

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**  
**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

**MARGARITA CABELLO BLANCO**  
**Magistrada Ponente**

**SC11197-2015**

**Radicación n° 11001 31 03 004 2008 00390 01**

(Aprobado en sala de cinco de mayo de dos mil quince)

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de agosto de dos mil quince (2015)

Procede la Corte a resolver el recurso de casación presentado por el señor JESÚS ADONÁI OCHOA FORERO, demandante, frente a la sentencia que el siete (7) de diciembre de dos mil doce (2012), profirió la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso ordinario de simulación y lesión enorme por él promovido en contra de ISMAEL ANTONIO FRANCO y JOSÉ DE JESÚS ZAPATA LÓPEZ.

## **I. ANTECEDENTES**

1. La demanda y su reforma debidamente admitida (folios 185 a 189), formuló las súplicas que a continuación se exponen:

i) Principales:

Que se declare la simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado por los accionados, el primero en su calidad de vendedor y el segundo como comprador, según consta en la Escritura Pública No. 727, de 29 de marzo de 2007, suscrita en la Notaría Primera de Fusagasugá. Como consecuencia de tal pronunciamiento, se reclamó que el predio objeto de la transferencia fuera restituido al patrimonio del señor José de Jesús Zapata López, para servir de prenda de garantía de las acreencias a su cargo.

ii) Además, de manera subsidiaria, el demandante solicitó acceder a las siguientes pretensiones:

A) Primera:

La revocatoria del mencionado contrato de compraventa, dado que el mismo fue celebrado por el demandado Zapata López, con el único propósito de evadir las obligaciones que soportaba en favor del acreedor-demandante, estructurando un fraude pauliano.

B) Segunda:

Que ‘se declare rescindido y/o invalidado el negocio jurídico’, habida cuenta que en su realización existió lesión enorme.

Subsecuentemente, reclamó, con respecto a cualquiera de las súplicas formuladas, que el registro del instrumento escriturario fuera cancelado; y, ante la eventual acogida de la lesión enorme, se diera aplicación al artículo 1948 del C.C.

2. Los hechos que rodearon la controversia surgida, narrados en el libelo, pueden resumirse así:

2.1. El demandante y el señor José de Jesús Zapata López, a través de la Escritura Pública No. 7087 de 26 de noviembre de 1969, de la Notaría Primera de Bogotá, en común y proindiviso, en iguales porcentajes (50%), adquirieron la propiedad del inmueble ubicado en la Avenida 80 No. 19-07, de la nomenclatura de esta ciudad, matriculado bajo el folio inmobiliario 50-C151898.

2.2. Tiempo después, los comuneros, sometieron a división o partición material el bien raíz, trámite que se adelantó ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá y, como consecuencia del mismo, al señor Zapata López se le adjudicó la mitad del predio, habiéndosele asignado la matrícula inmobiliaria No. 50C-1647676.

2.3. Desde la adquisición de la heredad hasta la entrega ordenada en el proceso divisorio (12 de diciembre 2005), se dijo, el demandado señalado siempre ejerció la administración y explotación económica del fundo sin que le diera participación alguna, lo que dio origen a la iniciación de un proceso de rendición de cuentas. En ese trámite, mediante sentencia de segunda instancia (26 de octubre de 2007), el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, impuso en favor del demandante y en contra de Zapata López, una condena por la suma de \$160.838.897.00., dineros que debieron ser cobrados por la vía ejecutiva, habida cuenta que el deudor no satisfizo la obligación de manera espontánea.

2.4. Para la época en que se ordenó seguir adelante la ejecución, el vendedor-demandado-el 29 de marzo de 2007, ante la Notaría Primera de Fusagasugá, corrió la escritura No. 727, a través de la cual transfirió la propiedad que ostentaba sobre el referido fundo en favor del señor Ismael Antonio Franco (otro demandado en este juicio).

2.5. Cuando el aquí accionante, esgrimiendo su calidad de acreedor, pretendió cautelar el predio de su deudor (el 50% que le había correspondido), vio truncada la medida decretada en la ejecución adelantada a continuación del proceso de rendición de cuentas (hecho decimosegundo de la demanda –folio 12, cuaderno principal), y, por ende, la posibilidad de hacer efectiva la condena allí impuesta, debido a que el inmueble señalado

ya no hacía parte del patrimonio del mencionado señor, pues, para ese momento, la venta había tenido lugar, así como el registro pertinente.

2.6. Esa enajenación, sostuvo, fue absolutamente simulada, entre otras razones porque el precio convenido fue pírrico, dado que se estableció por ese concepto una suma de cuatrocientos ochenta millones de pesos (\$480.000.000.00.), cuando el lote tenía un valor superior a los mil millones de pesos (\$1.000.000.000.00.); además, el demandado-vendedor no recibió precio alguno ni el comprador desembolsó ningún dinero. Adicionalmente, la venta como tal, engendra un fraude pauliano.

2.7. No obstante el supuesto negocio, sostuvo el comprador no ha asumido el carácter de tal, lo que evidencia la calidad de testaferro; a ello debe agregarse que el vendedor, al despojarse del bien raíz, aparece como una persona insolvente y todo para burlar los intereses del demandante quien ostenta la calidad de acreedor.

3. Los demandados al concurrir formalmente al proceso, por separado, contestaron la demanda y en resumen expusieron lo siguiente:

3.1. El señor Zapata López aceptó varios hechos (1° al 14); respecto de otros manifestó estarse a lo probado en el trámite, mientras que, frente a unos más, los negó rotundamente.

En cuanto a las excepciones presentadas (folios 51 y 52, cuaderno principal), las que adujo de fondo, las denominó y sustentó así:

i) ‘Falta de legitimación en la causa por activa’, bajo el argumento de que según el artículo 1766 del código civil, la acción de simulación solo puede ser intentada por quienes fueron parte en el acto o contrato impugnado;

ii) ‘Inexistencia de Simulación en el contrato de compraventa contenido en la escritura 727 del 29 de marzo de 2007 de la notaría 1 (sic) del círculo de Fusagasugá’, fundamentada en que los requisitos exigidos para acoger la señalada ficción, según las previsiones del artículo 1766 del código civil, no concurren en la litis planteada;

iii) ‘Inexistencia de fraude pauliano en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 727 del 29 de marzo de 2007 de la notaría 1 (sic) del círculo de Fusagasugá’; y como soporte de dicha defensa se dijo que los presupuestos señalados en el artículo 2491 del código civil no se encontraban presentes; y,

iv) ‘Caducidad de la acción pauliana o revocatoria’. Su promotor sostuvo que si el contrato acusado había sido celebrado el 29 de marzo de 2007, para la fecha de la presentación de la demanda ya había transcurrido el término de un año previsto en el numeral 3° del artículo 2491 *ibidem*.

