

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

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ
Magistrado Ponente

SC7274-2015

Radicación No. 11001-31-03-024-1996-24325-01

(Aprobado en sesión de veinticuatro de febrero de dos mil quince)

Bogotá D. C., diez (10) de junio de dos mil quince
(2015).

Decide la Corte el recurso extraordinario de casación que interpuso la parte demandante contra la sentencia de segunda instancia proferida dentro del proceso ordinario de la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. La pretensión

Omar, Yolanda, Eduardo, Marilú, Fernando, Raúl y Orlando Díaz Suárez, Luz Ángela y Anyelo Yesid Díaz Mendoza demandaron a Luis Guillermo, Sonia, Gloria, Isabel, Nahir y Fabio Díaz Camacho, Elodia Camacho de Díaz, Rosario Acevedo Serrano y los herederos

indeterminados de Carlos Arturo Díaz Camacho y Roque Julio Díaz Calderón, para que se declarara absolutamente simulado el contrato de compraventa del inmueble denominado «*Las Mercedes*», que celebró el señor Roque Díaz Calderón con Rosario Acevedo Serrano y, en consecuencia, se ordenara la restitución del predio a la sucesión de aquel.

B. Los hechos

1. El Juzgado Civil del Circuito de Moniquirá, mediante sentencia de 8 de mayo de 1980, declaró que Roque Julio Díaz Calderón adquirió por prescripción extraordinaria el predio conocido como «*Las Mercedes*», ubicado en el perímetro urbano de Moniquirá.

2. El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Tunja, en fallo dictado el 20 de noviembre de 1981, confirmó la providencia de primer grado, al desatar el grado jurisdiccional de consulta.

3. El 20 de enero de 1984, por medio de la escritura pública n° 13 de esa misma fecha, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Girón, Roque Julio Díaz Calderón enajenó a su nuera Rosario Acevedo Serrano el bien raíz «*Las Mercedes*».

4. El precio de la venta fue de \$2.294.000 y se convino su pago de la siguiente forma: un cheque por

\$450.000 y el valor restante en un término de sesenta días, contados a partir del otorgamiento del instrumento público, representados en una letra de cambio.

5. Los contratantes convinieron en renunciar a la condición resolutoria; por su parte la compradora manifestó que recibió el inmueble adquirido a entera satisfacción.

6. Roque Julio Díaz Calderón contrajo matrimonio con Elodia Camacho el 17 de mayo de 1930, y producto de esa relación nacieron Luis Guillermo, Fabio, Gloria, Isabel y Carlos Arturo Díaz Camacho, demandados en este juicio.

7. Omar, Eduardo, Yolanda, Marilú, Fernando, Raúl y Orlando Díaz Suárez, son hijos extramatrimoniales del señor Díaz Calderón.

8. Carlos Arturo Díaz Camacho, hijo matrimonial de quien fungió como vendedor es el padre extramatrimonial de los demandantes Luz Ángela y Anyelo Yesid Díaz Mendoza.

9. El 1° de noviembre de 1995, falleció Roque Julio Díaz Calderón, y el 16 de diciembre de 1967 murió su hijo Carlos Arturo Díaz Camacho.

10. Según los demandantes, la transferencia del dominio del predio a favor de Rosario Acevedo Serrano fue

absolutamente simulada, pues su único objetivo era el de «sacar éste (sic) valioso bien, y todo con miras a impedir que sus hijos extramatrimoniales y los de su extinto hijo CARLOS ARTURO DÍAZ CAMACHO, llevaran cuota alguna en su sucesorio».

11. Como indicadores de la simulación, señalaron los siguientes:

a) El precio de la venta fue irrisorio y se convino su pago a cuotas;

b) El vendedor renunció a la condición resolutoria;

c) La compradora jamás ejerció la posesión sobre el terreno que adquirió;

d) Con posterioridad a la celebración del contrato, el vendedor continuó residiendo en el predio;

e) La compradora no tenía capacidad económica para adquirir el inmueble por su valor comercial real.

C. El trámite de la primera instancia

1. El libelo fue admitido por el Juzgado Veinticuatro Civil del Circuito de Bogotá, mediante proveído de 22 de mayo de 1996, en el que se dispuso el traslado de rigor.

