juzgado dispuso: “*La parte demandada exhibirá la declaración de renta realizadas ante la autoridad competente de los años anteriores a la adquisición del lote, es decir, de los años 2012, 2011, 2012 (sic) e incluso la correspondiente al año 2013*”. Fue así como en la audiencia inicial celebrada el 2 de julio de 2024,²¹ se exhibió la declaración de renta de Daniel Salas Gaviria, correspondiente al año 2013.²² De allí que, deba decirse, no es cierto lo argumentado por el recurrente en cuanto a que tal documento no se allegó oportunamente; que, por demás, dicha parte tampoco hizo manifestación alguna en la audiencia con relación a su aportación y contenido.²³

²⁰ PDF54C01PrimeraInstanciaC01Principal.

²¹ Archivo65Minuto1:33:41.

²² PDF64C01PrimeraInstanciaC01Principal.

²³ Archivo65Minuto1:48:30.

Asimismo, la parte impugnante sostiene que la declaración no demuestra de forma concluyente la solvencia de Daniel “*para realizar la compraventa del inmueble en cuestión*” y que, por el contrario, “*el testimonio y otros documentos sugieren que el precio fue sufragado por la señora Yaneth Cecilia Salas, quien habría actuado como verdadera compradora, utilizando a su sobrino como testaferro*”. Este argumento es retomado posteriormente al preguntarse el impugnante por qué si aquel tenía todos los recursos y era solvente para comprar el inmueble, no aparecen los pagos realizados por él al vendedor, o por qué razón no hizo directamente el crédito con Coopantex para que esta obligación económica hubiera estado en su cabeza y no de su tía Yaneth Salas.

Con relación a este tópico, se observa que la orfandad probatoria impide constatar la veracidad de lo argüido por el demandante. En la escritura pública 2503 otorgada el 17 de **septiembre** de 2013 en la Notaría 23 del Círculo de Medellín, que recoge el contrato de compraventa, se acordó que el “*precio total de esta compraventa lo constituye la suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS M.L.C. (\$190'430.000.oo)**, que EL COMPRADOR cancela de contado, en dinero efectivo y que EL VENDEDOR declara haber recibido a entera satisfacción, al momento de la firma de esta escritura*”,²⁴ 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*

²⁴ PDF02Pág53C01PrimeraInstanciaC01Principal.

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 la falta de capacidad de pago del comprador, 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 CGP, corresponde acreditar los presupuestos axiológicos de la pretensión de simulación absoluta.

Por demás, esa declaración de renta exhibida en la oportunidad correspondiente da cuenta de que para el año 2013, el mencionado codemandado tenía como actividad económica la rotulada con el código 4752 *“Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico en establecimientos especializados”*, y contaba con un patrimonio líquido de \$149.994.000, con ingresos netos para ese año de \$85.585.000 sumas que, contrastadas con el valor de la compraventa cuestionada -\$190.430.000.oo-, no llevan indefectiblemente a concluir la falta de capacidad de pago que acusa la parte apelante. Esa prueba, memórese, fue pedida por la actora con el fin de demostrar la *falta de capacidad económica* del señor Daniel Felipe, para **la época de realización del contrato** con el señor Aldemar Restrepo Echeverri, lo que, como acaba de verse, no logró acreditar.

De otro lado, el recurrente hace énfasis en la promesa de compraventa que inicialmente suscribió la señora Yaneth Salas como promitente compradora, y argumenta que esto demuestra que era la genuina interesada en el inmueble, lo que refuerza la

hipótesis de simulación, puesto que se demostró sin mucho esfuerzo que “*en la época del negocio jurídico primario, en el cual se cedió el dominio simulado a su sobrino, era una persona solvente económicamente, que por azares del destino se vio en la necesidad de trasferir el dominio de forma simulada, para proteger sus bienes sobre acreedores que la asediaban...*”, (se destaca) prueba que el juez “*desvirtuó*” tajantemente. El argumento en sí mismo es contradictorio, pues si aquella tenía solvencia económica para el año 2013, inexistente era la necesidad de impedir que un bien entrara a su patrimonio para defraudar a su acreedora. Esa negociación debe apreciarse como prueba de los planteamientos que aquí debaten las partes en relación a la simulación absoluta. Sin embargo, por sí sola ni en conjunto, ayuda a comprobar la tesis de la demandante en punto a la existencia de una simulación.