Atinente a la reforma de la demanda presentada, dicha parte reiteró las excepciones memoradas en precedencia y, además, expuso similares argumentos para sustentarlas.

Respecto de la petición de lesión enorme, súplica introducida en la reforma, planteó las excepciones de ‘Falta de legitimación en la causa por activa’, e ‘Inexistencia de la lesión enorme en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 727 del 29 de marzo de 2007 de la notaría 1 (sic) del Círculo de Fusagasugá’. En alusión a la primera, arguyó que sólo las partes contratantes están facultadas para impugnar el negocio por una eventual lesión enorme; en cuanto a la segunda, enfatizó que el precio convenido y pagado por el pacto celebrado no desconoció los porcentajes que la ley tiene señalados como constitutivos de la lesión.

Referente a las pretensiones expuso que se oponía totalmente a todas ellas.

3.2. Por su parte, el señor Ismael Franco, manifestó aceptar algunos hechos, otros los negó; de unos más dijo que no le constaban y, frente a los restantes manifestó que no eran hechos sino solo apreciaciones del actor.

Como medios exceptivos de mérito presentó:

i) ‘Inexistencia de la simulación’, sosteniendo, como fundamento del mismo, que el contrato celebrado cumplió

con todas las exigencias legales, vr. gr., el precio, la entrega, las formalidades previstas en la ley, etc.;

ii) ‘Veracidad del contrato y ausencia de incapacidad económica’, él, dijo, en su calidad de comprador, tenía suficientes recursos para enfrentar el negocio y su patrimonio, de tiempo atrás, era lo suficientemente considerable como para asumir el compromiso del contrato;

iii) ‘Ejercicio de la posesión desde el momento de la compra’, tal negociación, afirmó, una vez fue celebrada, comportó el ejercicio de actos de señorío y prueba de ello es la cesión del contrato de arrendamiento que el vendedor realizó en su favor respecto de la señora Kelly Johanna Rodríguez;

iv) ‘Inexistencia de fraude pauliano’, el comprador, se dijo en este medio exceptivo, no conocía la situación económica del señor Zapata, vendedor, y, por esa razón, no puede aludirse a la existencia del engaño referido; no hubo concertación para tal falacia; y,

v) ‘excepción genérica del artículo 306 del C. de P.C.’.

En cuanto a la reforma de la demanda, en particular, a la pretensión de lesión enorme, planteó las excepciones de ‘Falta de Legitimidad por Activa’ e ‘Inexistencia de la Lesión Enorme’, habiendo esgrimido la misma argumentación de su codemandado.

En lo que a las pretensiones refiere, dijo que se oponía a todas ellas.

La parte demandada, también, en escrito separado, formuló la excepción previa de caducidad de la acción pauliana. Dicho medio exceptivo, en su momento, fue resuelto favorablemente a sus proponentes (auto de siete (7) de julio de dos mil nueve (2009), y, apelada la providencia correspondiente, el superior, el cuatro (4) de noviembre del mismo año, decidió confirmar lo decidido por el *a-quo*.

4. El ocho (8) de marzo de dos mil diez (2010), se llevó a cabo la audiencia prevista en el artículo 101 del C. de P.C., sin lograr conciliación alguna. El siete (7) de abril del señalado año, se abrió el proceso a pruebas teniendo como tales los documentos aportados por las partes, ordenando, además, el interrogatorio del actor, la recepción de algunos testimonios y prueba pericial (folios 233, 234 y 235, cuaderno principal). En auto de quince (15) de abril de la misma anualidad, fueron citados los demandados a verter su declaración como partes.

5. La primera instancia fue clausurada a través de la sentencia de fecha ocho (8) de agosto de dos mil doce (2012), y, habiendo sido adversa a la parte demandante, dicho extremo presentó recurso de apelación.

6. El juzgador de segunda instancia, en la fecha indicada precedentemente (7 de diciembre de 2012),

resolvió el asunto puesto a su consideración confirmando en su totalidad lo resuelto por el *a-quo*. Contra esta decisión, la parte demandante interpuso recurso de casación, censura que la Corte admitió.

## II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

1. En el fallo impugnado a través del recurso extraordinario, el *ad-quem* resaltó, inicialmente, que los requisitos establecidos para emitir una decisión de fondo concurrían al plenario, así como no observó causal de nulidad que invalidara lo actuado.

2. Luego de hacer un recuento sobre la figura de la simulación, su diferencia con la nulidad y su clasificación en relativa y absoluta, precisó que «*en el presente caso la demanda está encaminada a desatar una situación presuntamente vinculada con la primera de las hipótesis, es decir, con la simulación absoluta*» (folio 37, cuaderno del Tribunal). En ese orden, el sentenciador concluyó a lo largo del discurso expuesto, que el meollo del asunto imponía valorar si, tal como lo aseguró el demandante, el contrato de compraventa recogido en la Escritura Pública 727, de 29 de marzo de 2007, corrida en la Notaría Primera del Círculo de Fusagasugá, fue absolutamente aparente.

3. Bajo esa perspectiva, el fallador dejó plasmado que por mandato legal (arts. 177 C. de P.C., y 1757 del C.C.), al

actor, quien concurrió a afirmar la existencia de la ficción contractual, le correspondía asumir la carga probatoria.

4. A continuación señaló que en litigios como el presente, lo primero que debía establecerse era la existencia del contrato tildado de simulado, así como clarificar la legitimación del actor para acudir a controvertir, por esa causa, el negocio memorado.

Respecto de una y otra condición, dijo, no había reparo que hacer, pues ambas exigencias quedaron plenamente acreditadas.

5. En lo que a la simulación propiamente refiere y los elementos demostrativos de la misma, manifestó que tanto la doctrina como la jurisprudencia habían señalado que, dada la naturaleza de la ficción que encubría dicho proceder, resultaba difícil aprehender una prueba directa, *«siendo por ello necesario recurrir a las inferencias, a las conjeturas y, en general, a todo género de indicios, pues se trata de establecer la divergencia psicológica o intencional de los simuladores, que no admite prueba directa; por lo mismo, se hace imperioso acudir a la sana crítica, dando valor a la prueba indirecta, con aplicación al principio de la estimación en conjunto de los indicios y de otros elementos que conducen a la convicción de la realidad de las circunstancias, condiciones y razones con las que se creó el documento materia de la controversia judicial»* (folio 42 idem).