2. La demandada María del Rosario Acevedo Serrano se opuso a las pretensiones, y sostuvo que «la compraventa

de la referencia sí fue real y con la observancia de todos y cada uno de los requisitos de ley, por cuanto la intensión (sic) sí fue la de vender y comprar efectivamente». [Folio 2, c. 1]

Elodia Camacho de Díaz se resistió también a los pedimentos del escrito introductorio, y adujo que no era cierto que *«la venta haya sido simulada, sino perfectamente real y efectiva, motivada por la situación económica que apremiaba a mi esposo y por cuanto no tenía otros (sic) fuentes de ingreso»*. [Folio 197, c. 1]

En similares términos se pronunciaron Sonia Díaz de Morales, Nahir Díaz de Clopatofski, Gloria e Isabel Díaz Camacho, Luis Guillermo y Fabio Díaz Camacho [Folios 211, 222, 233 c. 1]

3. Los actores reformaron la demanda para incluir como accionados a los herederos indeterminados de Roque Julio Díaz Camacho, modificación que se admitió por auto de 14 de septiembre de 1999. [Folio 278, c. 1]

La curadora *ad litem* designada a los sucesores indeterminados de Roque Julio Díaz Calderón, Carlos Arturo y Roque Julio Díaz Camacho, manifestó atenerse a lo que resultara probado en el juicio. [Folio 334, c. 1]

4. La sentencia de primera instancia declaró la simulación absoluta del contrato materia de la acción, y en consecuencia, ordenó a la demandada Rosario Acevedo

Serrano, o a quien tuviera a su nombre el bien objeto de la venta, restituirlo a la sucesión de Roque Julio Díaz Calderón. [Folio 831, c. 1]

5. Inconformes con la decisión, algunos de los integrantes de la parte demandada apelaron. [Folio 834, c. 1]

II. LA PROVIDENCIA IMPUGNADA

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá revocó la sentencia proferida por el juez *a-quo* y, en su lugar, negó la totalidad de las súplicas de la demanda.

En sustento de su determinación, la citada corporación judicial luego de historiar lo acontecido en el trámite y de admitir la satisfacción de los presupuestos procesales, expuso los argumentos que a continuación se compendian:

1. El artículo 1766 del Código Civil, faculta a los contratantes para desconocer los efectos jurídicos de un acuerdo de voluntades que fingieron celebrar, en el que su voluntad real no guarda relación con lo declarado en el contrato.

2. La simulación pretendida carece de sentido, porque de producir sus efectos, el bien regresaría al patrimonio del vendedor y, por ende, al momento de su muerte sus

herederos, incluyendo los extramatrimoniales, tendrían en principio derecho a sucederlo.

3. La compraventa no es simulada, pues para ello «se requería que sus celebrantes se hubieran coludido en el sentido de convenir su aparente celebración pero sobre la base final de volver las cosas al estado anterior al susodicho contrato, convenio ese que a la postre haría nugatorio el intento simulador».¹

4. El contrato no fue simulado sino real y, por lo tanto, «las inferencias a que el a quo llegó en torno a la denunciada simulación resultan impertinentes».²

5. No se demostró que el vendedor y la compradora, se obligaran a «llevar a cabo el acto o los actos necesarios para borrar esa falsa apariencia -la de la compraventa-, y por ende, a colocar las cosas en el estado que tenían al momento de fingir la negociación’, esto es, volver el dominio de la cosa al vendedor», de ahí que el Tribunal concluyó que el contrato era «legítimo, inalterable, sin vicios».³

6. El a quo se equivocó al declarar la simulación absoluta del contrato, sin prueba del «acuerdo privado que obligara a la compradora ‘a llevar a cabo el acto o los actos -requeridos- para borrar esa falsa apariencia, y por ende, a

¹ Folio 41, c. 13

² Ibidem.

³ Folio 40, Ib.

*colocar las cosas en el estado en que se encontraban al momento de fingir la negociación’.*⁴

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

En el escrito que se presentó para sustentar el recurso extraordinario, la parte actora cuestionó la sentencia dictada por el Tribunal con fundamento en dos cargos, de los cuales únicamente se resolverá el primero por estar llamado a prosperar y ser aquel suficiente para ocasionar que dicha providencia sea casada en su totalidad.