Por otra parte, se tiene que Yaneth Cecilia respondió en su interrogatorio haber adquirido el lote en el año 2007 o 2008, y hace referencia a un crédito con Coopantex, así como a obligaciones contraídas igualmente por su hermano Ruddy Alirio. Esos años no corresponden a la fecha de celebración de la compraventa demandada. En esta misma línea, debe memorarse que la Escritura pública 2503 fue otorgada el **17 de septiembre de 2013**, y en la contestación, la señora Salas López, al plantear la *excepción de mérito* que rotuló como *negocio jurídico*, argumentó que el lote fue adquirido junto con su excónyuge por compraventa al señor Aldemar Restrepo; que posteriormente se liquidó la sociedad conyugal y patrimonial “*asignándose en cabeza de ella el bien*”, el cual era administrado por su hermano Ruddy Alirio, y que de común acuerdo decidieron colocar el bien

en cabeza de Daniel Felipe Salas Gaviria el día **13 de diciembre de 2013**, es decir, con posterioridad a la fecha en la que se había otorgado la escritura pública de compraventa, se insiste, 17 de septiembre de 2013. El relato, desde distintas aristas, no es consistente y pone en duda su veracidad.

Asimismo, visto el certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula nro. 001-1161028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, con anterioridad al año 2013, desde luego que no se observa la adquisición del domino por parte de la señora Yaneth Cecilia:

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAJE & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210119926038184569 Nro Matricula: 001-1161028
FOLIO CERRADO

Página 1 Impreso el 19 de Enero de 2021 a las 10:29:22 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.
CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ENVIGADO VEREDA: ENVIGADO
FECHA APERTURA: 26-12-2013 RADICACION: 2013-92242 CON: ESCRITURA DE: 13-12-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DOS -A CON AREA DE 18.560 MTS² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2503 DE FECHA 17-09-2013 EN NOTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1578 DE 2012)

COMPLEMENTACION:
SDQURIERON, ALDEMAR RESTREPO ECHEVERRI Y JOHAN MORENO GARCIA, EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE Y A LA VEZ DE LIQUIDACION DE LA COMUNIDA, ASI: JOHAN MORENO GARCIA, POR COMPRA DEL 50% SEGUN ESCRITURA 5186 DEL 05-12-2005 NOTARIA 4 MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-12-2005, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-908327 Y 001-908328 PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5186 DEL 05-12-2005 NOTARIA 4 MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-12-2005, ALDEMAR RESTREPO ECHEVERRI, FORMULO DECLARACIONES DE RELOTOE, ORGANANDO LAS MATRICULAS 001-908328 Y 001-908327, LAS CUALES SON OBJETO DE ENGLOBE Y A LA VEZ DE LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ADQUIRIO ALDEMAR RESTREPO ECHEVERRI, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A JAIME RESTREPO DIAZ, SEGUN ESCRITURA 4055 DEL 11-10-99 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29-11-99, EN EL FOLIO 001-0776151 ADQUIRIO JAIME RESTREPO DIAZ, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE OLGA DIAZ DE RESTREPO, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JUEZ 4. CIVIL DEL CTO. DE MED. EL 17 DE OCTUBRE DE 1955, REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO, HOY FOLIO 001-132720.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) LOTE . #VEREDA 5 PANTANILLO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
001 - 1160872

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-1994 Radicacion: 1994-66656
Doc: ESCRITURA 1447 del 05-08-1994 NOTARIA 25 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA SOBRE PARTE (DOS LOTES 001-908327 Y 001-908328)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, /-Titular de dominio incompleto)
DE: ASEAO INTEGRAL LTDA
DE: DUQUE TOBON CARLOS ALBERTO CC# 3351500
DE: MEJIA ARANGO JORGE ALBERTO
DE: MEJIA ARANGO LUIS FERNANDO CC# 3351403
DE: RESTREPO DIAZ JAIME CC# 548641 X
DE: VELASQUEZ MOLINA CLARA MARIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-06-2006 Radicacion: 2006-41345
Doc: ESCRITURA 796 del 14-06-2006 NOTARIA UNICA de CALDAS VALOR ACTO: \$

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la ley pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210119926038184569 Nro Matrícula: 001-1161028
FOLIO CERRADO

Página 2

Impreso el 19 de Enero de 2021 a las 10:29:22 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACIÓN: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DOS LOTES (001-908327 Y 001-908328)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO GARCIA JOHAN	CC# 79676363 X
DE: RESTREPO ECHEVERRI ALDEMAR	CC# 15427438 X
A: GRANBANCO S.A.	NIT 860002962