Y, a propósito de estos elementos de persuasión, el Tribunal acusado, por un lado, dejó señalado que:

*«(...) y en la especie de este litigio, probatoriamente hablando, no existen contradocumentos secretos, ni documentos escritos que emanen de éstos (de los contratantes), y que sumados a otras pruebas permitan establecer concretamente la existencia de tal fingimiento» (folio 39, cuaderno del Tribunal).*

Por otra parte, en función de la acreditación de la ficción denunciada, enlistó como indicios los siguientes:

*«el parentesco entre los contratantes, la amistad o los vínculos afectivos, la capacidad económica del comprador, la necesidad de vender, el interés o desinterés mismo en el acto, la ausencia de justificación, la falta de prestación o cumplimiento de la misma, la conducta posterior de las partes, no solo respecto al negocio de que se trata, sino también en relación con el proceso, el precio por el que figura la negociación, la forma de pago y muchas más, es decir, que al respecto la ley ni el entendimiento pueden encontrar límites» (folios 42 y 43 ). Y agregó:*

*«la prueba de indicios ha de ser suficiente para producir en el ánimo del Juez, la plena convicción; se base en una operación mental, en un juicio de hombre; en la prueba indiciaria el fundamento de la convicción está en el raciocinio; dicho de otra forma, la apreciación de las cualidades de gravedad, precisión, y conexión que deban tener los indicios los confía la ley a la conciencia del Juez sin más restricción que la subordinación de su criterio, a las reglas generales de la sana crítica en materia de probanzas» (folios 44 y 45 *idem*).*

Sostuvo el Tribunal que el trabajo del *a-quo* comprendió *« (...) el examen, en aplicación del principio de la sana crítica, del alcance de todas y cada una de las pruebas concentradas,*

*como quedó reseñado en esta providencia (...) sin que (...) además se advierta que el juzgador halla (sic) incurrido en error de hecho o de derecho susceptible de ser reparado» (folio 45 del mismo cuaderno).*

Agregó que el material probatorio allegado, además de haber sido valorado por el juez de instancia con sujeción a las normas que regulan la materia, no permitían inferir la existencia de la simulación denunciada. Así concretó su parecer:

*En concepto de éste (sic) Corporativo, el recaudo probatorio allegado oportunamente y practicado, no permite colegir la presencia de los elementos que la Jurisprudencia y la Doctrina señalan como constitutivos de los indicios necesarios para arribar a la convicción de que el negocio acusado no se generó como quedó consignado en la escritura pública enervada; sólo puede entenderse de las pruebas, que el precio no se ajusta al verdadero valor del bien, pero ese único concepto no es suficiente para fundar el convencimiento de que la negociación contenida en la escritura pública censurada no contiene la expresión la voluntad (sic) de las partes; dicho de otra forma, no se demostró esa misma falta de voluntad, o la no necesidad de las ventas, o que no se pagó el precio acordado, porque no se hubieran efectuado hechos posteriores de dominio y posesión del comprador sobre el bien; en otras palabras, que después de la venta, el comprador no hubiera ejercido actos de propietario y que los mismos hubieran continuado en cabeza del vendedor, ni otras circunstancias análogas o concomitantes (folio 46 ibidem).*

Alusivo al cheque emitido y entregado al vendedor como parte de pago, título valor que el actor cuestionó e inclusive dejó en consideración la posibilidad de haber sido devuelto, el fallador refirió que tal postura solo rondaba los predios de la presunción *«sin ninguna clase de apoyo que permita inferir la verdad del tal hecho; es decir, no existe en el proceso nada que pueda dar consistencia a ese pronóstico»*. Lo propio adujo sobre los créditos que debió adquirir el comprador para satisfacer el precio convenido, es decir, si el demandante puso en duda tal situación, a él le correspondía acreditar ese supuesto fáctico.

También afirmó que las inconsistencias en que incurrieron los declarantes, cuando refirieron al precio y su cancelación, no resultaban ser de tal jerarquía que afectaran la realidad del negocio, pues, enfatizó, alrededor de los contratos regularmente surgen cosas o circunstancias que solo conocen en detalle las partes y no los terceros, de ahí que sean comprensibles algunas imprecisiones.

Arguyó, igualmente, que elaborar un contrato de promesa de venta, de manera anticipada o previa a la definición del negocio, no es un procedimiento que la ley establezca como obligatorio.

Por último, sostuvo que en el proceso no existía prueba de ninguna índole que permitiera deducir en qué fecha se concretó la acumulación del proceso ejecutivo para, por esa vía, inferir que la data de tal proceder fue

concurrente con la venta del predio y, a través de ese trámite, generar la insolvencia a que alude el actor.

Atinente a la lesión enorme, reflexionó, de manera sintética, así:

*«(...) no es del caso ahondar en consideraciones y elucubraciones para concluir que el actor carece de legitimación en la causa para invocarla, simplemente porque el negocio contenido en la escritura No. 727 del 29 de marzo de 2007 es de compraventa de un inmueble y en ese acto o contrato no es parte el hoy accionante, Jesús Adonái Ochoa Forero» (folio 50 ib.).* Postura que validó con la evocación de algún pronunciamiento de ésta Corporación.

Así, en esos términos, concluyó el análisis realizado sobre el que apalancó la confirmación del fallo impugnado, en cuanto que ratificó la inexistencia de la simulación absoluta denunciada.

### **III. LA DEMANDA DE CASACIÓN**

El promotor del recurso extraordinario, en un solo cargo, expuso las razones de su inconformidad.

#### **CARGO UNICO**

1. Según el casacionista, la decisión proferida por el Tribunal, a través de la cual resolvió la segunda instancia, condensa una violación, vía indirecta, de los artículos 1602, 1603 y 1849 del Código Civil, en cuanto que fueron aplicados indebidamente; y, el 1766 de la misma obra, en la medida en que no se hizo operar, todo ello por razón de los errores de hecho en que incurrió al abordar el caudal probatorio.