PRIMER CARGO

Con apoyo en la causal primera de casación, se denunció el fallo por violación indirecta de los artículos 1618, 1766 del Código Civil y 8° de la Ley 153 de 1887 en razón de no haber sido aplicados a la controversia, como consecuencia de la falta de valoración de la prueba indiciaria con la que se demostró que el negocio jurídico fue fingido, y de la errónea interpretación de la demanda, específicamente frente a la causa que se invocó como fundamento de la simulación.

En sustento de la acusación se argumentó que el Tribunal incurrió en yerro fáctico, porque hallándose probados los hechos indicadores del fingimiento del contrato, al sentenciador le bastaba inferir el hecho investigado, sin que para ese propósito fuera necesario que se hubiera demostrado que los contratantes «*habían*

⁴ Folio 42, Ib.

aniquilado el contrato simulado», como de manera desatinada lo exigió.

El juzgador se equivocó porque no consideró los indicios consistentes en el parentesco existente entre el vendedor y la compradora; el precio irrisorio de \$2.294.000 por el cual se transfirió el inmueble frente a su valor real de \$5.702.987.02 dictaminado por el experto, y el amplio plazo concedido para su pago.

Ninguna relevancia le dio, además, a la renuncia del vendedor a la condición resolutoria por incumplimiento de la compradora, ni al hecho de que el enajenante continuara residiendo en el inmueble con posterioridad a la venta, como se corroboró con la prueba testimonial.

En ese sentido, los declarantes Eduardo Franco, Humberto Rodríguez Rodríguez, Laureano Pinilla Zapata, Diego Mario Jiménez, Campo Elías Merchán Rodríguez, José Ciro Peña Sáenz, Blanca Mery Ávila Cifuentes, Germán Ávila Motta, Ilba Rosa Ruano de Santamaría, Isaías Caldas, Luz Mila Quiroga Otálora, Gladys Franco de Romero y Guillermo Pinzón Beltrán, -según aseveró el impugnante- al unísono manifestaron que *«el supuesto vendedor, luego de la firma de la Escritura acusada continuó viviendo en el predio ‘Las Mercedes’ hasta que fue trasladado en el año 1989 a la ciudad de Bogotá, a raíz de la complicación en su salud producto de una caída»*.⁵

⁵ Folio 9, c. Corte

De otra parte, los documentos con los que se pretendió demostrar la capacidad económica de la compradora, en especial sus declaraciones de renta y la escritura pública No. 188 otorgada el 27 de mayo de 1988, mediante la cual se protocolizó el trabajo de partición en la sucesión de su padre, en el que se le adjudicaron en común y pro indiviso los predios «*La Florida*» y «*La Granja*» así como unos semovientes, no son indicativos de su solvencia patrimonial, porque en todo caso la compradora optó por pagar el precio de la venta dentro de un plazo y no en un solo momento.

Con las declaraciones de Diego Mario Jiménez, Germán Ávila Motta, Ilba Rosa Ruano de Santamaría, Gladys Franco de Romero y Guillermo Pinzón Beltrán -por el contrario- se probó que el difunto Roque Julio Díaz Calderón «*era un gamonal*», «*un hombre rico y respetado, y que por demás, prestaba plata a interés*»⁶, motivo suficiente para concluir que no necesitaba enajenar el terreno para solventar sus gastos.

En cuanto al deponente José Ciro Peña Sáenz, es evidente que «*rindió su testimonio conforme a un libreto*», su credibilidad e imparcialidad se afectaron por ser una «*persona de absoluta confianza de los demandados dado que desde niño los acompañó en la finca 'La María' de propiedad del finado*».⁷

⁶ Folio 10, c. Corte

⁷ Folio 10, c. Corte.

Es inocultable la contradicción entre las manifestaciones del testigo Plutarco Elías Díaz Pinzón y de la demandada Rosario Acevedo Serrano en torno de las circunstancias que rodearon el otorgamiento de la escritura pública de venta, pues al paso que el primero aseguró que acompañó al vendedor y se trasladaron juntos en el vehículo de este último, la accionada sostuvo que Roque Julio Díaz Calderón viajó solo en un bus de transporte público.