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-12-2013 Radicación: 2013-92242 Doc: ESCRITURA 2503 del 17-09-2013 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACIÓN: LOTEO: 0920 LOTE 0 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO GARCIA JOHAN	CC# 79676363 X
DE: RESTREPO ECHEVERRI ALDEMAR	CC# 15427438 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-12-2013 Radicación: 2013-92242 Doc: ESCRITURA 2503 del 17-09-2013 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACIÓN: ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORENO GARCIA JOHAN	CC# 79676363
DE: RESTREPO ECHEVERRI ALDEMAR	CC# 15427438
A: RESTREPO ECHEVERRI ALDEMAR	CC# 15427438 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-12-2013 Radicación: 2013-92242 Doc: ESCRITURA 2503 del 17-09-2013 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN VALOR ACTO: \$190,430,000 ESPECIFICACIÓN: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 64.63% PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RESTREPO ECHEVERRI ALDEMAR	CC# 15427438
A: SALAS GAVIRIA DANIEL FELIPE	CC# 1017163745 X

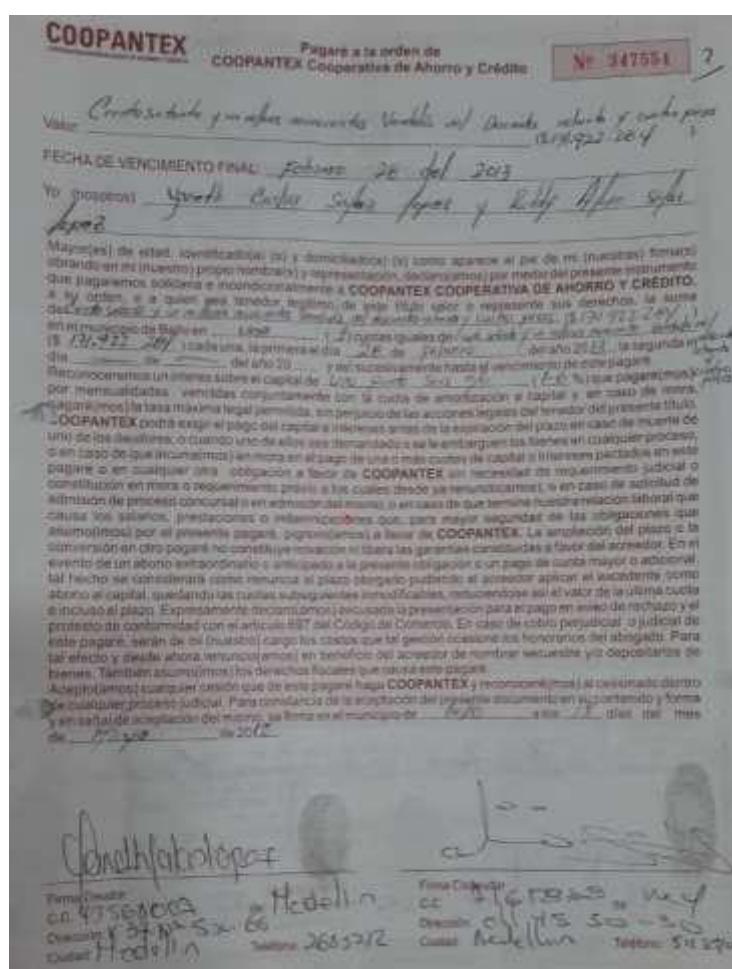
Para esta Sala, sin necesidad de ahondar en lo argumentado por el recurrente en punto a la valoración que hizo el *a quo* de los testimonios de Antonio Montoya y Ruddy Alirio, lo cierto es que de esas probanzas no se deduce, más allá de una serie de relaciones negociales, un hecho indicador de la alegada simulación absoluta de la compraventa celebrada entre Daniel Felipe Salas Vargas y Aldemar Restrepo Echeverri. Por demás, en este punto conviene recordar que uno de los elementos estructurantes de la pretensión de simulación es "*La presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad*", sin que en la demanda se hubiera expuesto tan siquiera un solo hecho que pudiera dar cuenta del *animus*

simulandi o concierto de aquel último con Daniel Felipe para simular la compraventa atacada, y en esa medida tampoco se ofreció ningún elemento de convicción de cara a los móviles de la **negociación fustigada**.

Y por supuesto que el testimonio de Antonio Montoya debió valorarse en la forma como lo hizo el juez, pues pasó de ser testigo para convertirse en parte del proceso, recuérdese que es cessionario de la demandante, lo que de suyo indiscutiblemente afecta su imparcialidad -art. 211 del CGP.

De otro lado, si el móvil de la simulación, pero de Yaneth Cecilia Salas López, quien no participó en la celebración del contrato de compraventa de 13 de septiembre de 2013, fue “*salvaguardarse patrimonialmente ante una posible inscripción de medida cautelar que buscara hacer efectivo el pago de la acreencia*” por parte de Coopantex, para la Sala es importante destacar dos situaciones que no permiten arribar a esa conclusión con la misma contundencia enarbolada por la parte demandante. En primer lugar, el pagaré que podría constituir base de recaudo por parte de la cooperativa fue suscrito por Yaneth Cecilia junto con el señor Ruddy Alirio Salas López, ambos como otorgantes y, por tanto, como obligados directos; esto para significar que la única a quien podría perseguir la cooperativa no era la señora Yaneth; y en segundo lugar, el pagaré fue suscrito el **15 de mayo de 2012** teniendo como fecha de pago el **28 de febrero de 2013**, pero sin que se hubiera dado cuenta en la demanda de que para septiembre de este último año, Coopantex hubiera iniciado las acciones de cobro prejurídico o judiciales tendientes al pago de tal obligación. Luego, la “*possible medida cautelar*” a la que se

alude, solo estuvo en la imaginación de la parte actora. Ahora, para la fecha en que se otorgó la escritura pública atacada, apenas habían transcurrido siete meses desde que se hizo exigible la obligación en referencia, por lo que el móvil de la medida cautelar no se encuentra claramente configurado, y, en todo caso, tal motivación lo sería de la señora Yaneth, que no así de los contratantes:



Finalmente, con relación a la compraventa de 11 de septiembre de 2018 contenida en la Escritura pública nro. 2144 otorgada en la Notaría Veintidós (22) de Medellín, lo único argumentado en el recurso de apelación fue su “*bajo precio*”, lo que, a juicio del impugnante, “*es evidencia clara de la constitución y continuidad de la simulación*”. A ese propósito es imperioso advertir que en la

demandó ningún hecho se afirmó respecto del ánimo simulatorio de los contratantes en este negocio, más allá de sostener que estos son pareja, y, en todo caso, el precio no puede constituir indicio de simulación solo porque al decir del demandante es mínimo, 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 \$67.548.258. Véase que no se aportó prueba alguna de la valía que tendría el inmueble para el año 2018, cuando tuvo lugar la negociación, a lo que habría que agregar que para este proceso son desconocidas cuáles eran sus condiciones y características particulares, así como que, según la contestación dada por el señor Camilo Andrés Correa Berruecos, en el negocio se pactó como precio la suma de 800 millones de pesos.



Número: 201400032

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO
TESORERIA DE RENTAS
EL SUSCRITO TESORERO DE RENTAS MUNICIPALES DE ENVIGADO CERTIFICA QUE:

Propietario: DANIEL FELIPE SALAS GAVIRIA
Cédula o Nit: 1017163745
Fecha de Expedición: NOVIEMBRE 18 DE 2014

Nro. catastral	Dirección	Matrícula	Avalúo Total	%	Avalúo Derecho
20000050050600000000	PANTANILLO	001-1161028	67,548,258.00	100.00	67,548,258.00

DESTINACION: HIPOTECA
ESTA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE:
PREDIAL UNIFICADO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
Y VALORIZACION POR 30 DIAS

Firma y Sello del Responsable

Note: La expedición de un paz y salvo predial no libera del leproso debida por el titular del predio en caso de que se haga expedido por error, inadvertencia o falta de antecedentes catastrales. La carga impone la obligación de presentar ante el titular del predio en ese entonces. El nuevo titular solo responde desde la fecha del título adquisitivo, excepto cuando el paz y salvo presente contradicciones o irregularidades caso en el cual será solidariamente responsable con el titular anterior. El autorizar paz y salvo se expide según lo establecido en el acuerdo 029 de mayo 16 de 2002, artículo segundo que adiciona el artículo 294 del código de rentas municipales.



En definitiva, con las pruebas analizadas, es incontestable que no se logró demostrar la simulación absoluta de los contratos 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...* ”.²⁵ (Resalta la Sala).

Por consiguiente, de acuerdo con las razones expuestas, no queda otra alternativa posible más, que confirmar la sentencia de primera instancia. Es que, como lo ha dicho la Corte reiteradamente,²⁶

“(...) de tiempo atrás se tiene claro que tildar un contrato de aparente es asunto que compromete al demandante en la tarea de probar, más allá de toda duda, que es otra la realidad tras la máscara, pues de no hacerlo, de quedarse en las meras conjeturas, pero sin allegar al proceso medios probatorios irrefragablemente convincentes sobre la denunciada simulación, el juez debe hacer operar a plenitud la presunción de seriedad que acompaña la celebración de todo negocio jurídico, la cual no puede quebrarse con la sola prueba de hechos que generen recelo o simple vacilación. “No bastan, entonces, las meras sospechas o especulaciones que nacen de la aprehensión maliciosa del acto dubitado o de la consideración aislada -o insular- de los diferentes medios de prueba, específicamente de los indicios, tomados en abstracto -o incluso en forma fragmentada- sin la necesaria contextualización en el ámbito propio del negocio censurado y en las particularidades -ello es neurálgico- que ofrece el caso in concreto, insuficientes y anodinas para desvirtuar la arraigada presunción de

²⁵ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 14 de agosto de 2006, exp. 1997-2721.

²⁶ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 19 de diciembre de 2005. Referencia: expediente nro. 00503. MP. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

sinceridad que lo abriga” (cas. civ. de 15 de febrero de 2000; exp.: 5438)”. (Negritas propias).

En mérito de lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de procedencia y fecha indicadas.

SEGUNDO: Sin lugar a imponer condena en costas toda vez que no aparecen causadas.

TERCERO: Por la Secretaría de la Sala Civil, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

(Discutido y aprobado en sala de la fecha)

NOTIFÍQUESE

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA**

(Con salvamento parcial de voto)

**BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
MAGISTRADO**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO**

Firmado Por:

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

**Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Firma Con Salvamento Parcial De Voto

**Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 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:

**fec6541cc34003e7a08b37ee409150fc2fec04e0cb12e26924
292c9b89c2118a**

Documento generado en 06/02/2026 03:38:06 PM

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

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



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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL

Salvamento de voto

Lugar y fecha	Medellín, nueve (09) de febrero de dos mil veintiséis
Proceso	Verbal – Simulación
Radicado	05001310301020210005701
Accionante	Coopantex Cooperativa Especializada de Ahorro y Crédito Antonio José Montoya Hoyos – Cessionario
Accionada	Yaneth Cecilia Salas López y otros
Magistrada ponente	Piedad Cecilia Vélez Gaviria

Con el debido respeto por la decisión adoptada por la mayoría de la Sala, me aparto parcialmente de ella, de manera exclusiva, en lo relativo a la no imposición de condena en costas.

A juicio de quien suscribe, sí procedía la condena en costas en esta instancia, por encontrarse acreditados los presupuestos normativos previstos en el artículo 365 del Código General del Proceso, norma que consagra como regla general la imposición de costas a la parte vencida o a aquella a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso interpuesto.

En el presente asunto, el recurso de apelación fue decidido de manera desfavorable a los intereses de la parte recurrente, circunstancia que activa la consecuencia jurídica consistente en la condena en costas.

La interpretación de que no habría lugar a la imposición de costas por estimarse que estas no se encontraban causadas, tal

entendimiento despoja de eficacia práctica la regla general aplicable en segunda instancia, al supeditar la condena a la acreditación de una actividad procesal adicional, distinta y expresamente documentada por la contraparte parte.

Dicha interpretación desconoce que la defensa técnica y el acompañamiento profesional subsisten durante toda la instancia, aun cuando no se exterioricen en nuevas actuaciones escritas.

No puede perderse de vista que las costas en especial las agencias en derecho no se circunscriben a la presentación de escritos formales en la segunda instancia, sino que comprenden el desgaste litigioso, la permanencia del vínculo profesional con el apoderado, el seguimiento del trámite, la preparación jurídica para la eventual contradicción del recurso y la defensa de la decisión adoptada en primera instancia.

La finalidad de las costas es compensar el esfuerzo litigioso y la inversión económica derivados de la defensa judicial, y no evaluar a mayor o menor producción de escritos por las partes. En consecuencia, la sola dilación del proceso en una instancia más, resulta suficiente para justificar la condena en costas.

(firmado electrónicamente)

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

Magistrado

Firmado Por:
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: **60797cb4bf6e98bc005ca444dc5091e0942614e083ea95ea8110d7ea04088902**

Documento generado en 10/02/2026 09:20:51 AM

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