2. En los siguientes términos precisó la disconformidad:

*«El H. Tribunal al tomar su decisión, en el sentido de confirmar la decisión recurrida, que negó la simulación impetrada, incurrió en evidente error de hecho, porque se concretó a analizar unos aspectos, pero pasó por alto los relevantes y trascendentes, al afirmar que las declaraciones recepcionadas a instancia de la parte demandada, ‘si bien contienen algunas ligeras alteraciones de datos precisos, no demeritan el grado de certidumbre que permite colegir de sus dichos’ (folio 10, demanda de casación).*

3. Para el recurrente, en la medida en que el precio acordado por las partes en un negocio jurídico como la compraventa es un elemento esencial, cualquier contradicción o inconsistencia respecto del mismo, trátase de su establecimiento, cuantía o pago, conduce a creer la existencia de la simulación, *«así como la causa que determinó la venta y la vinculación de esta con la deuda judicialmente impuesta al demandado» (folio 11 ibidem).*

El impugnante sostiene que varias de las circunstancias que rodearon la transferencia del bien, cuando los dos demandados (comprador y vendedor), vertieron su declaración, no coinciden. Por ejemplo, las sumas acordadas por ellos como contraprestación por la venta, la forma en que se cancelaron, tampoco concuerdan las fechas en que tal suceso tuvo lugar; todo riñe con lo pactado en la escritura de compraventa. Así mismo, el inconforme se muestra en desacuerdo con las particularidades que rodearon la causa de la supuesta venta, es decir, que el demandado-vendedor, se vio precisado a transferir ese y otros bienes para cancelar una suma de dinero que se le impuso como condición para liberarlo del secuestro a que fue sometido; empero, esta situación acaeció siete (7) años antes de la venta, luego, según sus reflexiones, no es razonable que la guerrilla (autora del ilícito), haya esperado ese tiempo para hacerse a esos dineros; contrariamente, la transferencia coincide con la época en que se le impuso la condena al demandado en favor del actor.

4. Enlistó las siguientes pruebas cuya falta o equivocada apreciación condensan el error denunciado:

#### 4.1. Documentales:

i) Las copias que, provenientes del proceso de rendición de cuentas, permiten inferir, de una parte, la cuantía en que el señor Zapata resultó deudor del

demandante y, de otra, la fecha en que se impuso tal condena, es decir, el 26 de octubre de 2007.

ii) La Escritura Pública No. 727 de 29 de marzo de 2007, elaborada en la Notaría primera del Círculo Notarial de Fusagasugá, en donde aparecen los términos del pacto simulado, en cuya cláusula tercera quedó establecido que el precio del inmueble fue de cuatrocientos ochenta millones de pesos (\$480.000.000.oo.), pagadero en cuatro (4) contados: el primero al momento de la perfección del negocio, por la suma de doscientos millones de pesos (\$200.000.000.oo.), M/cte., y el saldo, en tres pagos, cada mes. El último se pactó por la suma de ochenta millones de pesos (\$80.000.000.oo.).

iii) La contestación a la demanda presentada por el demandado Ismael Antonio Franco (que el recurrente vindica como confesión de parte –art. 197 C. de P. C.-), cuyo texto engendra la descripción de dos situaciones que evidencian la contradicción denunciada por el actor:

a) De una parte, cuando dicha persona sostuvo que el precio de la venta fue cancelado así: \$200.000.000.oo., el día de la suscripción de la Escritura de venta; el 23 de abril de 2007, \$100.000.000.oo.; el 21 de mayo de 2007, la suma de \$42.025.000.oo.; el 23 de junio del mismo año, el valor de \$37.975.000.oo.; y, el 25 de junio la suma de \$100.000.000.oo., fechas y sumas que no coinciden con lo previsto en la señalada cláusula tercera.

b) De otra, en el señalado escrito se aseveró que desde la fecha de la división había sido concertada la venta del predio; sin embargo, allí, en ese documento, se indicó que los demandados sólo se habían conocido cuatro meses antes y con motivo de la transferencia aludida.

#### 4.2. Prueba testimonial:

i) Respecto de esta prueba, que, en rigor, no es un testimonio sino versión de uno de los extremos de la contienda (José de Jesús Zapata López), el error consistió en desatender la información dada por este sujeto procesal alrededor de las varias sumas canceladas, pues aludió a pagos parciales de ciento treinta millones de pesos (\$130.000.000.00.), y ciento cuarenta millones de pesos (\$140.000.000.00.), y que el cheque entregado por la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000.00.), fue cobrado en compañía de su hijo (William).

Para el recurrente, las indicaciones suministradas por el vendedor (José de Jesús Zapata) resultaban contrarias a lo expresado en la Escritura que recogió la venta, pues las cifras y las fechas no coinciden. Ahora, si la enajenación se produjo para cancelar el pago del secuestro extorsivo del que fue víctima el vendedor (uno de los demandados), según la versión dada sobre el particular, tal evento (negocio de compraventa) tuvo lugar siete (7) años después de su liberación, situación que el Tribunal dejó de valorar; además, la época en que se le impuso a dicha parte el pago

de una importante suma de dinero en favor del actor, coincide con la data de la negociación lo que, en sentir del casacionista, refuerza la idea de la simulación.

ii) Recriminó el recurrente, igualmente, que el fallador no haya tenido en cuenta que el propio hijo del demandado (Zapata) desvirtuó lo sostenido por su padre en cuanto que él lo acompañó a cobrar el cheque recibido.

iii) También se dejó de lado evaluar la versión del otro demandado (Ismael Franco), alusiva al precio de la venta y su forma de pago, concretamente, cuando aseveró que el saldo del precio fue cancelado a lo largo de cinco meses; además, que para el momento de la entrega del dinero no había personas diferentes al vendedor.

A partir de la reseña probatoria comentada y las reflexiones asentadas, el recurrente expuso:

*«De los medios probatorios relacionados en su parte pertinente surge, de manera ostensible, los indicios que permiten deducir la simulación de la compraventa, que solo tuvo por objeto sustraer el bien del patrimonio del deudor-vendedor para eludir y hacer nugatorio el crédito a su cargo y a favor de Ochoa Forero y que el ad quem omitió considerar, determinando el error de hecho en que incurrió (...).»- folio 16, cuaderno de la Corte.*

Concluye afirmando que las pruebas recaudadas permiten aseverar la existencia de la simulación, lo que impone casar la sentencia y, ciertamente, así lo solicita.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

1. Conforme quedó reseñado en precedencia, la discrepancia planteada en el recurso extraordinario que ocupa a la Corte, atañe a la simulación de un negocio jurídico que los demandados concertaron, ficción que no fue acogida por el Tribunal de segunda instancia, de ahí, la confutación del fallo.