Otra prueba que -en opinión del recurrente- reveló la falsa apariencia del convenio de compraventa, consistió en que Roque Julio Díaz Calderón *«a través de su señora madre Flor Alba Suárez y para desprenderse de cualquier cargo de conciencia, les compró (a sus hijos extramatrimoniales) los derechos y acciones vinculados al lote de terreno junto con la casa de habitación, ubicado en cuadra de Moniquirá (sic) y en término de la Escritura 361 de 28 de Marzo de 1989 de la Notaría Primera del Círculo de Moniquirá»*.⁸

Adicionalmente, existió un hecho indicador del cual podía inferirse que los contratantes fingieron el negocio jurídico, consistente en la ausencia de mejoras plantadas en el terreno por parte de la compradora.

⁸ Ibidem.

IV. CONSIDERACIONES

1. No está sujeto a discusión, por ser una circunstancia que emerge tanto del *petitum* como de la *causa petendi* en que se sustentó el libelo, que el reclamo judicial elevado por los actores está encaminado a obtener que el inmueble denominado «*Las Mercedes*» entre a formar parte de los activos que integran la masa herencial en la sucesión de Roque Julio Díaz Calderón, a la cual aseguran tienen derecho, por ser hijos del difunto.

Si, como lo sostienen los demandantes, el predio jamás salió del patrimonio del vendedor, porque la venta fue inexistente, entonces la prueba que logre desvirtuar el acto simulado será aquella que tenga la potencialidad de desvelar la verdadera intención que tuvieron los contratantes.

1.1. Para tal efecto, la legislación procesal entregó al fallador, conforme al principio de la persuasión racional de la prueba, un sistema de libre apreciación razonable dentro del cual pueden ser valorados los medios destinados a sacar a flote la voluntad privada para que prevalezca sobre la externa que ostenta el acto público.

En la demostración del fingimiento de la venta, son pertinentes todos los medios probatorios que conduzcan a acreditar que en realidad nunca existió la intención de las partes de celebrar el contrato.

1.2. Sin embargo, como las circunstancias que rodean esas negociaciones, generalmente no son conocidas, sino que se mantienen ocultas en el ámbito privado de los contratantes, es de esperarse que no se hayan dejado mayores vestigios de su existencia; de ahí la dificultad de demostrarlas mediante probanzas directas. No obstante, las máximas de la experiencia constituyen un mecanismo eficaz e irremplazable a fin de determinar la presencia de ese negocio secreto.

*«La simulación -expresó FERRARA-, como divergencia psicológica que es de la intención de los declarantes, se substrahe a una prueba directa, y más bien se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél y circunstancias que lo acompañan. La prueba de la simulación es indirecta, de indicios, de conjeturas (per coniecturas, signa et urgentes suspiciones) y es la que verdaderamente hiere a fondo la simulación, porque la combate en el mismo terreno».*⁹

1.3. En ese orden, es la prueba indiciaria, sin lugar a dudas, uno de los medios más valiosos para descubrir la irre realidad del acto simulado y la verdadera intención de los negociantes, del cual el artículo 248 de la normatividad adjetiva estatuye que *«para que un hecho pueda considerarse como indicio, deberá estar debidamente probado en el proceso»* y por su parte el 250 de la misma obra señala que su apreciación debe hacerse en conjunto, teniendo en consideración su *«gravedad, concordancia y convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso»*.

⁹ FERRARA, Francisco. Op. cit, pág. 384.

Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento deductivo. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero.

Son entonces los testimonios, declaraciones, confesiones, documentos, o cualquier otro tipo de prueba directa, valorados en conjunto, los que permitirán arribar - por medio de la inferencia indiciaria- al hecho desconocido pero cognoscible que quedó en la estricta intimidad de los contrayentes por su propia voluntad.

1.4. Una antigua regla de la experiencia - perfectamente válida en la actualidad- señala que para demostrar la simulación es preciso poner de relieve, en primer lugar, la *causa simulandi*. El punto de partida está dado por el motivo de la simulación, lo cual no es más que el interés serio e importante que condujo a las partes a realizar el negocio disfrazado. Por lo general se simula para sustraerse al cumplimiento de una obligación, evadir una disposición legal, guardar o aparentar una posición social o económica, etc., independientemente de que el fin sea lícito o no. Y como quiera que esa causa hace parte del fuero interno de los individuos, es solo por medio de sus

manifestaciones externas o declaraciones de voluntad que logra inferirse el motivo que indujo a fingir el negocio.

2. En el *sub judice*, se aduce por los actores que el propósito de Roque Julio Díaz Calderón al celebrar el contrato de venta se dirigió a sustraer de su patrimonio el inmueble que fingió enajenar, en perjuicio de sus hijos extramatrimoniales y en beneficio de sus descendientes nacidos en el vínculo conyugal.

Luego, para demostrar la existencia de ese móvil o *causa simulandi* y de la simulación misma era necesario acudir a las declaraciones de testigos, la confesión de las partes, los documentos debidamente incorporados al expediente y a los indicios que permitieran establecerlo.

Sin embargo, el sentenciador de segundo grado consideró innecesaria la labor de «*examinar el tema a la luz de los indicios estimados por el a quo como pertinentes al caso de la simulación*» porque no encontró acreditada la colusión de los contratantes que se hubiera materializado en un acuerdo en virtud del cual las partes se comprometieran a retornar las cosas al estado que precedió al contrato de compraventa para así borrar esa falsa apariencia con la que pretendieron engañar a terceros, lo cual suponía la obligación de la compradora de transferir el derecho de dominio del inmueble al vendedor.

En virtud de la falta de prueba de esa confabulación, la Corporación de instancia concluyó que el negocio jurídico

no era simulado, consideración que los recurrentes reprocharon por ser consecuencia de haber incurrido en error de hecho por omitir el análisis de los medios probatorios, dado que a ella arribó sin respaldo en los medios de persuasión.

En relación con el yerro fáctico, la Corte ha sostenido que se configura en los siguientes casos:

*«(...) cuando el Tribunal cree equivocadamente en la existencia o inexistencia de un medio probatorio en el proceso o cuando al existente le da una interpretación ostensiblemente contraria a su contenido real, es decir, cuando desacierta en la contemplación objetiva de la prueba, razón por la que se ha explicado que su estructuración sólo puede tener como causa determinante una cualquiera de estas hipótesis: a) cuando se da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) **cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad si existe en los autos**; y, c) cuando se valora la prueba que si existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento».* (CSJ SC, 20 Jun. 2011, Rad. 2000-00177-01).

2.1. Es ostensible, en este caso, que el Tribunal cometió el error de valoración probatoria que se le endilga, pues nada explica que siendo las pruebas testimoniales, documentales y de indicios medulares para establecer la veracidad del negocio jurídico o la simulación del mismo, el

Tribunal las haya ignorado por completo, en un ejemplo típico de preterición en la contemplación de las pruebas.

Esa equivocación, además, resultó transcendente en la resolución del litigio, toda vez que le impidió al juzgador desentrañar la verdadera intención que tuvieron Roque Julio Díaz Calderón y Rosario Acevedo Serrano al celebrar el contrato de compraventa y establecer, seguidamente, si dicho convenio correspondía a la realidad o fue absolutamente simulado.

2.2. De lo precedente se colige que el sentenciador quebrantó indirectamente las normas invocadas en la acusación como consecuencia del yerro de facto que denunciaron los impugnantes y por lo tanto prospera el cargo. En tal virtud, no hay lugar a imponer condena en costas del recurso extraordinario.

Ante la procedencia de la causal primera, de conformidad con lo estatuido en el artículo 375 del Código de Procedimiento Civil se casará el fallo objeto de censura y en sede de instancia, la Corte proferirá a continuación el que debe reemplazarlo.

V. LA SENTENCIA SUSTITUTIVA

1. Los presupuestos jurídico-procesales que reclama la codificación adjetiva civil para dictar sentencia de mérito se

cumplieron a plenitud, tal como lo estimó el sentenciador de primer grado.

2. La simulación del contrato de compraventa que celebraron Roque Julio Díaz Calderón y Rosario Acevedo Serrano a través de la escritura pública No. 13 otorgada el 20 de enero de 1984 se halla demostrada por un amplio grupo de indicios obtenidos a partir de los documentos aportados y los testimonios e interrogatorios que se practicaron en el proceso, los cuales convergen para revelar que la real intención de los contratantes era la de sustraer del patrimonio del primero el predio en el que habitaba con su familia.

2.1. En efecto, está probado que entre Roque Julio Díaz Calderón en su condición de vendedor y Rosario Acevedo Serrano como compradora existía una relación de parentesco, pues esta última es cónyuge de un hijo de aquel, tal como la propia demandada lo reconoció en el interrogatorio de parte que absolvió, vínculo de afinidad que, en principio, es expresión de la «*coniunctio sanguinis et affectio contrahentium*», pues es lógico que se elija para urdir la simulación a una persona de confianza y no a un extraño.