2. Según la descripción del Diccionario de la Lengua Española -Real Academia Española-, Vigésima Primera Edición), la expresión simular indica: *«Representar una cosa, fingiendo o imitando lo que no es»*.

Y simulación es la: *«Acción de simular. Alteración aparente de la causa, la índole o el objeto verdadero de un acto o contrato»*

Por manera que arribar a la conclusión sobre la existencia de la apariencia denunciada, impone, por obvias razones, ahondar en la voluntad de quienes participaron en esa farsa para descubrir que, realmente, en ellos anidaba ese propósito de engaño.

3. La ficción negocial, en cuanto que enmascara una apariencia de realidad, puede afectar tanto las actividades cotidianas de las personas, en cualquiera de los roles en que se desempeñen, como aquellas que surgen de los actos o negocios con implicaciones o que trascienden la esfera jurídica y, por igual, nada extraño que dicha institución comprenda el entorno total o parcial del hecho pertinente.

Cuando tal circunstancia sucede, las consecuencias, por supuesto, varían y, si de un pacto o contrato refiere, con mayor razón, los efectos se muestran significativamente diferentes.

En esta última hipótesis, dos eventos pueden estructurar la institución en comento: el primero, surge en el evento en que se celebra un acto jurídico que carece por completo de realidad; las partes no tienen intención de ajustar negocio alguno (simulación absoluta). Pero, también, dicha figura puede recaer sobre la naturaleza del acto, sobre su contenido y objeto o aún respecto de las personas que fungen como partes del mismo, situación que describe, bajo cualquiera de esas condiciones la simulación relativa. En todo caso, no puede dejar de aceptarse que ese comportamiento aparente, engendrado en una u otra clase de ficción (absoluta o relativa), tiene un propósito bien definido: traslucir una negociación diversa a la que realmente tuvo lugar.

La Corte Suprema abordó el tema y, entre muchas decisiones en las que plasmó su parecer, propicio resulta memorar la siguiente:

*De antaño la Corte, dentro de una construcción doctrinaria más acorde con la realidad y el verdadero alcance de la figura en cuestión, con acierto precisó el entendimiento prístino de la estructura negocial simulatoria, en perspectiva exacta que hoy se reitera, indicando que en 'la simulación, las partes contratantes, o quien emite una declaración y aquél que la recibe, imbuidas en un mismo propósito, acuden a un procedimiento, anómalo pero*

*tolerado por el derecho, mediante el cual su dicho público se enerva con su dicho privado, creándose así un contraste evidente, no entre dos negocios diversos, pero conexos, sino entre dos aspectos de una misma conducta, constitutivos de un solo compuesto negocial, pasos integrantes necesarios de un iter dispositivo único aunque complejo. Esto es que las partes desean crear una situación exterior, que solamente se explica en razón de otra oculta, única valedera para entre ellas; fases que no pueden ser entendidas sino en su interrelación, funcionalmente como hitos de un mismo designio. En fin, lejos de haber una dualidad contractual, lo cierto es que se trata de una entidad negocial única, de doble manifestación: la pública y la reservada, igualmente queridas y ciertas, cuyas consecuencias discrepan, según los intereses y las disposiciones en juego, con arreglo a los principios generales del derecho; o sea un antagonismo, no entre dos negocios, sino entre dos expresiones de uno solo, que se conjugan y complementan, que es en lo que radica la mencionada anomalía' (cas. Mayo 16/1968, acta No. 17, mayo 14/1968).*

*(....)*

*Por consiguiente, la simulación constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes.*

*En consecuencia, si de simulación absoluta se trata, inter partes, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado, y, en caso de la simulación relativa, esa misma realidad precisa, entre las*

*partes, la prevalencia del tipo negocial celebrado, el contenido acordado, la función autónoma que le es inherente, ora los sujetos; a este respecto, lo aparente no está llamado a generar efecto alguno entre las partes y, frente a terceros, in casu, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales (CSJ SC 30 de julio de 2008, rad. 1998-00363-01). Pronunciamiento reiterado por la Corporación en sentencias de 30 de agosto de 2010, rad. 2004-00148-01; 16 de diciembre de 2010, rad.2005-00181-01; y, 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01).*

En esos términos ha mantenido esta Corporación su percepción alrededor de la institución jurídica mencionada, tanto en cuanto a su naturaleza, los elementos que la estructuran y sus características, así como las consecuencias que de la misma dimanen.

4. En cuanto a los elementos probativos idóneos para establecer la existencia o no de esa ficción, por sabido se tiene que hay libertad probatoria; no existe restricción alguna con miras a la acreditación de tal fingimiento.

Sobre el particular la Corte, en reciente pronunciamiento, dejó ilustrado el punto en los siguientes términos:

*«De este modo, podrá demostrarse mediante prueba de confesión, declaración de tercero, documento, inspección judicial, dictamen pericial e indicio de cuya valoración lógica, racional y sistemática derive inequívocamente (cas. civ. sentencias de 15 de febrero de 2000, exp. 5438, S-029 y 15 de marzo de 2000, exp. 5400; 28 de febrero de 1979, CLIX, No. 2400, pp. 49 a 51; 25 de septiembre de 1973, CXVII, Nos. 2372 a 2377, pp. 65 a 68; 10 de marzo de 1955. CCXXXIV, pp. 406 y ss.)»*

5. Sin embargo, la naturaleza y particularidades de semejante proceder han encumbrado una de tales pruebas como el mecanismo más apropiado para dichos fines, es decir, el indicio. La Sala Civil de esta Corporación, en los siguientes términos lo explicitó:

*Por las características, modalidades, cautela de las partes y circunstancias ‘que rodean este tipo de negocios, en orden a desentrañar la verdadera intención de los contratantes, se acude las más de las veces a la prueba de indicios, mediante la cual a partir de determinados hechos, plenamente establecidos en el proceso, como lo exige el artículo 248 del Código de Procedimiento Civil, el juzgador despliega un raciocinio mental lógico que le permite arribar a otros hechos desconocidos’. Por tanto, ‘... como es natural en el desarrollo de la actividad judicial, la valoración (...) en cuanto a la demostración de los hechos indicadores, al igual que respecto de la gravedad, concordancia y convergencia de los indicios o acerca de su relación con las demás pruebas, constituye una tarea que se encuentra claramente enmarcada dentro de la soberanía de los sentenciadores para examinar y ponderar los hechos, por lo que su criterio o postura sobre ellos está, en principio, amparada por la presunción de acierto... (Sentencia de 23 de febrero de 2006, exp. 15.508, no publicada aún*

oficialmente)’ (CSJ SC 24 de octubre de 2006, rad. 00058 01).

Y, de manera puntal, la Corte ha enlistado un importante número de aspectos cuya presencia, bajo las condiciones señaladas en la normatividad vigente, son sopesados bajo el tapiz de ese elemento probatorio que es el indicio.

*De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, ‘el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.’, ‘el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. (CSJ SC, 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01).*

6. Todas esas circunstancias, consideradas de manera aislada o concurrente, como medios de persuasión, deben

llevar al funcionario judicial a la convicción plena de que las partes convergieron en tal estratagema involucrando, como en el caso presente, una compraventa de bien inmueble. Los actos cumplidos tienen, indefectiblemente, que traslucir la apariencia denunciada.

Así lo refirió la Corte:

*(...) siendo necesario ‘que los indicios y las conjeturas tengan el suficiente mérito para fundar en el Juez la firme convicción de que el negocio es ficticio; lo cual sólo ocurrirá cuando las inferencias o deducciones sean graves, precisas y convergentes. Vale decir, la prueba debe ser completa, segura, plena y convincente; de no, incluso en caso de duda, debe estarse a la sinceridad que se presume en los negocios (In dubio benigna interpretatio ad hibenda est ut magis negotium valeat quam pereat)’ (cas. Junio 11/1991) CSJ SC, 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01).*

7. Ahora, como el recurso de casación no constituye una tercera instancia, es decir, a través de este mecanismo impugnativo no puede pretenderse la revisión, nuevamente, del aspecto fáctico de la controversia –*thema decidendum*–, al actor le surge el compromiso de focalizar el ataque propuesto en el cuerpo de la sentencia emitida; esta decisión, en rigor, es el objeto de la censura extraordinaria –*Tema decissum*–, razón por la cual, corresponde escudriñar dicho fallo y poner de relieve el desliz en que incurrió el Tribunal.

Empero, por responder a la naturaleza de esta censura, los eventuales errores en que haya podido incursionar el *ad-quem* tienen que ser notorios, protuberantes y decisivos en el sentido de la sentencia adoptada, pues así lo exige el legislador en el artículo 374 del C. de P. C., con mayor veras si se trata de yerros en lo fáctico y, en particular, en el laborío probatorio.

En reciente decisión la Corte expresó:

*Si, como se sabe, en tratándose del recurso extraordinario de casación y por razones que no es del caso reiterar en esta oportunidad, es claramente excepcional el reexamen de la cuestión fáctica del litigio, al punto que tal aspecto de la acusación queda circunscrito a denunciar y demostrar, dentro del reducido y específico ámbito previsto en la ley, los errores de apreciación probatoria en los que hubiese podido incurrir el sentenciador, ora por haber omitido, alterado o supuesto de manera manifiesta el contenido objetivo de determinados medios probatorios, o ya por haber asentado algunas inferencias contrariando las normas reguladoras de la actividad probatoria, no le es dado, subsecuentemente, al recurrente, conformarse con ensayar su propia estimación de las pruebas, a manera de sustentación de su inconformidad, pues su tarea, como ha quedado dicho, es de distinta naturaleza.*

*No debe olvidarse, al respecto, que el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, le atribuye categóricamente al juzgador la libertad de ponderar las pruebas y obtener a partir de ellas su propio convencimiento, siempre y cuando, claro está, las examine conforme a los mandatos de la lógica, la ciencia y a las reglas de la experiencia, labor en la que, en principio, no puede ser*

*desplazado por la Corte, dada la autonomía que en el punto tiene el Juzgador.*

*Empero, como la soberanía del juzgador de instancia en el punto no puede desbocarse hacia la arbitrariedad, cabalmente, porque su ponderación debe ser razonada, la labor del recurrente en casación sube de punto cuando trata de cuestionar la crítica que de la prueba haga el Tribunal, pues puede acontecer que éste la hubiese percibido en su realidad objetiva, sólo que al razonar sobre ella, o sea, al pasarla por el tamiz que la lógica, la experiencia y la ciencia conforman, le reste credibilidad, “... de modo que sería vana una confrontación entre lo que el medio dice con lo que el Tribunal afirmó de él, desde luego que en tal evento ambos coincidirían. Por el contrario, debe circunscribirse a demostrar que el fallador, desligado de toda lógica y sensatez, valoró antojadiza e inicuaamente la prueba, o que la supuesta regla de la experiencia de que se vale, raya en lo absurdo, o porque se equivoca manifiestamente al creer ver en el proceso la hipótesis de aquella regla, sin que ella en verdad exista” (CSJ SC 24 de marzo de 1998, rad. 4658).*

En fecha más próxima asentó:

*(...) Sucede, entonces, que por regla general las conclusiones razonables a que arribe en el punto quedan a salvo de reproche, y se mostrarán así impermeables al ataque en casación (sentencia de 11 de julio de 1990 y 24 de enero de 1992)’ (cas. Octubre 24/2006, exp. 00058-01), pues, ‘.....en la prueba por indicios se trata fundamentalmente de que el juzgador, por el hecho conocido, pase a descubrir el hecho que se controvierte’, ‘...no existe duda alguna acerca de que por regla general el debate sobre su mérito queda cerrado definitivamente en las instancias, y que la crítica en casación se reduce a determinar si*

*por error evidente de hecho o de derecho estuvieron admitidos como probados o como no probados los hechos indicativos; si todas las conjeturas dependen exclusivamente de un indicio no necesario; y si la prueba por indicios es o no de recibo en el asunto debatido. Pero en lo que atañe a la gravedad, precisión, concordancia y nexo de los indicios con el hecho que se averigua, **el sentenciador está llamado por la ley a formar su íntima convicción, que prevalece mientras no se demuestre en el recurso que contraría los dictados del sentido común o desconoce el cumplimiento de elementales leyes de la naturaleza***’ (LXXXVIII, 176; CXLIII, 72); y *‘...aún en el evento de que surgieran dudas a través del nuevo examen de los indicios, es bien claro que el recurso extraordinario no podría fundarse en base tan deleznable como el estado dubitativo para decretar el quiebre de la sentencia objeto de acusación’* (LXXXVIII, 176 Y 177), (cas. Febrero 16/1996, CCXL, pp. 194, reiterada en Sentencia S-029 de marzo 15/2000, exp. 5400, cas. Julio 16/2001, exp. 6362, cas. Octubre 24/2006, exp. 00058-01)” (cas. civ. sentencia de 30 de julio de 2008, exp. 41001-3103-004-1998-00363-01) CSJ SC, 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01).