Tal circunstancia por sí sola, no puede interpretarse de manera aislada para eclipsar la seriedad y sinceridad de los negocios jurídicos, pues como lo ha precisado la doctrina y la jurisprudencia, tal situación no debe ser

analizada de manera separada y ausente de cualquier otro soporte probatorio, lo cual tampoco es obstáculo para que su valoración de manera conjunta con los demás elementos persuasivos recopilados en la actuación -como en efecto se hará- permita evidenciar que la voluntad de los contratantes no correspondía realmente a la expresada en la escritura pública.

2.2. Revela también la falta de seriedad del acto que el vendedor continuara con la posesión del inmueble, conduciéndose y obrando como propietario con posterioridad a la venta, con lo cual es evidente que la situación de hecho de los contratantes no estaba en armonía con el cambio de sus posiciones jurídicas que se produjo en virtud de la enajenación.

El aparente vendedor siguió en el predio «*Las Mercedes*», realizando los mismos actos de disfrute y disposición, tal como lo narró la testigo Blanca Mery Ávila Cifuentes, quien refirió que conoció a Roque, porque fue su vecino, y que sabe que habitó en la parcela hasta 1989, cuando por motivos de salud tuvo que marcharse para Bogotá. Fue enfática en señalar que siempre conoció como dueño de la finca al señor Díaz Calderón, quien jamás expresó su voluntad de venderla.

Por su parte, Isaías Caldas reseñó que en la finca siempre residió Roque Díaz junto con Alba, su compañera sentimental, pero que fue como consecuencia del accidente

que aquel sufrió que tuvo que trasladarse a la capital. Esos hechos los corroboraron también los declarantes Luz Mila Quiroga Otálora, Germán Ávila Motta, Ilba Rosa Ruano de Santamaría, Gladys Franco de Romero, Guillermo Pinzón y Edilberto Medina Amézquita, quienes informaron que el enajenante se comportó como el dueño del predio, y solo como consecuencia su enfermedad dejó ese lugar, e incluso algunos de los deponentes relataron que ese suceso ocurrió entre 1988 y 1989, pero en todo caso, antes de 1990. También mencionaron que la supuesta compradora no frecuentaba la finca.

A su vez, la testigo Gladys Franco de Romero describió similares sucesos y destacó que Roque Julio Díaz Calderón había manifestado que el inmueble era de su propiedad; por su parte Blanca Mery Ávila Cifuentes puntualizó que aún después de 1984 el enajenante continuó ejerciendo la posesión del lote en compañía de Alba y de sus hijos, *«es que ella atendía a Roque en la enfermedad ella estuvo atendiéndolo y ella era la que repartía y ordeñaba y vendía la leche, y yo vi a los muchachos cogiendo guayaba»*¹⁰

Además, Campos Elías Merchán Rodríguez y Norberto Sáenz Hurtado, cuyas declaraciones fueron utilizadas por los apelantes como sustento de su argumentación, también reconocieron que el vendedor residió en la finca hasta el momento en que se enfermó.

¹⁰ Folio 688, c. 1

2.3. Entonces, no es usual que quien enajena continúe disfrutando y disponiendo del predio transferido en venta, y privado de él quien lo adquiere, con lo cual claramente se advierte la falta de intención de vender, por una parte, y de adquirir por la otra, pues las reglas de la experiencia enseñan que quien compra un bien lo hace generalmente para obtener un provecho y no por simple generosidad.

2.4. En la escritura pública de venta, la compradora declaró haber «*recibido el inmueble adquirido a entera satisfacción*», manifestación que contradice abiertamente la afirmación que hizo al absolver el interrogatorio de parte, en el que indicó que el vendedor continuó ocupando el predio, transcurridos más de dos o tres años después de la venta, circunstancia que si bien no es suficiente por sí sola para acreditar la falta de sinceridad del negocio jurídico, analizada en conjunto con los restantes medios de prueba revelan que la voluntad exteriorizada de los contratantes no fue la real, pues generalmente quien adquiere el dominio sobre un bien, no lo deja en manos del vendedor.