8. Síguese, entonces, que la validez de la impugnación, en función de derruir los cimientos de la sentencia proferida, está determinada por un lado, en la magnitud de la equivocación del funcionario fallador; por otra, en la contundencia de la tesis esgrimida por el recurrente, es decir, si esta última no reviste tal grado de aceptación que descarte, en términos absolutos, la ensayada por el sentenciador, no deviene con la suficiencia necesaria para quebrar la providencia emitida. Por lo mismo, si los planteamientos esbozados por el Tribunal no

riñen con la lógica o el sentido común, la réplica bajo examen no tendría acogida, pues quedaría en evidencia que lo razonado por el funcionario no es contrario a su potestad interpretativa o falladora.

9. Fijados esos derroteros, volcada la Corte al análisis de la impugnación, cumple recordar que el demandante afirmó que los accionados concertaron simular la compraventa recogida en la Escritura Pública 727 de 29 de marzo de 2007, planteamiento que cuando fue analizado por parte del juzgador de segunda instancia encontró, ciertamente, algunas inconsistencias que fueron calificadas de tales; sin embargo, no destellaron, en ningún momento, contundencia tal que llevara a infirmar el fallo. En otros términos, los elementos de prueba necesarios para quebrar la decisión impugnada brillan por su ausencia y, los aducidos, no fueron suficientes.

Empero, adicional a tales circunstancias, del escrito sustentatorio se desprende que el recurrente dejó de confutar en su totalidad los fundamentos del fallo, pues guardó silencio, por ejemplo, sobre los siguientes aspectos fácticos:

i) El juez de segunda instancia y en lo que al precio refiere, su establecimiento y su pago, expuso que la ausencia de prueba sobre los créditos que adquirió el comprador para cancelar el precio y lo reseñado en la escritura pública sobre su satisfacción, trasladaba al demandante, quien puso en duda esas situaciones, el

compromiso de asumir la carga de demostrar sus afirmaciones.

ii) La razón del por qué existió una marcada distancia temporal entre la fecha de la venta y la del secuestro, situación que, para el Tribunal, resultaba razonable en la medida en que la titulación del fundo en favor del vendedor (José Zapata) no se había formalizado. Así lo infirió el juzgador: *«dicho en otros términos, mientras no tuviera el bien bajo su dominio, no podía vender y fue cuando se obtuvo esa propiedad legalmente que se realizó el negocio previsto»* (folio 49, sentencia de segunda instancia).

iii) No se aludió a la fecha en que la deuda se constituyó, habida cuenta que *«sin que exista prueba de cuándo se demandó el ejecutivo acumulado, para concretar en el supuesto de que la venta se hiciera por época concomitante al cobro coercitivo»* (folio 49 *ib.*).

Asuntos respecto de los cuales, el impugnante, no expuso razón alguna; no combatió tales inferencias si es que las consideraba equivocadas y, al no hacerlo, continúan sirviendo de soporte al fallo y, de paso, exhibe un cargo incompleto y, por ende, inidóneo.

10. Sin embargo, dejando de lado tales situaciones, el error de hecho acusado no existió, por lo que se abordará el análisis de todas las inconsistencias que, según el casacionista, se desprenden del fallo adoptado por el Tribunal y constituyen las equivocaciones en que incurrió

dicha Corporación; las mismas refieren, de manera resumida y particular:

i) Al precio de la venta, la forma de su pago y las fechas en que debía realizarse el mismo;

ii) La concurrencia de la transferencia con la condena impuesta al vendedor en el proceso de rendición de cuentas, en favor del actor; y,

iii) La distancia de siete (7) años entre la fecha del secuestro del vendedor (José de Jesús Zapata), lo que determinó, según se dijo, la enajenación y la época de la transmisión del dominio del bien raíz

10.1. Es así que, sobre las contradicciones alrededor del precio, entre lo dicho por los demandados (vendedor y comprador), y el contenido de la escritura pública que incorpora el referido negocio (cláusula tercera), ello fue un asunto que el Tribunal visualizó y se declaró persuadido de las deficiencias probativas alusivas al mismo. Sin embargo, para el fallador, no resultaban suficientes en función de concluir sobre la existencia de la simulación, por el contrario, expresó que:

*« (...) ese único concepto no es suficiente para fundar el convencimiento de que la negociación contenida en la escritura pública censurada no contiene la expresión la voluntad de las partes (...) no se demostró esa misma falta de voluntad, o la no necesidad de las ventas, o que no se pagó el precio acordado,*

*porque no se hubieran efectuado hechos posteriores de dominio y posesión del comprador sobre el bien (...)*».

Es decir, para el *ad-quem*, el trabajo del juzgador de primer conocimiento resultó, en algunos apartes, equivocado; así lo visualizó y bajo esa consideración lo plasmó en la sentencia acusada. No obstante, como allí mismo lo asentó, tales deficiencias probativas, relacionadas con el precio, su pago, la forma en que el mismo se produjo, etc., en rigor, además de que no resultaron ajenas o extrañas a su labor judicial, tampoco las percibió con la jerarquía suficiente para derruir el fallo revisado. En ese orden, los desatinos evidenciados no resplandecen con la contundencia suficiente para infirmar la decisión cuestionada, habida cuenta que, en su sentir, otras realidades procesales vinculadas al negocio destellaban la fortaleza necesaria para validar la negociación, vr. gr., las declaraciones de renta del comprador elaboradas con posterioridad al negocio mencionado y la capacidad económica del señor Ismael Antonio Franco (folio 47, sentencia recurrida).

Por manera que ese estado de cosas ni las ignoró ni las tergiversó; sencillamente, consideró que no connotaban tal gravedad para socavar los cimientos de la decisión final. En esa dirección, resaltó, entre otros aspectos, que la necesidad de la venta no quedó desvirtuada o que el precio, de no haber sido cancelado, no se demostró tal evento; tampoco que el comprador no hubiese realizado actos de nuevo propietario.

Razonar en esa forma no estructura un desconocimiento del sentido común o la lógica; no se muestran como argumentos que contraríen toda coherencia; tales planteamientos menos resultan excluidos debido a la tesis ensayada por el recurrente, por tanto, bajo esa perspectiva, no habría mérito para desechar la sentencia censurada.