Por otra parte, de acuerdo con las declaraciones de Guillermo Pinzón, Edilberto Jesús Medina Amézquita, Ilba Rosa Ruano Santamaría, Luz Mila Quiroga Otálora, Gladys Franco de Romero, Blanca Mery Ávila Cifuentes y Germán Ávila Motta, el vendedor era una persona con una posición económica privilegiada, sus condiciones patrimoniales eran óptimas y, por lo tanto, ningún interés tenía para

desprenderse del predio, y no se demostró que tuviera un motivo que lo impulsara a llevar a cabo la enajenación, ni consta que tuviese deudas pendientes al momento de celebrar el contrato.

Es más, los documentos en los que se registró el pago de unas obligaciones a su cargo, datan de épocas anteriores a la venta y en todo caso, los testigos que informaron sobre la difícil situación económica del vendedor, no tuvieron conocimiento directo de ese suceso.

Resulta extraño, en esas condiciones, que el señor Roque Julio Díaz Calderón enajenara precisamente el inmueble en el que vivía con su compañera sentimental y sus hijos, lugar en el que tenía constituido su hogar y desarrollaba su actividad pecuaria destinada al pastoreo de ganado vacuno.

2.5. A lo anterior se agrega la notable diferencia entre el valor comercial del bien y el importe por cual se realizó su venta, discordancia que lleva a inferir que fue pactado un precio irrisorio, el cual constituye indicio de la simulación.

El importe del inmueble para el año 1984 -en que se celebró la compraventa- fue estimado en el proceso por vía de dictamen pericial, prueba en la que el primero de los expertos designados lo fijó en \$50.000.000, al paso que el segundo lo tasó en \$5.702.987.02, lo que hace necesario establecer cuál de esas experticias debe ser atendida.

Para el caso de la primera, el perito no indicó cuál fue el método empleado para reflejar el valor histórico del predio, pues después de determinar el actual, realizó una simple corrección con base en la variación anual del salario mínimo y sin un mayor análisis concluyó que su costo para la fecha de la venta era de \$50.000.000.

Por el contrario, el otro auxiliar de la justicia precisó claramente la fórmula matemática utilizada para establecer el precio del terreno para la época en que fue suscrito el contrato, y también consideró el avalúo catastral del bien y sus características particulares.

Además, el valor que le asignó al terreno se aproxima al que ofreció Diego Mario Jiménez en la época en la que tuvo lugar la enajenación, pues, según declaró en el juicio, estuvo interesado en adquirir el bien, razón por la cual le propuso a Roque Julio Díaz Calderón pagarle la suma de \$6.000.000. Indicó también que Francisco Arias Ríos ofreció comprarlo por \$7.000.000.

Si, acorde con la segunda experticia, que debe atenderse en lugar de la primera por la precisión, firmeza y calidad de sus fundamentos, el importe comercial del inmueble para el momento en que fue vendido a Rosario Acevedo Serrano era de \$5.702.987.02, no tiene ninguna explicación razonable que la transferencia del derecho de dominio se haya efectuado por la cantidad de \$2.294.000, es decir, por menos del 50% de su valor real. En

consecuencia, deviene notorio que no hubo un precio real en la negociación y por ende, tampoco hubo contrato de ninguna especie.

Y es que si -como afirmaron algunos de los demandados- el vendedor se encontraba en graves dificultades económicas, la manera menos probable en que hubiera logrado superar esa crisis, era transfiriendo el inmueble por un monto ínfimo, cuando existían otras personas interesadas en adquirir el terreno y ofrecían una suma de dinero mucho mayor como contraprestación al desprendimiento de la propiedad a la que se obligaba Roque Díaz Calderón.

2.6. Tampoco se acreditó que el precio real de la venta haya sido de \$10.000.000, como lo señaló la demandada Rosario Acevedo al absolver el interrogatorio de parte, pues además de su propia manifestación, no existen otras pruebas que acrediten ese supuesto.

Resulta además llamativo que la cuenta bancaria en la que se hicieron algunas pocas consignaciones tuviera como titular también a Luis Guillermo Díaz Camacho, esposo de la supuesta compradora del bien, y esa sospecha de la simulación se acentúa al observar que no se acreditó que la totalidad de la suma convenida fuera depositada en la institución financiera, pues es poco usual que tratándose de cantidades de dinero tan significativas para el tiempo del convenio, se hubiera procedido a su pago en efectivo.

2.7. Adicionalmente, de conformidad con la escritura pública de venta, el pago del precio se realizaría de la siguiente manera: *«cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000) con el cheque número 0025604 de Davivienda, oficina de Bucaramanga; un millón ochocientos cuarenta y cuatro mil pesos (\$1.844.000) en el término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de esta escritura, representados en una letra de cambio que el vendedor declara recibida; no obstante la forma de pago, este título se otorga libre de condición resolutoria».*

La entrega de menos del 20% del valor acordado al momento de celebrar el contrato y el otorgamiento de un plazo para su cancelación, son otros signos de la simulación, pues tal circunstancia no se aviene con la supuesta necesidad de dinero que tenía el vendedor, pues si su situación era tan apremiante como lo expresaron algunos de los accionados, lo más lógico es que requiriera el monto total con urgencia.

2.8. En estrecha relación con lo anterior, llama la atención que no se acreditó el destino de los fondos percibidos como consecuencia de la enajenación, pues no hay prueba de la inversión del dinero en la adquisición de otro bien o si se empleó para extinguir alguna obligación o solventar gastos personales o familiares.

Se hace evidente el marcado interés de los simulantes en ocultar el negocio jurídico y obrar de forma secreta

(*actus clam et occulte celebratus*), al otorgar la escritura pública en el municipio de Girón, a pesar de que ese lugar no coincidía con el de residencia de ninguno de los contratantes y menos aún con el de la ubicación del predio objeto de la venta.

2.9. Otro motivo que denota la irrealidad del acto jurídico lo constituye que el vendedor haya renunciado a la condición resolutoria del contrato, ante el incumplimiento en el pago de la mayor parte del precio, pues es revelador de una excesiva liberalidad que no es propia del mundo de los negocios, en el que las partes, en igualdad de condiciones, generalmente conservan la equivalencia en sus obligaciones y contraprestaciones (*disparities*).

3. Para resumir, los siguientes hechos debidamente probados, analizados en conjunto y de conformidad con las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, permiten inferir que el negocio jurídico fue absolutamente simulado:

i) La relación familiar entre los contratantes (*coiunctio sanguinis et affectio contraentium*).

ii) Con posterioridad a la venta, el inmueble continuó en poder del vendedor (*rettentio possessionis*).

(iii) Falta de necesidad del vendedor para enajenar el bien, pues se trataba de una persona con una privilegiada situación económica (*necessitas*).

(iv) El precio irrisorio de la transacción (*pretium vilis*).

(v) El pago de la mayor parte del precio dentro de un plazo es incompatible con la supuesta urgencia que Roque Julio Díaz Calderón tenía de obtener el dinero.

vi) No se demostró la cancelación de ese saldo conforme con el acuerdo contractual; sólo se acreditó que se realizaron algunas consignaciones a una cuenta bancaria de la cual también era titular el esposo de la supuesta compradora.

vii) No se justificó el destino dado a los dineros presuntamente recibidos.

viii) El lugar sospechoso de la negociación, diferente al de la residencia de los contratantes y distinto al de ubicación del predio enajenado (*actus clam et occulte celebratus*).

ix) Ausencia de equivalencia en las prestaciones y contraprestaciones (*disparitiesis*), porque el vendedor renunció a la condición resolutoria derivada del incumplimiento de la obligación adquirida por la compradora.

4. Todas esas circunstancias que rodearon la compraventa, permiten concluir que nunca existió la intención de las partes de celebrarla, de modo que se

presentó una oposición consciente entre la voluntad declarada y la voluntad interna, por lo que se confirmará el fallo dictado en la primera instancia que accedió a las pretensiones de la demanda.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CASA** la sentencia pronunciada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en el proceso ordinario de la referencia, y en sede de instancia,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes, el fallo dictado el 7 de diciembre de 2009 por el Juzgado Veinticuatro Civil del Circuito de Bogotá.

SEGUNDO: CONDENAR a los apelantes al pago de las costas causadas en la segunda instancia en favor de la parte demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de \$20.000.000,00. Líquidense en su oportunidad.

Sin costas del recurso extraordinario por haber prosperado.

En su oportunidad, devuélvase el expediente a la
Corporación de origen.

NOTIFÍQUESE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Presidente de Sala

MARGARITA CABELLO BLANCO

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