10.2. Referente a la época de la venta que resultó siete (7) años distante de la liberación del secuestro a que fue sometido el vendedor, causa que, supuestamente, determinó la enajenación, si bien puede resultar sospechosa tal argumentación, no debe perderse de vista que el Tribunal consideró razonable y atendible lo expuesto por el vendedor en cuanto que la venta no la había podido realizar dado que la división del inmueble no se produjo antes y, por ende, no estaba en condiciones de vender (folio 49, sentencia del juez de segundo grado). Dicho planteamiento, según se dejó en líneas precedentes reseñado, el impugnante no lo cuestionó, quedó libre de confrontación.

Sobre este punto, el censor expuso que:

*«Es a todas luces contrario a la realidad que el vendedor demandado haya sido liberado de las (sic) Farc y solo siete años después haya cancelado el valor del rescate y lo haya cubierto con la totalidad del precio recibido en estamentos. Las Farc podía esperar siete años y recibir el dinero después de una*

*llamada que le hicieron a Zapata ?. Como sabían las Farc que Zapata ya tenía el dinero?». ».*

A ese texto se limitó el cuestionamiento formulado a lo razonado por el sentenciador, lo que, en técnica de casación no resulta suficiente, pues, en estrictez, no combate las reflexiones del Tribunal, se limita, únicamente, a poner en duda la veracidad de dicha versión, más no arremete contra lo inferido por el fallador que, como atrás quedó visto, las explicaciones dadas resultaron suficientes para validar esa exposición.

10.3. Y en cuanto a la data de dicha venta y la fecha en que se impuso condena al señor Zapata López en el proceso de rendición de cuentas, el recurrente no atinó a desvirtuar lo manifestado sobre el particular por el Tribunal (folio 49, sentencia del juez de segunda instancia), en el sentido de que no existía « *prueba de cuándo se demandó el ejecutivo acumulado, para concretar en el supuesto de que la venta se hiciera por época concomitante al cobro coercitivo, provocar la insolvencia y evitar las medidas cautelares que garantizaran el pago*». Empero, adicionalmente, según lo razonó el sentenciador, la fecha de las cautelas fue posterior a la fecha de la venta, pues la «*medida se dispuso en auto del 16 de mayo de 2008 (folio 52), el oficio comunicando se libró el 6 de julio (folio 53) (....)*».

11. Contrariamente a la postulación del actor, en el expediente aparecen otros elementos que no solo validan la posición asumida por el juzgador de segundo grado, sino

que descartan la fundamentación esgrimida por el casacionista.

11.1. En efecto, obsérvese que en folio 65 del expediente aparece carta a través de la cual el señor Zapata –vendedor- notifica a su arrendataria (Johana Vargas), en el sentido de que el predio había sido vendido al señor Ismael Antonio Franco y que se le advertía que, en el futuro, debía entenderse con él, ya que, por razón de la venta, sobrevino la cesión del contrato de arriendo. Esta misiva tiene fecha 27 de marzo de 2007, data concurrente a la de la venta del inmueble. Circunstancia que fue ratificada por la destinataria de esa comunicación (folios 3 y 4, cuaderno de pruebas).

11.2. También aparece la declaración del señor Néstor L. Gutiérrez Sánchez (folio 5 *ib*), maestro de obra, quien manifestó que realizó en el predio objeto de la venta algunos trabajos de construcción. Y si bien no fue explícito en mencionar el propietario del inmueble, no dudo en aseverar que recibió las órdenes del demandado Ismael Antonio Franco y por cuenta del mismo se le cancelaron los trabajos realizados.

11.3. Y, en el propósito de desvirtuar las aseveraciones en torno a la simulación referida, en folios 10 y 11 de la encuadernación señalada, aparece glosada la versión del demandante y, expresamente, manifiesta que las únicas razones que tuvo para calificar de simulada la venta es que

‘Zapatas (sic) acostumbra a hacer eso’ y cuando fue requerido para precisar los motivos de tales referencias expuso: ‘YO NO, a mi no me consta nada de eso, si zapata (sic) haya vendido, por que (sic) es que Zapata acostumbra a hacer eso’. Y alrededor de la calificación de que el señor Franco (comprador) es un testaferro de su codemandado, explícitamente sostuvo que él no había afirmado tales cosas.

Por supuesto, de la exposición anterior puede inferirse que, ni siquiera el propio actor, tiene certeza o convicción de que la venta fue ficticia.

11.4. A lo anterior debe agregarse que en folio 812, del mismo cuaderno, se adosó copia de un extracto bancario (Banco de Colombia), en donde se registró un desembolso de \$100.000.000.00., coincidiendo dicho valor con uno de los pagos a los que refirió tanto el vendedor como el comprador.

Elemento probatorio este que no fue controvertido ni desvirtuado durante el proceso y, en ese orden, además de validar las afirmaciones de las partes sobre el precio, su pago y las cantidades a las que las mismas refirieron, desvirtúa la censura del impugnante en torno a la ausencia de ese elemento esencial de un negocio como el ajustado por los demandados.

12. En cuanto a la solvencia del comprador, el Tribunal enfatizó que se había acreditado con las declaraciones de renta del mismo para el año en que se llevó a cabo la adquisición del predio, afirmación que quedó desprovista de ataque alguno.

13. En síntesis, lo expuesto por el sentenciador en el fallo recurrido, en primer lugar no contraría la razón o la lógica; no aparece como un argumento incoherente o desconectado de toda motivación admisible; en segundo lugar, la propuesta impugnativa del casacionista no destella como la única aceptable y, por tanto, no excluye los planteamientos del fallador, luego, esa presunción de legalidad y acierto del mismo se mantiene intacta.

El cargo no prospera.

## **V. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia proferida el siete (7) de diciembre de dos mil doce (2012), profirió la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso ordinario de simulación por él promovido en contra de ISMAEL ANTONIO FRANCO y JOSÉ DE JESÚS ZAPATA LÓPEZ.

Costas a cargo de la parte recurrente. Conforme lo previene la Ley 1395 de 2010, se fija por concepto de agencias en derecho la suma de \$6.000.000.oo., atendiendo, además, que la opositora hizo presencia en este trámite, dando respuesta al recurso.

**Cópiese, notifíquese y, en su momento, devuélvase.**

**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

Presidente de Sala

**MARGARITA CABELLO BLANCO**

**ALVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

**Impedido**

**FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ**

**ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**

**JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ**