



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

SC2425-2025

Radicación n.º 23001-31-03-001-2017-00140-01

(Aprobado en sesión de tres de diciembre de dos mil veinticinco)

Bogotá D. C., trece (13) de marzo de dos mil veintiséis (2026).

La Corte decide el recurso de casación interpuesto por los demandantes¹ y Alejandro César, Luis Felipe, Betty Cecilia, Rafael José y Jaime Alfonso Anaya Osorio frente a la sentencia proferida el 10 de abril de 2023 por la Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería. Dentro del proceso verbal de simulación que instauró Rafael Guillermo Anaya Cubillos y otros contra Rafael José Anaya Osorio y otros. Y herederos indeterminados de Alejandro César Anaya López.

I. ANTECEDENTES

1.- La pretensión²

¹ Rafael Guillermo, Alejandro César, Ana Janeth, Olga Sofía, César Augusto, Jacqueline del Carmen, Rosa Eugenia, Yolis María Anaya Cubillos, Alejandro Antonio Assias Anaya como hijo de Nohora Isabel Anaya Cubillos, Carmen Eugenia Anaya Caraballo, Rosa Isabel Salgado Anaya, Denys del Carmen Salgado Anaya, Abdo Salgado Anaya y Remeberto de Jesús Salgado Anaya, estos últimos como hijos de María Isabel Anaya Nerio.

² Páginas 5-10 del PDF «01. CUADERNO PRINCIPAL 1», del cuaderno C01-Principal. Demanda reformada en páginas 198-201 del PDF «03. CUADERNO PRINCIPAL 3», del cuaderno C01-Principal.

Los demandantes pidieron que se declarara que es absolutamente simulado el contrato de compraventa celebrado entre Alejandro César Anaya López Q.E.P.D., como vendedor. Y Rafael José, Alejandro César, Luis Felipe, Betty Cecilia y Jaime Alfonso Anaya Osorio, como compradores. Contenido en la escritura pública No. 1.214 de 12 de junio de 2008, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Montería, *«en virtud del cual aquel da en venta y enajenación perpetua a estos, proindiviso y por partes iguales, el derecho pleno de propiedad y la posesión material del inmueble rural denominado Lote #1 MIRACELY, con matrícula inmobiliaria No. 140-79411»*.

En consecuencia, solicitaron que se declarara la inexistencia de ese contrato y, se ordenara la cancelación de la inscripción de la escritura pública tanto en el folio de matrícula inmobiliaria No. 140-79411, como en el protocolo de la Notaría Tercera del Círculo de Montería. Asimismo, reclamaron la restitución del inmueble a la sucesión de Alejandro César Anaya López. Que cursa en el Juzgado Segundo de familia de Montería bajo el radicado 271-23. Demandaron que se condenara al pago y restitución de los frutos civiles a la sucesión ilíquida, desde el 12 de junio de 2008 o desde cuando entraron en uso o usufructo del bien, hasta la presentación de la demanda (por lucro cesante) y que se condenara al pago de costas y gastos del proceso, en caso de oposición.

Subsidiariamente, pidieron que se declarara la simulación relativa de la compraventa. Y, por ende, que la voluntad real de las partes *«era realizar ... una donación»*. Que sobre el anterior negocio debía prevalecer la donación oculta y que esta es absolutamente nula por *«falta de insinuación en cuanto a sus valores que exceden lo autorizado por ley, además de no*

probarse cuál era su valor comercial (Decreto 1712/89 art 3) y el no pago de los impuestos de ley». Asimismo, que se ordenara la cancelación de la escritura pública No. 1214 del 12 de junio de 2008 en el protocolo de la notaría y en el folio de matrícula inmobiliaria 140-79411; la restitución por parte de los demandados del inmueble a la sucesión ilíquida de Alejandro César Anaya López o a la partición adicional posterior y se condenara al pago o restitución, a la sucesión, de los frutos civiles que percibieron desde el 12 de junio de 2008 o desde cuando entraron en uso o usufructo del bien, hasta la presentación de la demanda y se les condenara al pago de costas y gastos del proceso, en caso de oposición.

2.- La *causa petendi*³

2.1. Los demandantes adujeron que el causante, Alejandro César Anaya López, falleció el 25 de mayo de 2010. Y, en primera medida, estuvo casado con Betty Osorio García, de cuya unión nacieron los compradores demandados. Sin embargo, en 1950, el causante inició una relación con Témpera Cubillos Páez de la cual surgieron los demandantes. Además, Alejandro César también es padre de María Anaya Nerio y Carmen Eugenia Anaya Caraballo.

2.2. Manifestaron que, mediante escritura pública No. 1.214 del 12 de junio de 2008, el ahora fallecido, a título de compraventa, transfirió proindiviso y por partes iguales el inmueble con F.M.I. 140-79411 a sus hijos matrimoniales. No obstante, ese negocio es absolutamente simulado y fue *«urdida para excluir dicho bien inmueble de la masa herencial e impedir*

³ Páginas 11-18, *ibidem*. Demanda reformada en páginas 201-207 del PDF «03. CUADERNO PRINCIPAL 3», del cuaderno C01-Principal.

que los hijos extramatrimoniales obtuvieran cuota alguna en el proceso sucesorio».

2.3. Sostuvieron que, en la cláusula tercera, se pactó como precio la suma de \$1.197.270.900 y el vendedor renunció *«a cualquier acción derivada del precio, declarando que el contrato de compraventa es firme e irresoluble»*. No obstante, el precio justo del bien era de \$2.793.630.000 por lo que, *«el supuesto precio que recibió el vendedor es inferior a la mitad del justo precio del bien raíz materia de la compraventa»*. Además, consideraron que era inexplicable que el fallecido hubiese renunciado a cualquier acción derivada del precio, cuando ello está prohibido por el artículo 1950 del Código Civil.

2.4. Afirmaron que el causante, luego de la celebración del contrato, continuó con la posesión material del bien, actuando incluso como propietario hasta su fallecimiento. Y, de la compraventa nadie se enteró sino hasta después de la muerte de Alejandro César. Señalaron que el fallecido *«no tenía necesidad alguna de vender el inmueble, pues siempre fue una persona con una posición económica privilegiada y sus condiciones patrimoniales eran óptimas»*.

2.5. Mediante escritura pública No. 640 del 13 de julio de 2001, Alejandro César Anaya López otorgó testamento cerrado y, luego, con escritura pública No. 2223 del 28 de octubre de 2008 otorga testamento abierto, revocando el cerrado. Ello, *«sin haber hecho el Notario devolución o entrega de este al testador, lo que solo se hizo a su hijo Luis Felipe Anaya Osorio cuando aquel estaba en coma, habiendo muerto días posteriores»*. En el testamento abierto, afirman, se introdujeron declaraciones falsas y contradictorias a fin de justificar la compraventa

rebatida, como aquella consolidada en la cláusula cuarta⁴. Estrategias que buscaban ocultar la simulación del contrato que se demanda y, aunque en la estipulación cuarta no se especificó el bien inmueble, era posible inferir que se trataba del predio objeto de debate.

Además, sostuvieron que, si la razón de la venta fue la «inseguridad, las amenazas de secuestro e invasión», carece de sentido que haya reservado la propiedad denominada “La Perdida” «como si la razón de inseguridad y las amenazas de secuestro e invasión solo debían tener efecto intimidatorio y contaba respecto de la mayor extensión del inmueble mencionado o de la parte segregada en cita, objeto del contrato de compraventa, y no del resto de las áreas cuyo derecho de dominio se reservó el vendedor».

2.6. Refirieron que el precio pactado nunca se pagó porque los compradores carecían de capacidad económica. Y las sumas pactadas provenían del vendedor, «que se retiraban de su patrimonio activo y se consignaban para efecto del pago en cuenta corriente a su nombre y manejada por su cónyuge Betty Osorio... de cuya cuenta volvían a retirarse y consignarse nuevamente como acto de pago en la misma cuenta a nombre de ANAYA LÓPEZ, y así sucesivamente hasta completar supuestamente el precio» y aclaró que desconocían el destino de esas sumas.

⁴ «En mis doce años de vida, he abandonado, prácticamente, todos mis negocios, debido a mi dificultad física para transportarme de un lugar a otro, montar a caballo para recorrer y vigilar mi finca y las constantes amenazas de secuestro e invasión, por parte de gentes al margen de la ley y, especialmente por delincuencia común, la abandoné de manera absoluta. Ante esta situación promoví su venta, por espacio de cinco años, mediante comisionistas locales y de Medellín, sin que nadie, debido especialmente a la inseguridad de la zona, me hiciera la más mínima propuesta. Frente a esta situación de inseguridad de la suerte de mis bienes, les propuse a mis hijos que me la comprarán. Los únicos que respondieron a mi oferta, fueron mis hijos de matrimonio, quiénes, en honor a la verdad, se encuentran en buena situación económica y de negocios, ya que la construcción de apartamentos y las ventas de sus unidades familiares, les ha producido una bonanza económica que todo mundo reconoce. Se formalizó la venta de una parte de mi finca. Se otorgó la respectiva escritura pública, recibí el precio convenido e hice entrega material de la finca a los compradores».

Señalaron que no hubo entrega del bien por lo que, los demandados no ejercieron actos de señor y dueño. Pues, fue solo hasta el día siguiente de la muerte del fallecido, que Jaime Anaya Osorio «*entró Armado al inmueble alegando posesión material*».

2.7. En la escritura pública contentiva de la compraventa «*se utilizaron documentos sospechosos y simulados, creados para aparentar la realidad de la negociación*». Eso, con lo demás, da cuenta que el contrato refutado se hizo para excluir el bien inmueble de la masa herencial e impedir que los demás herederos -hijos extramatrimoniales- obtuvieran cuota en el proceso de sucesión.

2.8. Manifestaron que, en los primeros doce años de vida marital con Témpera Cubillos Páez, el fallecido «*se independizó de las empresas agrícolas que gestaba con su padre y liquidó los negocios comunes con sus hermanos, para así, en compañía y con el concurso de aquella, amasar la base y adquirir los principales bienes patrimoniales*». Pero, sin terminar la vida marital anterior, se casó con Betty Osorio García. Refirieron que esta última, fue quien logró convencer al causante de donarle a los hijos matrimoniales la finca denominada “Las Mercedes”.

2.9. También, informaron que, luego de múltiples operaciones de venta, en cabeza de Alejandro César Anaya López sólo quedó la finca Miracely, objeto de la convención rebatida. Asimismo, indicaron que, en relación con el ganado, este se marcaba a nombre de Betty Osorio García.

2.10. De otro lado, sostuvieron que con escritura pública No. 640 del 13 de julio de 2001, el *de cujus* otorgó testamento cerrado para que «*todos sus hijos recibieran a título de*

herencia, del patrimonio que a su nombre todavía existía». Sin embargo, el manejo de ingresos, operaciones respecto del ganado, cuentas bancarias, contabilidad, depósitos, vehículos, seguros de vida y otros fueron asumidos por Betty Osorio García y sus hijos.

2.11. Para encubrir la maniobra simulada, los demandados -con escritura pública No. 1.214 del 12 de junio de 2008- consignaron *«unas explicaciones sobre el pago, forma de pago y capacidad de pago de los supuestos compradores, y se protocolizaron unos títulos valores con los que se dice se efectúa el pago de parte del precio*». La cuenta bancaria del *de cujus*, donde supuestamente se consignó el precio, era manejada por Betty Osorio García y los valores *«eran devueltos a ellos mismos*». Situación que fue confirmada por el albacea del proceso de sucesión.

2.12. Después, Alejandro Anaya López, otorgó testamento abierto por escritura pública No. 2.223 del 28 de octubre de 2008, *«donde revoca el testamento cerrado otorgado en escritura No. 640 de 13 de julio de 2001, sin que ese documento se lo hubiera entregado devuelto ni al momento de la diligencia de dicho acto jurídico, ni posteriormente*». En ese documento, se designaba como albacea de los bienes a Luis Felipe Anaya Osorio se auto nombró ejecutor testamentario con tenencia de bienes y se asignaron *«la cuarta de mejoras y la cuarta de libre disposición sobre la universalidad de los bienes relictos*» a los hermanos Anaya Osorio.

3.- Posición de la parte demandada

3.1. Rafael José, Jaime Alfonso⁵, Alejandro César, Luis Felipe y Betty Cecilia Anaya Osorio⁶ se opusieron a las pretensiones de la demanda y propusieron como excepciones de mérito a la demanda inicialmente incoada: i) «*incongruencia entre los supuestos de hecho y las pretensiones de la demanda, especialmente las de simulación*», ii) «*excepción de prescripción de la pretensión de lesión enorme del contrato contenido en la escritura pública no. 1214 de junio 12 de 2008 de la notaría tercera de montería*». No obstante, luego de reformada la demanda, las retiraron⁷.

3.2. El curador *ad-litem* de los herederos indeterminados de Alejandro César Anaya López⁸ afirmó atenerse a lo probado.

4.- Sentencia de primera instancia

La primera instancia la clausuró el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería⁹ con sentencia del 2 de diciembre de 2021. En esta se declaró absolutamente simulado el contrato de compraventa cuestionado y, por tanto, su inexistencia. En consecuencia, se ordenó la cancelación de la inscripción de la escritura pública No. 1.214 del 12 de junio de 2008 del F.M.I. No. 140-117309 y del protocolo de la notaría. Asimismo, se exigió la restitución del inmueble a la sucesión de Alejandro César Anaya López y se condenó a los demandados al pago a favor de la sucesión ilíquida por la suma de \$2.220.560.077, frutos civiles y a las costas del proceso.

⁵ Página 254, *ibidem*.

⁶ Páginas 12-15 del archivo PDF «02. CUADERNO PRINCIPAL 2», del cuaderno C01-Principal.

⁷ Página 235 del archivo PDF «03. CUADERNO PRINCIPAL 3», del cuaderno C01-Principal.

⁸ Página 242, *ibidem*.

⁹ Archivo PDF «51. SENTENCIA ESCRITA 02-12-21», del cuaderno C01-Principal. Aclarado en «58.AUTO CORRIGE SENTENCIA 09-12-21».

Inconformes, los demandados -herederos determinados- interpusieron recurso de apelación¹⁰.

5.- Sentencia de Segunda Instancia

El recurso de apelación fue desatado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, con sentencia del 10 de abril de 2023¹¹. Allí, revocó el numeral sexto del fallo, que condenó al extremo pasivo a la suma de \$2.220.560.077 como frutos civiles, y confirmó en los demás.

II. SENTENCIA DEL TRIBUNAL

1. El Tribunal fijó como problema jurídico analizar «*si los indicios que encontró probados el a quo eran en realidad tales; esto a fin de determinar si el contrato de compraventa instrumentalizado en Escritura Pública No. 1.214 de 12 de junio de 2008, otorgada ante la Notaría Tercera de Montería, venta que versó sobre el bien inmueble denominado Lote #1 MIRACELY con matrícula inmobiliaria No. 140-79411 de la ORIP de Montería, fue o no simulado*». Y, en caso de resultar simulado, establecer si la condena de perjuicios se ajusta a derecho.

2. Resaltó que la carga de la prueba en estos asuntos recae sobre quien tiene interés legítimo en enervar el contrato. En este caso, correspondía a los demandantes demostrar la intención de faltar a la verdad por parte de los contratantes, prueba que necesita ser determinante, clara y concreta.¹² Destacó que el juzgador de primera instancia

¹⁰ Archivo PDF «57. APELACION DE SENTENCIA 09-12-21», del cuaderno C01-Principal.

¹¹ Archivo PDF «24SentenciaSegundaInstancia», del cuaderno C02-ApelaciónSentencia.

¹² Sala de Casación Civil de la Corte, en sentencia del 15 de febrero de 2000, expediente 5438, con ponencia del Magistrado Carlos Ignacio Jaramillo.

encontró una serie de indicios que lo llevaron a considerar que el contrato de compraventa era absolutamente simulado. A saber: i) El parentesco entre los contratantes y las circunstancias particulares que rodearon la venta, como el testamento abierto otorgado por el *de cujus* el 28 de octubre de 2008, donde dejaba la cuarta de mejora y la cuarta de libre disposición a los hijos matrimoniales, mismos que fungían como compradores. Ii) La ausencia de necesidad o motivo del vendedor para celebrar la convención. No se probó alguna deuda pendiente por pagar. Los demás argumentos aludidos como circunstancias de orden público, amenazas de secuestro de invasión no fueron de recibo, pues no era lógico que ese tipo de problemáticas se trasladaran a los hijos. Máxime que se acreditó que el *de cujus* gozaba de buena salud. Iii) No se probó el pago del precio de la venta, ni destino que se le dio a ese dinero, y tampoco el origen de este. Por lo tanto, no se logró desvirtuar lo afirmado en la demanda sobre este punto. Iv) Se desecharon los dictámenes periciales allegados al proceso. Como no se probó el pago del precio, consideró que no era necesario estudiar el precio pactado. V) No se desvirtuó la falta de entrega material por parte del vendedor y toma de posesión por parte de los compradores que fue alegada con la demanda y que se soportó en una prueba testimonial. Vi) El contrato tenía cláusulas y requisitos adicionales a los propios de la compraventa. Vii) Hubo un ocultamiento del negocio, pues fue hasta la muerte de Alejandro César que se reveló su existencia. Viii) La parte demandada no probó los hechos que le correspondían. Todo lo anterior permitió concluir que el móvil de la venta «*no fue otro diferente al que los hijos extramatrimoniales de quien fungió como vendedor no recibieran de esos bienes en calidad de herederos*».

3. Procedió a pronunciarse así sobre cada uno de los cuestionamientos sustentados en la apelación:

3.1. En el primer reparo, sobre el parentesco de los contratantes y las circunstancias que rodearon la venta, los recurrentes indicaron que *«el ejercicio de la facultad de testar no permite inferir que el de cujus fuera proclive a incurrir en la simulación alegada»*. No obstante, el *ad quem* sostuvo que el derecho a testar no es lo que se controvierte en el asunto, sino el testamento abierto otorgado el 28 de octubre de 2008, que dispuso que la cuarta de mejoras y la cuarta de libre disposición fuera para los hijos matrimoniales, y quienes además de eso *«adquirieron mediante compraventa un predio de su señor padre»*.

3.2. Frente al segundo reproche, fundado en que el vendedor no tenía necesidad o motivo para vender, los apelantes sustentaron que *«el tema del orden público en la región del alto Sinú en el departamento de Córdoba»*, era un hecho notorio que estaba relevado de prueba. Y añadieron que el *a quo* *«invirtió la carga de la prueba cuando echa de menos como motivación definitiva de su sentencia, circunstancias tales como la falta de demostración de deudas por pagar que requirieran del señor ALEJANDRO CESAR ANAYA LOPEZ la venta de una de sus propiedades, como también un motivo como la necesidad de invertir o de liquidez para hacer otro negocio»*.

Sobre ello, el Tribunal aclaró que no se discute la calidad de hecho notorio de la situación que gravita sobre la región, o si el vendedor tenía deudas por saldar. Por el contrario, lo inferido de las pruebas era que *«si el motivo de la venta como se alegó dentro del asunto fueron razones de amenazas y de posibles invasiones, cómo un buen padre de familia obraría trasladándole ese tipo de problemática a sus hijos, es un actuar que no*

se acompasa con el comportamiento de un padre de familia que se estima bueno». Por tanto, «no se trata de indagar sobre la prueba o no de un hecho notorio o la inversión de la carga de la prueba como plantea el inconforme en alzada, en realidad se trata es de llegar a una conclusión partiendo de un hecho cierto, que le permitió al a quo arribar a esa conclusión».

3.3. De cara al tercer y cuarto reproche, destacó que el primero de ellos cuestionó el indicio de la falta de prueba del pago del precio, destino y origen de esos recursos. Frente a lo cual la parte interesada afirmó que el destino que el vendedor le hubiese dado ese dinero no les concernía. Sobre el origen de los fondos, agregó que debía mantenerse incólume el principio de buena fe en favor de los cuestionados. Por su parte, el cuarto reparo, censuraba que *«en la sentencia se desecharon los hechos indicadores del valor del bien, luego la inferencia realizada constituye una conjetura sin soporte probatorio».*

El Colegiado sostuvo que, en el hecho 17 de la demanda, se alegó que el pago del precio nunca se efectuó. La razón fue que los compradores carecían de capacidad económica y, más aún, teniendo en cuenta el corto tiempo en que se dice que sucedió. Además, los demandantes manifestaron que las sumas provenían de los dineros del mismo vendedor. Dichas sumas se retiraban de su patrimonio y se consignaban para efectos del pago en una cuenta manejada por su cónyuge Betty Osorio, *«de cuya cuenta volvían a retirarse y nuevamente consignarse como acto de pago en la misma cuenta y así sucesivamente hasta completar supuestamente el precio de la compraventa».*

Así, consideró que ese hecho era una negación indefinida. Po lo tanto, *«no requiere prueba al tenor del inciso final del artículo 167 del C.G.P.».* En consecuencia, la carga de los

demandados era demostrar lo contrario, es decir, el pago del precio. No obstante, no se aportó ninguna prueba para tal efecto. En la contestación, los demandados se limitaron a señalar que no era cierto, aportando copia de la escritura pública contentiva de la compraventa. En dicho instrumento, se protocolizaban cheques girados al *de cujus* como pago del precio.

De este modo, afirmó que la sola existencia de los títulos valores no prueba el pago de la cosa vendida. Máxime cuando, en el reverso de estos se dice que fueron cobrados por ventanilla y no existe prueba del destino final de esos dineros. *«Lo que causa extrañeza debido a que se trata de una cantidad considerable de dinero que supuestamente entró en el patrimonio del vendedor, pero de la que no se sabe su destino»*. Además, señaló que la protocolización de los cheques *«en sí dejan un sinsabor, la preconstitución de esa prueba, bajo el entendido que en el giro común y ordinario de esta clase de negociaciones no se acostumbra a realizar este tipo de actos protocolarios, esto es, protocolizar junto con el contrato de compraventa los cheques o el medio utilizado para efectuar el pago de la venta, lo que da luces y contexto a las circunstancias bajo las cuales se efectuó la transacción»*. En cuanto a la escritura pública No. 1.214 del 16 de mayo de 1995, los certificados de libertad y tradición y las autorizaciones o licencias de construcción, manifestó que estas acreditan la existencia de la Constructora La Unión Ltda. Sin embargo, de modo alguno permiten inferir el pago del precio. En consecuencia, como lo concluyó el *a quo*, era un indicio de simulación la falta de prueba frente al pago. Finalmente, frente a la inconformidad de los apelantes, porque el Juzgado desestimó la prueba pericial, consideró que ese *«es un estudio que para la instancia resulta fútil o inane en la medida en que si no fue probado el pago, el monto de este es inocuo»*.

3.4. En el quinto reparo, sobre la falta de entrega material por parte del vendedor y toma de posesión del bien por los compradores, destacó que esta circunstancia tiene origen en el hecho 18 de la demanda que, conforme al artículo 167 del C.G.P., es una *negación indefinida* por lo que, correspondía a la demandada demostrar lo contrario, la entrega del bien. Sin embargo, ello no se acreditó.

Resaltó que se recaudaron los testimonios de Santiago Antonio Coronel Sánchez y Luis Carlos Jiménez Negrete. Sostuvo que, si bien el testimonio de Luis Carlos Jiménez fue objeto de tacha, lo cierto era que *«de la valoración conjunta del material probatorio recaudado en el devenir procesal su testimonio es consistente y se acompasa con los hechos que evidencian las demás pruebas recaudadas»*.

3.5. En la crítica sexta, séptima y octava, recordó que se cuestionaban los indicios de la presencia de cláusulas y requisitos adicionales al contrato de compraventa. Tales cuestionamientos obedecían al ocultamiento del negocio y la actitud de los demandados en el proceso. Frente a lo primero, señaló que *«no es del giro ordinario de los negocios de venta protocolizar con la escritura pública de venta, cheques y otro tipo de probanzas tendientes a demostrar para el caso el pago, si bien es algo que no está prohibido por la ley, dentro del contexto de los hechos y pretensiones que dieron origen al sub lite en conjunto con el acervo probatorio recaudado, esta particular circunstancia se puede tener como indicio de la simulación»*.

De cara a la segunda censura, destacó que el inconforme alega que el negocio no fue ocultado debido a que se registró en el folio de matrícula. Esa circunstancia fue probada con el Formulario de Calificación Constancia de Inscripción. El *ad quem*, sin embargo, reiteró que, teniendo

en cuenta que el certificado de libertad y tradición es un documento idóneo para acceder a la información de un bien, consideró que le asistía razón a los apelantes: el registro le dio publicidad al acto. No obstante, consideró que *«este tipo de certificaciones son adquiridas de manera general por los propietarios del inmueble cuando lo necesitan para algún trámite en particular o por terceros cuando tienen algún interés específico sobre el inmueble para verificar la titularidad de la propiedad o si está sujeto a algún tipo de gravamen, embargo, hipoteca etc., en todo caso este es un documento que se expide al interesado que lo solicita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se encuentre registrado el bien inmueble, previo pago de su valor»*. Luego, esa situación debía ser observada en conjunto con las demás pruebas, a efectos de determinar la simulación reclamada.

Sobre el comportamiento asumido por la parte demandada dentro del proceso, afirmó que los inconformes alegan que ello no constituye un indicio de simulación. Sin embargo, el Tribunal advirtió que, en el curso del proceso, estos estaban en mejor posición para probar ciertos hechos, debido a su cercanía con el material probatorio, pero la actividad probatoria desplegada no fue acorde con las oportunidades dadas en la primera instancia, *«lo que sí constituye un indicio, que aunado a los arriba reseñados en el asunto, llevan a la conclusión de que la venta objeto de reproche fue simulada de manera absoluta»*.

3.6. En cuanto a la inconformidad con la condena de perjuicios, los apelantes consideraron que el juzgador *«estimó equivocadamente que con la prestación del juramento estimatorio en la demanda y su no objeción, quedaba de pleno derecho demostrada, no sólo la cuantía del daño cuya reparación se depreca, sino también su causación»*. A lo cual, el Tribunal, luego de citar lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 96, inciso 2° del artículo 97 y

artículo 206 todos del C.G.P., adujo que el juramento estimatorio no acredita *per se* la acusación del daño, sino que se limita a hacer la prueba de su *quantum*. Razonamiento que destacó ha sido predicado por la doctrina y la jurisprudencia de esta Sala (STC4912-2019).

Descendiendo al estudio del caso, destacó que los demandantes hicieron en su oportunidad un juramento estimatorio, frente al cual los demandados guardaron silencio. No obstante, señaló que en el acervo probatorio recaudado no había prueba que permitiera inferir la causación de los perjuicios reclamados, pues incluso en el acápite del juramento estimatorio se indicó que *«a fin de estimar razonablemente el valor de los frutos civiles cuya condena a pagar se impetra, el cual calculamos en promedio así: (...) SI EL BIEN SE EXPLOTARA PARA PASTOREO DE GANADO VACUNO... 2. SI EL BIEN SE DIERA EN ALQUILER PARA COSECHA... 3. INTERESES COMERCIALES...»*. De lo que se podía concluir que, la estimación realizada *«no pasa de ser supuestos basados en eventualidades no probadas y fundadas en si el bien se hubiese explotado en ganado o alquilado para cosecha, sucesos no probados y sobre las cuales no se puede fundar la condena de perjuicios impetrada y accedida por el a quo solo con el sustento del juramento estimatorio realizado tal y como viene expuesto»*. Así, *«no acreditado el daño ocasionado por la parte demandada, acorde a lo considerado por la Sala en los anteriores apartes, no se puede determinar que ésta deba responder, en ese sentido, y frente a este reparo en específico le asiste la razón al inconforme en alzada»*. Por lo que, el fallo debía ser revocado en tal aspecto.

III. LAS DEMANDAS DE CASACIÓN

Se formularon dos demandas de casación, una por parte de los demandantes y otra por los herederos determinados demandados. Ambas fueron admitidas y serán estudiadas por separado.

A. DEMANDA DE CASACIÓN DE RAFAEL JOSÉ, ALEJANDRO CÉSAR, LUIS FELIPE, BETTY CECILIA y JAIME ALFONSO ANAYA OSORIO.

En sustento, formularon dos cargos. Se resuelven en orden lógico.

CARGO SEGUNDO

Con apoyo en la causal tercera, acusó un error de actividad del juzgador al proferir un veredicto incongruente. Así, expuso que el Fallador «*dejó de pronunciarse sobre las restituciones que correspondían a los demandados como contrapartida de la restitución del predio a que fueron condenados*»¹³.

1. En concreto, con apoyo en jurisprudencia de esta Sala¹⁴, cuestionó que el fallador se abstuviera de pronunciarse sobre las restituciones mutuas a favor del extremo pasivo. Ello pese a que quedó plenamente probado el pago del precio pactado, las mejoras y expensas efectuadas sobre el inmueble. En particular, recordó que obran en el expediente. i) Comprobante de consignación 91692577 del 30 de abril de 2008 que acredita que a la cuenta del vendedor se consignaron unos cheques que juntos ascendían a la suma de \$250.000.000. ii) Comprobante de consignación 91691836, con sello de 25 de abril de 2008, que demostraba la consignación de otros cheques que juntos ascendían a la

¹³ Página 145 y siguientes, *ibidem*.

¹⁴ Sentencia Corte Suprema de Justicia del 20 de mayo de 2002.

suma de \$240.000.000. iii) Cheques «cruzados» girados a favor del vendedor, con sello de consignación de la cuenta corriente de Bancolombia del primer beneficiario. iv) Comprobante de consignación con sello de 23 de abril de 2008, por la suma de \$50.000.000. v) Comprobante de consignación con fecha 29 de abril de 2008 de cheque por valor de \$60.000.000. Sostuvo que se omitió el certificado expedido por Bancolombia el 9 de junio de 2008, que daba cuenta de los cheques con los cuales se pagó el precio del inmueble y que fueron consignados a la cuenta perteneciente al vendedor.

2. En consecuencia, reprochó que se hubiera confirmado el fallo de primera instancia, sin haber impartido mandato alguno sobre la restitución de esos dineros. También criticó la ausencia de orden de pago de las mejoras implantadas en el inmueble y los sembradíos efectuados por los demandados. Dichas mejoras fueron manifestadas en el proceso mediante las declaraciones de los compradores e incluso de algunos testigos.

CONSIDERACIONES

1. El cargo enfilado por la vía tercera fracasa.

2. En virtud del inciso primero del artículo 281 del Código General del Proceso, los jueces circunscriben su ámbito decisional, de conformidad con los límites que las partes definen en la demanda y su contestación. En atención a ello, adolece de incongruencia la providencia que resuelva la controversia con apoyo en hechos distintos de aquellos que integran la plataforma fáctica del escrito introductor.¹⁵

¹⁵ De manera que los fundamentos de la sentencia deben existir, por regla general, al tiempo de la interposición de la demanda, porque aquella decide una situación

Así las cosas, es claro que el fundamento de la sentencia es la totalidad del material procesal. En tal virtud, la providencia decisoria no puede ir más allá ni fuera de las peticiones de la demanda, pues se incurriría en su orden en decisión «*ultra petita*» o «*extra petita*» y debe configurarse sobre los hechos fundamentales de la misma. Adicionalmente, se debe proveer sobre todas las pretensiones y excepciones propuestas, so pena de incurrir en «*mínima petita o citra petita*»¹⁶. A su vez, en torno a la apelación, el artículo 328¹⁷ *ibidem* disciplina el asunto. Así pues, se ha considerado que existe incongruencia cuando no se advierte armonía entre los argumentos propuestos al apelar y la sentencia del *ad quem*.¹⁸

anterior a esta, por lo cual no puede resolver sobre hechos posteriores. Con todo, este principio se flexibiliza con la posibilidad que tienen las partes de reformar la demanda y que el juez tenga en cuenta «*cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el que versa el proceso, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que haya sido probado oportunamente y alegado antes de la sentencia en cualquiera de las instancias o que la ley permita considerarlo de oficio*» (Art. 281).

¹⁶ Hernando Morales Molina. Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General, Novena Edición. (Editorial ABC, 1985), Bogotá. Pg. 480. Huelga recordar que tales límites en la actividad del juez no se ciñen exclusivamente a lo que ocurra en la primera instancia. Véase que el artículo 328 del ordenamiento adjetivo prevé que «[e]l juez de segunda instancia deberá pronunciarse **solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante**, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley» (énfasis de la Sala), lo que implica, por supuesto, que la autoridad judicial debe atenerse a lo que es objeto de reparo en la pretensión impugnativa, salvo los casos en que deba fallar de oficio por previsión expresa de la ley. Sobre este tema, la Sala razonó que «*la incongruencia no se presenta solo cuando existe una disonancia entre lo invocado en las pretensiones de la demanda y lo fallado, sino que también se patentiza cuando la sentencia no armoniza con lo pedido en la sustentación del recurso (pretensión impugnativa), que indudablemente corresponde a una invocación del derecho sustancial controvertido*» (CSJ SC4415 de 2016, rad. 2012-02126, citada en SC3918-2021 del 08 de sept.).

¹⁷ Código General del Proceso, artículo 328. «*competencia del superior. El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley*».

¹⁸ «(...) el sentenciador, de forma excepcional, debe ir más allá de los argumentos blandidos por el apelante para (I) proteger los derechos de ciertas personas, (II) reconocer situaciones sobrevinientes que afectan el derecho controvertido, (III) resolver materias que no fueron falladas por el a quo, o (IV) revisar aspectos inescindiblemente conectados con la decisión. Sobre esta última posibilidad la Corte ha señalado: «que existen puntos íntimamente ligados al tema objeto de la alzada que, aun cuando no hayan sido cuestionados, no se encuentran vedados para el ad quem» (SC444, 25 en. 2017, rad. n.° 2012-02003-00). Por tanto, si bien es cierto que «los jueces de apelación no pueden fallar de oficio sobre ningún asunto que no les haya sido propuesto», también lo es que esta regla no tiene cabida frente a tópicos que «estén íntimamente ligados con el objeto de la impugnación. De suerte que cuando la apelación ha sido puntual, los demás aspectos de la sentencia -esto es los que no fueron objeto de recurso- adquieren

3. Además, se destaca que el quebrantamiento de la regla de congruencia tiene dos variables. La incongruencia objetiva cuando la sentencia resuelve puntos ajenos al litigio deja de decidir sobre aspectos de la controversia o se condena a más de lo pedido (extra, ultra o mínima petita). Y la incongruencia fáctica, que ocurre cuando el fallo se apoya en hechos imaginados¹⁹. Así, tratándose de la incongruencia objetiva, el embate debe concentrarse en establecer la identidad que debe existir entre las pretensiones, excepciones y el fallo, de tal suerte que se acoten los defectos y se supriman los excesos. A su turno, cuando la incongruencia fáctica se presenta, producto de la invención del fallador, los hechos se excluyen junto con los efectos jurídicos que se les atribuyeron²⁰.

4. Para dilucidar el cargo que ocupa la atención de la Corte, es necesario recordar que el demandante pidió la

la autoridad de la cosa juzgada” (SC14427, 10 oct. 2016, rad. n.° 2013-02839-00). De forma concreta, y sin ánimo de exhaustividad, se consideran temáticas inescindiblemente vinculadas las relativas a: (I) satisfacción de los presupuestos de la acción (SC5473, 16 dic. 2017, rad. n.° 2017-40845-01); (II) restituciones mutuas a consecuencia de la extinción retroactiva de negocios jurídicos (SC2217, 9 jun. 2021, rad. n.° 2010-00633-02); (III) presupuestos procesales, esto es, los requisitos exigidos por la ley para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso (SC, 15 may. 1985, reiterado AC3048, 28 jul. 2021, rad. n.° 2011-00487-01); (IV) orden público, como sucede con la nulidad absoluta de ciertos actos o declaraciones de voluntad (*idem*); y (V) satisfacción de los requisitos de los títulos ejecutivos para ordenar el cumplimiento coactivo (STC15169, 7 nov. 2019, rad. n.° 2019-01721-01)». Sentencia SC1641-2022, Rad. 2016-00522- 01, del 8 de junio de 2022.

¹⁹ CSJ, Sentencia 065 de 25 de abril de 2005, expediente 014115. Reiterada en SC4116-2021 y SC312-2023.

²⁰ CSJ, AC003-2018. Ahora bien, se aclara que esta Sala ha reconocido que «si los reparos van dirigidos a censurar aspectos propios del resorte exclusivo del fallador, verbigracia, la calificación de la acción procedente, el asunto no es de actividad sino de juzgamiento. Y es que, al respecto, esta Sala ha precisado que el ejercicio de calificación del derecho aplicable a un caso en concreto no es un aspecto que puedan determinar las partes. Sino que tal proceder corresponde al juez en su tarea de administrar justicia, en aplicación del principio *iura novit curia*» (CSJ, SC312-2023). Así, «[c]omo la calificación jurídica de la acción sustancial es realizada por el juez en un momento procesal posterior a la fijación de los extremos y del objeto del litigio por las partes, una variación en la identificación del instituto jurídico que rige el caso no tiene que afectar la congruencia de la sentencia con lo pedido y con los hechos en que se fundan las pretensiones. La incongruencia de la sentencia no ocurre por variar la acción sustancial que rige el caso, sino por alterar los extremos o el objeto del litigio». CSJ SC780-2020. Subrayado aparte.

declaratoria de simulación del acto impugnado. En consecuencia, solicitó la cancelación del registro de la compraventa del inmueble y su restitución a la sucesión del causante. También exigió el «pago o restitución a la sucesión ilíquida del finado Alejandro Cesar Anaya López, los frutos civiles que se percibieron del bien inmueble desde la fecha del otorgamiento del acto demandado (12 de junio de 2008) o desde cuando entraron en uso o usufructo del inmueble, hasta la presentación de la demanda (lucro cesante), según liquidación que se estima adelante»²¹. En el juramento estimatorio, la demandante señaló que «Calculando conservadoramente que el valor de la hectárea de la finca Miracely, en el momento en que se celebró el acto de supuesta disposición que se ataca, era de no menos de \$7.000.000 y que teniendo dicho inmueble un área de 399 hectáreas 903 metros cuadrados (haciendo la correspondiente operación aritmética: \$7.000.000 x 399, 903 has = \$2.799.321.000) estimamos la reclamación en la cantidad mínima de ... \$2.793.630 a precio de junio de 2008... y teniendo en cuenta que los demandados asumieron la tenencia del bien a partir del fallecimiento del aparente vendedor (mayo de 2010) y siendo que desde esta fecha hasta la radicación de la presente demanda (diciembre de 2016) han transcurrido 80 meses y tratándose de una explotación agropecuaria, se habrían causado frutos que se pueden calcular bajo cualquiera de las siguientes modalidades: 1. Si el bien se explotara para pastoreo de ganado vacuno... \$1.276.400.000... 2. Si el bien se diera en alquiler para cosecha... \$1.862.000.000... 3. Intereses comerciales... \$3.523.280.233... atendiendo estos tres conceptos de determinación de frutos donde el primero corresponde a una gestión de administración bastante modesta y la última a una gestión de un buen padre de familia, calculamos los frutos en la cantidad de ... \$2.220.560.077. De esta manera, los frutos civiles materia de la pretensión principal de la demanda o de las pretensiones subsidiarias, que la sucesión del causante ... hubiera podido percibir si el bien no se hubiera sustraído ilícitamente de la masa sucesoral y que consisten en el rendimiento promedio que produce una explotación agropecuaria de la extensión de la finca Miracely en las condiciones normales del mercado y según el ejercicio antes escenificado, se calcula en \$2.220.560.077 para el

²¹ Cuaderno No. 3 del Juzgado. fl. 575.

periodo de 80 meses que corren entre el inicio de la tenencia (mayo de 2010) y la radicación de la demanda (diciembre de 2016) equivalente a un promedio mensual de \$27.757.000 de 2008»²². Y añadió que estos valores se acreditarían con el peritaje allegado con el escrito de la demanda. Todo lo anterior, conforme al escrito de reforma de la demanda.

No obstante, al contestar la reforma de la demanda, la pasiva señaló que, *«como quiera que la demanda fue reformada estimo que resulta innecesaria la proposición de cualquier medio exceptivo, por lo que hago claridad en que quedan sin validez y aplicación las excepciones que formulé en mi primer escrito contestatorio, las que quedan retiradas»²³. La parte demandada tampoco objetó el juramento estimatorio presentado por la activa.*

Frente al fallo del *a quo* la pasiva interpuso recurso de apelación en el cual cuestionó la determinación en relación con la declaratoria de simulación y se opuso a la condena al pago de frutos civiles.

4.1. El Tribunal, al desatar la apelación propuesta, resolvió confirmar la providencia del *a quo* en lo relativo a la declaratoria de simulación absoluta, pero revocó la condena al pago de suma de dinero -por concepto de restituciones mutuas a favor de los demandantes-.

En efecto, al desatar la alzada, el Tribunal advirtió que el juzgador de primera instancia había condenado a los demandados a pagar a los demandantes la suma de \$2.220.560.077 por concepto de frutos civiles. Para el efecto, el *a quo* se limitó a señalar que, en la medida en que tal suma de dinero fue presentada en el juramento estimatorio y éste

²² Cuaderno No. 3 del Juzgado. fl. 575.

²³ Cuaderno No. 3 del Juzgado. fl. 609.

no había sido objetado por la pasiva, se encontraba acreditado el perjuicio y su cuantía. Sobre el particular, el Tribunal refirió los artículos 96 y 206 del Código General del Proceso. Y apuntaló que *«el juramento estimatorio no acredita per se la causación del daño, sino que se limita exclusivamente a ser prueba de su quantum, y así se puede colegir diáfananamente al concurrir a lo consagrado en la norma en cita. Este razonamiento es predicado por la doctrina que ha sido clara en develar que el juramento estimatorio, solo es prueba del monto, en cuanto se eleva el daño, más no es probanza del mismo...»*. Sostuvo, pues, que *«descendiendo al asunto de marras, se tiene que, de una parte, los demandantes hicieron en su oportunidad su juramento estimatorio; y de otra, que los demandados guardaron silencio frente al mismo, no obstante del acervo recaudado no se advierte prueba que permita inferir la causación de los perjuicios reclamados por la parte demandante, de hecho en el acápite del libelo introductorio referido al juramento estimatorio, luego de señalar el valor del precio objeto de la compraventa se indica que “ a fin de estimar razonablemente el valor de los frutos civiles cuya condena a pagar se impetra, el cual calculamos en promedio así: (...) si el bien se explotara para pastoreo de ganado vacuno... 2. Si el bien se diera en alquiler para cosecha... 3. Intereses comerciales...” De lo que se colige que, la estimación realizada no pasa de ser supuestos basados en eventualidades no probadas y fundadas en si el bien se hubiese explotado en ganado o alquilado para cosecha, sucesos no probados y sobre los cuales no se puede fundar la condena de perjuicios impetrada y accedida por el a quo solo con el sustento del juramento estimatorio realizado tal y como viene expuesto»*. De modo que, *«no acreditado el daño ocasionado por la parte demandada, acorde a lo considerado por la Sala en los anteriores apartes, no se puede determinar que ésta deba responder, en ese sentido, y frente a este reparo en específico le asiste razón al inconforme en alzada»*.

4.2. El censor se duele que el Tribunal no impuso condena alguna en relación con sendas sumas de dinero que los demandados habrían pagado por concepto del precio del inmueble. Y añade que tampoco se impuso condena en

atención a las mejoras realizadas por los demandados en el inmueble.

Al respecto, se advierte que no se presentaron excepciones de mérito al contestar la reforma de la demanda. De modo que la defensa se limitó a oponerse, de manera general, a la prosperidad de las pretensiones. En lo atinente a la restitución de los dineros supuestamente pagados por concepto de precio del inmueble, esta Sala advierte que el Tribunal tuvo por acreditado que no se pagó suma alguna por el inmueble, pues, *«la sola existencia de los cheques no prueba el pago del precio de la cosa vendida, se advierte al reverso de los mismos que estos fueron cobrados por ventanilla y no existe prueba alguna del destino final de estos dineros, si fueron consignados en alguna cuenta bancaria o fueron destinados a realizar algún pago o al emprendimiento de algún nuevo negocio, lo que causa extrañeza debido a que se trata de una cantidad considerable de dinero que supuestamente entró en el patrimonio del vendedor...»*²⁴. De otra parte, la actividad comercial de la constructora y demás documentos relacionados *«en manera alguna permiten inferir el pago del precio de la cosa objeto de venta»*²⁵. En este orden de ideas, no había lugar a condenar a restituir suma alguna por concepto de precio del inmueble. Y así lo resolvió el Tribunal.

De otra parte, esta Sala tiene establecido que, en vigencia del Código General del Proceso, la condena al pago de frutos, mejoras e intereses dejó de ser una de las hipótesis en las cuales el juez está compelido a practicar pruebas de oficio. Y, por tanto, se defirió en las partes en contienda la carga de probarlas²⁶. Desde luego, por supuesto, no se desconozcan los principios de reparación integral y equidad.

²⁴ Cuaderno del Tribunal. pág. 157.

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ Código General del Proceso. Artículo 283: *«La condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor*

5. Por lo expuesto, el embate fracasa.

CARGO PRIMERO

Con apoyo en la causal segunda, se acusa a la sentencia de violar indirectamente, por aplicación indebida, los artículos 1766 y 961 del Código Civil y 254 del Código General del Proceso.

En sustento, el extremo demandado recurrente indicó que el Tribunal incurrió en «*dislates de apreciación probatoria*», cuando las pruebas demostraban que se trató de un contrato verdaderamente celebrado. En síntesis, censuró que el sentenciador tuvo por acreditados «*desatinadamente los supuestos de hecho de este pleito en la hipótesis fáctica prevista en las aludidas normas sustanciales, haciéndolas obrar cuando en verdad no había lugar a ello*». Para explicar lo anterior, enunció los siguientes yerros:

1. El *ad quem* cometió errores de apreciación probatoria que le impidieron advertir que los compradores sí pagaron el precio pactado y que tenían capacidad económica para ello. En concreto:

determinados. El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado. En los casos en que este código autoriza la condena en abstracto se liquidará por incidente que deberá promover el interesado mediante escrito que contenga la liquidación motivada y especificada de su cuantía, estimada bajo juramento, dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la providencia respectiva o al de la fecha de la notificación del auto de obediencia al superior. Dicho incidente se resolverá mediante sentencia. Vencido el término señalado sin promoverse el incidente se extinguirá el derecho. En todo proceso jurisdiccional la valoración de daños atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales».

1.1. Cercenó y tergiversó la escritura pública No. 1214 del 12 de junio de 2008²⁷, que recogía la compraventa rebatida.

1.2. En ese instrumento las partes dejaron constancia que *«a su fecha de suscripción y en la forma allí reseñada ya se había pagado la suma de \$250'000.000,00 M/Cte., imputable al precio de la compraventa prometida»* y, que *«la deuda de \$125'000.000,00 M/Cte., que Alejandro César Anaya López le debía a los demandados, contenida en la letra de cambio con vencimiento del 5 de enero de 2008, sería compensada y también imputada al precio a pagar por la compraventa»*. Es decir, que el monto consolidado de \$375.000.000 tenido como arras pactadas, ya había sido pagado por los compradores y recibido por el vendedor. Por tanto, integraba el precio acordado. Se mutiló i) la cláusula tercera de la escritura que contempló *«las arras ajustadas dentro de la citada promesa de compraventa, en que se consignó que el monto de \$375'000.000,00 M/Cte., imputado al pago del precio, ya se había recibido por parte del vendedor a la fecha de su concertación»*, ii) dos otrosíes que *«modificaron la fecha y hora de cumplimiento del contrato prometido»* visibles en los folios 48-232 del cuaderno 4. Consideró que de haberse valorado en su integridad la prueba, se habría determinado que *«a su fecha de suscripción y en la forma allí reseñada, ya se había pagado la suma de \$250'000.000,00 M/Cte., imputable al precio de la compraventa prometida; y, asimismo, que por la suma de \$125'000.000,00 M/Cte. existió una deuda a cargo de Alejandro César Anaya López (q. e. p. d.) y a favor de los compradores, y que la misma se compensó, de consuno, para la adquisición del Lote N.º 1 Miracely, al ser tenida como parte del precio pagado por los demandados a favor del comprador»* y, por ende, que al patrimonio del vendedor ingresó, previo a la celebración del contrato, la suma pactada.

²⁷ Desde página 12, archivo obrante en el consecutivo 12 del expediente ESAV.

1.3. Cercenó la cláusula tercera y otros de los apartes de la escritura pública No. 1214 de 2008²⁸, donde «se constituyó la hipoteca con que se garantizó el saldo del precio». Allí se pactó: i) la forma de fijar el precio de la negociación y a cuánto ascendió, ii) que el 3 de abril de 2008, los compradores pagaron \$250.000.000, iii) cómo fueron pagados los otros \$125.000.000, compensación de la deuda a cargo del vendedor, representada en la letra de cambio con vencimiento a 5 de enero de 2008, iv) que desde el 20 de abril de 2008, fue pagada la suma de \$300.000.000, v) la forma en que se pagaron los \$250.000.000 y por qué se protocolizaron los instrumentos carturales que constatan el pago, vi) que se pagaría el saldo del precio en un futuro inmediato y que la deuda estaría garantizada con hipoteca.

Omitió la valoración del: i) numeral 2° de la página 9 del mencionado instrumento, donde quedó confesado que los compradores pagaron el precio, ii) numerales 3° y 4° de la misma página, que determinaba que se constituyó hipoteca, iii) la página 15, que señaló que los contratantes asumieron los derechos notariales de los actos y de constitución del gravamen real. En consecuencia, señaló que en la escritura se «asentó de manera puntual que se pagó el precio en la proporción allí asentada y que esa manifestación es prueba suficiente de ese hecho, no siéndole suficiente a la parte actora con negar el acaecimiento de la extinción por pago de la obligación». Y aclaró que la acusación se sustenta como un yerro fáctico y no de derecho, pues «el dislate provino de no haberse percatado de que en la escritura si obraba de manera contundente esa aseveración y como la inadvirtió no pudo subsumirla en la prescripción del artículo 1934».

²⁸ Desde página 17, *ibidem*.

1.4. Cercenó de la escritura pública 1214 de 2008, la certificación expedida por Bancolombia el 9 de junio de 2008 y los comprobantes de consignación de los cheques con que los compradores pagaron el bien y tergiversó los reversos de esos títulos. Refirió que, el fallador *«erró de hecho al inadvertir el comprobante de consignación 91692577 con sello de 30 de abril de 2008, que acredita que en la cuenta bancaria de Bancolombia número 68040741516, que en vida perteneció al vendedor, se consignaron los Cheques N.º 14480769 ...; N.º GL203701 ...; N.º Q7664355 ...; N.º 0000004 ...; y N.º GM054767 ... montos dinerarios, que en su integridad ascendieron a la suma de \$250'000.000,00 M/Cte., constituyeron el pago de parte del precio del inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria 140-79411, siendo que la consignación fue firmada por el comprador y dicho documento no fue tachado de falso»*.

Además, en el anverso y reverso de los cheques No. 14480769 y No. GL203701, se determinó que fueron *«cruzado[s] por el girador y que fue[ron] consignado[s] en la cuenta del primer beneficiario y no “cobrado por ventanilla” como equivocadamente sostuvo el tribunal»*. Igual situación ocurrió con los títulos N.º Q7664355, N.º 0000004, N.º GM054767, *«en todos los cuales aparecen de manera visible las rayas significativas del cruce que implica que debían consignarse por su tenedor, por lo que realmente fueron consignados en la cuenta del primer beneficiario que a la sazón era el causante ALEJANDRO ANAYA LÓPEZ como así se evidencia del sello correspondiente y, por ende, que ingresaron a su patrimonio»*. Y con el cheque No. 5466950, 0000003, GM054766, Q7661354.

También, erró al valorar los siguientes comprobantes de consignación: i) el 91691836, con sello de 25 de abril de 2008, que mostraba que a la cuenta de Bancolombia del vendedor se consignaron unos cheques que en su integridad ascienden a la suma de \$240.000.000, consignación firmada por el comprador y ese documento no fue tachado de falso; ii) el de sello 23 de abril de 2008; iii) el del 29 de abril de 2008

que demostraba que se consignó a la cuenta de Bancolombia el cheque No. 14480768. Y dejó de lado la certificación expedida por Bancolombia el 9 de junio de 2008, que probaba que los cheques con que se pagó el inmueble fueron consignados a la cuenta bancaria del vendedor, «*contrario sensu a lo erróneamente señalado por el tribunal en la sentencia cuestionada, es decir que se advertía “al reverso de los mismos que estos fueron cobrados por ventanilla”*».

Así las cosas, de no haberse incurrido en los yeros enunciados, el *ad quem* hubiera concluido que los compradores sí pagaron el precio y que, esos cheques no fueron cobrados por ventanilla, sino que, por haber sido cruzados fueron consignados a la cuenta del primer beneficiario -vendedor-. Recordó que conforme a los artículos 1625 C.C. y 882 del C.Co. la extinción de la obligación se produce desde que se entrega el título valor.

1.5. Cercenó de la escritura pública No. 1214 de 2008, el párrafo 1 de la cláusula 3^a, donde las partes «*explicitaron su decisión de protocolizar, junto con aquella, las acreditaciones documentales que dan cuenta del pago del precio de la compraventa, habida cuenta de la relación de parentesco existente entre el vendedor y los compradores*». Así, «*Si hubiese reparado en esa manifestación habría colegido que, siendo conscientes las partes de su vínculo parental, tomaron todas las precauciones que las personas sensatas y diligentes adoptan para que sus actos no sean malentendidos*».

Conforme al inciso 2° del artículo 225 del C.G.P. cuando para acreditar el pago de una obligación no obre documento o principio de prueba escrita, se debe deducir un indicio grave. Pero, en el caso, «*no le era dado extrañarse por la protocolización de los cheques, los recibos de consignación y demás comprobantes de pago, pues, por un lado, como los contratantes lo*

advirtieron, quisieron despejar cualquier duda sobre la veracidad del negocio, amén de que los compradores cumplieran con su carga de dejar constancia documental del pago como lo impone la Ley». Aclaró que no se estaba atacando la inaplicación del mencionado artículo, sino el «error fáctico en el que incidió por la absurda deducción efectuada por el tribunal en el sentido de que por haberse dejado por escrito y protocolizada la prueba del pago realizado, tal como lo precisa el legislador, eso haya sido tenido como un “sinsabor” en contra de los demandados que ayudó a apuntalar la insostenible deducción de que no obró el pago del precio del Lote N.º 1 Miracely».

1.6. El fallador incurrió en error de hecho al omitir el F.M.I. 140-117309, donde se constataba que la hipoteca constituida por las partes en la escritura pública No. 1214 de 2008 fue cancelada por voluntad de los contratantes, como consecuencia del pago del precio. Pues, teniendo en cuenta el artículo 2457 del C.C. estos gravámenes reales se extinguen como consecuencia de la extinción de la obligación principal.

Además, los casacionistas refieren que el sentenciador no advirtió el contraindicio que *«se desprende de la existencia de todos esos actos, es decir, que quien simula no adopta los comportamientos que las partes sí emprendieron, circunstancias que infirman hasta la médula los “indicios” colegidos por el sentenciador, los cuales, por demás, en su mayoría comportan una transgresión de la lógica y el sentido común»*. Porque, si el propósito de las partes hubiera sido simular la compraventa, no hubieran realizado un contrato de promesa ni los otrosíes para concretar la ejecución del contrato, tampoco constituir una hipoteca, ni inscribir dicho gravamen en el certificado de libertad de tradición y luego proceder a cancelar. Ello, teniendo en cuenta que todo ese acto resulta oneroso para los contratantes por los derechos notariales y de beneficencia y

registro, máxime que se ponía en alerta a la autoridad tributaria en torno a los alcances económicos de la negociación de la cual debieron asumir la retención en la fuente y pagan los impuestos pertinentes.

1.7. El Tribunal omitió los extractos bancarios que Bancolombia expidió respecto de la cuenta corriente del vendedor para los períodos del 1 al 30 de abril de 2008 y del 31 de mayo al 30 de junio de 2008, donde constaba que fueron consignados los cheques con que se pagó el precio.

1.8. El *ad quem* cometió error fáctico al apreciar la demanda reformada y calificar como indefinida la negación contenida en su hecho 17, lo cual implicó que se invirtiera arbitrariamente la carga de la prueba y, de este modo, castigara a la parte demandada. Sostuvo que allí contenían, realmente, 5 hechos, pero el fallador vio uno solo. Así, «*en primer lugar le atribuyó erróneamente el entendido de ser una negación indefinida a la expresión consistente en que los compradores carecían para la época de la venta de capacidad económica y menos aún para pagar el precio en corto tiempo, manifestación que de ninguna manera tiene la condición que absurdamente le concedió el juzgador, puesto que tal enunciación adolece de la indefinición propia de las negaciones que legalmente son relevadas de prueba. Esa negación encarna la afirmación de que los demandados eran personas insolventes y carentes de recursos para pagar el precio, circunstancia que podía y debía probar la parte actora*». En segundo lugar, «*le dio a la manifestación de que los dineros con que se pagó el precio eran del vendedor y que para efectuar esos pagos se retiraban sumas de su cuenta que luego se volvían a consignar en ella como acto circulatorio de pago hasta completar el precio. Por su puesto que ninguna indefinición tiene ese hecho pues reluce que se trata de una manifestación, fantasiosa eso sí, de cómo entró y salió el dinero para pagar el precio acordado. Son estas afirmaciones concretas (no indefinidas) que correspondía demostrar a quien las hizo*». Y, consideró que, tampoco, es una afirmación

indefinida la aseveración que Betty Osorio era quien manejaba la cuenta y, o era una negación indefinida aquello sobre que desconocían el destino de las sumas pagadas, pues alude a la ignorancia, cuestión subjetiva, de los demandantes.

1.9. El *ad quem* incurrió en error de hecho al omitir las declaraciones de renta de 2007 y 2008 de Alejandro César Anaya López y al cercenar la letra de cambio con vencimiento a 5 de enero de 2008, título protocolizado con la escritura pública No. 1214 del 2008. Sobre el segundo de ellos, sostuvo que *«el fallador pasó por alto que en él estaba protocolizada la letra de cambio con vencimiento el día 5 de enero de 2008, cuyo derecho incorporado de \$125'000.000,00 M/Cte., que adeudaba el comprador a los vendedores, se compensó y, entonces, constituyó parte del precio acordado»*. Además, señaló que ese dinero *«oportunamente se relacionó como una “deuda” a cargo de Alejandro César Anaya López en su declaración de renta del año gravable 2007»* y comoquiera que esa suma *«fue extinguida por compensación, esa connotación jurídica evidentemente quedó reflejada en la declaración de renta del vendedor del año gravable 2008, en donde ya no aparece esa deuda»*. En esa misma declaración de renta del 2008, año en que se celebró la compraventa, se observa que el vendedor declaró el precio de la compra como ingresos por ganancias ocasionales.

1.10. El juzgador omitió las declaraciones de los compradores, donde explicaron que el negocio subyacente de la letra de cambio era la deuda a favor de ellos que se compensó e imputó el precio de la compraventa.

1.11. Cercenó el testamento abierto que el vendedor otorgó mediante escritura pública 2223 del 28 de octubre de

2008, donde se acreditó que los compradores pagaron el precio de la compraventa.

1.12. Omitió las declaraciones de parte de los demandados, con las cuales se determinaba cómo pagaron el precio de la compraventa. En estas se coincidía que se giraron cheques a la cuenta personal y se constituyó una hipoteca.

1.13. Pasó por alto las declaraciones de los demandados, que acreditaban su capacidad económica para pagar el precio de la compraventa, con: propiedades, utilidades de las ventas de esos predios, venta de ganado, utilidades de una constructora, y otras.

1.14. Incurrió en yerro fáctico al omitir la prueba trasladada proveniente del Juzgado Segundo de Familia de Montería, donde los recurrentes habían rendido otro interrogatorio que acreditaba su capacidad económica.

1.15. Cometió distintos errores de hecho al preterir los documentos que acreditaban la capacidad económica de los compradores. En concreto, omitió: i) las declaraciones de renta del 2007 y 2008 de Rafael José Anaya Osorio, ii) las de los años 2005, 2006, 2007 y 2008 de Jaime Alfonso y Betty Cecilia Anaya Osorio, iii) las del 2006, 2007 y 2008 de Alejandro César Anaya Osorio. Las cuales demostraban que *«desde tiempo atrás y aun a la fecha de celebración de la compraventa del predio en cuestión, los compradores tenían un “patrimonio líquido” y unos “ingresos netos” que denotaban su capacidad económica para, como en efecto hicieron, pagar el precio del bien raíz que adquirieron, aquél no habría arribado a la errónea conclusión de que los demandados carecían de la correspondiente solvencia para solucionar el precio*

pactado, amén que, entonces, tampoco habría señalado que ellos no pagaron el precio del Lote N.º 1 Miracely».

También, cercenó la escritura pública 1124 del 16 de mayo de 1995, a través de la cual se constituyó la Constructora La Unión Ltda., donde son socios los demandados y evidenciaba que de tiempo atrás tenían capacidad de pago. Omitió el certificado de matrícula de persona jurídica de esa constructora y los certificados notariales 842 del 29 de noviembre de 1994 y 017 del 14 de enero de 1997, que verificaba la calidad de socios de los compradores y que en el desarrollo de su objeto social adquirieron suficiente capacidad de producir ingresos para satisfacer las utilidades que en cada ejercicio mercantil reciben sus socios. Máxime que, con el certificado del 14 de enero de 1997, el Tribunal hubiera podido concluir que los socios demandados cancelaron unas acreencias hipotecarias lo que implica una adecuada salud financiera y su capacidad para generar utilidades a favor de los socios y, por ende, de los compradores.

Cuestionó que se incurrió en error al apreciar la reforma de la demanda, pues interpretó de manera errónea la contestación al hecho 26. Lo que implicó *«que la tergiversara e inadvirtiera que a través de los documentos que la soportaron demostrativamente, lo que se buscó fue acreditar la capacidad económica de los demandados y no el pago del precio de la compraventa»*. No obstante, al final, afirmó que *«el tribunal tergiversó la contestación al escrito demandatorio en tanto la apreció incorrectamente, por cuanto sostuvo que con los documentos que soportaron la aserción de que los compradores si tenían capacidad económica, lo que se pretendió demostrar fue que se había pagado el precio de la compraventa, distorsión evidente y sin pilar ninguno que la sustente»*.

Tergiversó los certificados de matrícula inmobiliaria y las licencias de construcción, documentos con los que los compradores probaron su capacidad económica. Se pasó por alto que a través de estos se buscaba acreditar la capacidad económica de los compradores, al ser socios de la Constructora La Unión, de la que reciben utilidades, y no se trata de documentos que buscaron acreditar el pago del precio pactado. Además, omitió los contratos de obra y los comprobantes de egreso de la constructora que buscaban también acreditar la capacidad económica.

1.16. El Tribunal incurrió en error fáctico al no advertir que en las declaraciones de Jaime Alfonso, Betty y Rafael José Anaya Osorio se puso de presente que Alejandro Anaya López era autónomo en el manejo de sus cuentas y que su cónyuge no incidía en ese punto. Así, además de no apreciar correctamente el hecho 17 de la demanda, también desdeño en la prueba que ha apuntado a la deducción contraria de lo allí afirmado por parte de los declarantes.

2. Censuró que el Colegiado cometió distintos yerros fácticos que le impidieron percatarse que a los compradores sí les fue entregada materialmente el predio y, por consiguiente, tomaron posesión de este. En sustento, alegaron que:

2.1. Se incurrió en error fáctico al apreciar la demanda reformada y calificar como indefinida la negación contenida en el hecho 18. Pues, el fallador al apreciarlo vio en él un único hecho cuando en realidad allí la enunciación traía consigo alrededor de 5 hechos distintos. En concreto, en la demanda se dijo: i) que no hubo entrega del lote a los

compradores, ii) que estos no lo recibieron a entera satisfacción, iii) que jamás ejecutaron actos de señorío sobre el bien, iv) que solo hasta el día del deceso, Jaime Alfonso Anaya Osorio entró armado al inmueble alegando su posesión y v) que el comprador Luis Felipe Anaya Osorio, les informó a los herederos Anaya cubillos que ese inmueble y el ganado eran de propiedad de los compradores y que en punto de lo relacionado con la compraventa se entenderán con el abogado. Del cúmulo de enunciados fácticos contenidos en el hecho 18, *«en ninguno de ellos se consignó lo que en puridad puede entenderse como una negación indefinida, comoquiera que, por un lado, aducir que el vendedor no les hizo entrega del inmueble a los compradores es tanto como decir que él (el enajenante) mantuvo la tenencia del inmueble, lo que no es una afirmación indefinida sino muy claramente la afirmación de un hecho concreto; y por otro, que no se adujo meramente que nunca había acaecido la entrega del inmueble a favor de los compradores por parte del vendedor, sino que a tal manifestación se le agregó, de inmediato y en estricta ilación estructural, que los compradores no lo habían recibido “a entera satisfacción”, lo cual desarticula de suyo el entendido probatorio de estar en frente de una negación indefinida, pues no recibir de manera satisfactoria un bien no encarna una negación de esa especie pues comporta demostrar cual era la forma debida y porqué en el modo que se hizo no es satisfactoria. Lo que, parejamente, enerva la alegación de que no hubo entrega porque da entender que sí la hubo, pero no “a entera satisfacción”»*. Así, no se debió invertir la carga de la prueba para imponerles a los demandados la demostración de hechos que no les incumbía acreditar. Máxime que, *«el ad quem no prohió a la juzgadora de primer grado en cuanto a su consideración consistente en que “[...] tal omisión de su carga al estar en mejor posición para probar respecto a los demandantes por su cercanía con la prueba hace tener por ciertas las afirmaciones y negaciones antes mencionadas”, es decir no hizo suya la inversión de la carga de la prueba por aplicación del inciso segundo del artículo 167 del C.G.P., (carga dinámica de la prueba), motivo por el cual no se refuta esa elucidación del a quo que, para decirlo al paso, comporta un craso error de derecho toda vez que no hubo auto ejecutoriado que así*

se lo impusiera a los demandados y menos aún la concesión de una etapa probatoria para cumplir con esa novedosa carga».

2.2. Omitió los interrogatorios absueltos por Rafael Guillermo Anaya Cubillos, demandante, donde señaló que *«él nunca tenía la posibilidad de ir a la finca y, de otro, que la vez que sí pudo ir a dicho inmueble el comprador Jaime Alfonso Anaya Osorio tenía, para marzo de 2009, unas vacas de propiedad de dicho demandado en el Lote N.º 1 Miracely, esto es, en el predio comprado, lo cual denota el ejercitamiento por parte del aludido Jaime Alfonso Anaya Osorio de actos propios de su condición de dueño desde antes de la muerte del vendedor».* Y el de Alejandro César Anaya cubillos, *«en el cual señaló que los compradores ejercitaron materialmente, en el predio comprado, los actos propios de su condición de dueños desde antes de la muerte del vendedor».*

2.3. Ignoró las declaraciones de los demandados, con las que se demostraba que a favor de ellos sí hubo entrega material inmediatamente después de haberlo adquirido, por lo que, desplegaron actos propios de su condición de dueños desde el mismo momento de la celebración de la compraventa. Así, consideró que el Tribunal dejó de observar las declaraciones de los compradores que daban cuenta que principalmente Jaime Alfonso y Rafael José Anaya Osorio ejercitaron actos de señorío y aprehensión material del inmueble emprendiendo su explotación ganadera y agrícola y era ellos quienes dirigían a los empleados de la finca que obraban bajo sus directrices.

2.4. Cercenó la escritura pública No. 1214 del 12 de junio de 2008, donde se demostró que a favor de los compradores y obró la entrega material del predio pues allí quedó consignado y confesado eso, en su cláusula quinta y en el numeral dos de su página 9.

2.5. Mutiló el testamento abierto que el vendedor otorgó mediante escritura pública 2223 del 28 de octubre de 2008, en la cual también demostró que entregó a los compradores del predio objeto de la compraventa. Concretamente en su cláusula cuarta manifestó lo alegado.

2.6. Omitió el testimonio que Luis Carlos Jiménez Negrete rindió ante el Juzgado Segundo de Familia de Montería, aportado como prueba trasladada. Donde, este, quien trabajaba como conductor del vendedor, afirmó que el causante para junio del 2008 ya no era dueño del inmueble y no estaba a cargo de la venta del ganado de la finca, sino que esa actividad era gestionada por Jaime Alfonso y Rafael José.

2.7. Se incurrieron en errores de hecho al apreciar el testimonio de Luis Carlos Jiménez Negrete, pues el *ad quem* no advirtió que cuando se le preguntaron sobre cuáles fueron los cambios surgidos hacia el año 2008, este afirmó: *«En ese entonces lo que me sugirió doña Betty, que ya no se iba a ir casi a la finca, primero por el estado de salud de don Alejandro, que ya no era la misma persona y que también era tiempo para ella, para dedicarse a otras cosas, porque ya no era prioridad tanto ir a la finca»*. Con lo cual, era posible inferir que desde ese año el vendedor y su cónyuge ya no eran propietarios del inmueble, por la enajenación. Además, también, manifestó que desde el 2008 quienes le impartían órdenes eran los demandados porque el vendedor ya no era el dueño del predio y que se ejercían actividades de siembra de arroz y palma.

De modo que, *«de dicho testimonio -ni de los demás elementos de convicción que militan en el expediente - no surge que el vendedor*

Alejandro César Anaya López, luego de producirse la entrega material del predio vendido a manos de los compradores (lo que sucedió concomitante a la celebración de la compraventa adiada 12 de junio de 2008), haya denotado cualquier injerencia en el mismo y mucho menos que lo hubiese seguido poseyendo comoquiera que los actos de señorío recayeron personal e invariablemente en cabeza de los compradores, quienes permanentemente los ejercieron directamente, no obstante que incluso pudieran, quizá, haber delegado cierto puntual asunto a personas de su entera confianza, verbigracia su progenitora». Máxime que, ese testimonio «se debía aquilatar con mayor severidad en tanto, a más de los evidentes dislates atrás denotados, primeramente, fue tachado de sospechoso; en segundo orden, ya que el mismo deponente señaló tener problemas de índole personal con el demandado Jaime Alfonso Anaya Osorio».

2.8. Se incurrió en error ostensible al apreciar el testimonio de Antonio coronel Sánchez. Pues, el Tribunal al referirse a este testigo y sobre la supuesta ausencia de entrega del inmueble a los compradores sostuvo que de esos testimonios -el de Santiago Antonio coronel Sánchez y Luis Carlos Jiménez Negrete-daban cuenta que el causante tuvo la posesión y se mostraba como dueño del inmueble, cuando lo cierto es que no existe en el contenido del testimonio ninguna testación en ese sentido. En concreto, Antonio coronel ni siquiera recordaba cuándo fue la última vez que trabajó para el fallecido y tampoco aseveró que fue después que hubiesen vendido. Además, era una persona completamente desentendida de la situación, donde su declaración estuvo con incoherencias y con una notable pérdida de memoria que no le permitió ubicarse temporal y espacialmente.

3. Adujo que *ad quem* incurrió en distintos yerros fácticos que lo condujeron a deducir que el vendedor no tenía necesidad de vender.

3.1. Cercenó la cláusula cuarta del testamento abierto contenido en escritura pública No. 2223 del 28 de octubre de 2008, donde Alejandro César Anaya López expresaba las razones por las cuales quería vender el inmueble, dijo: *«he abandonado, prácticamente, todos mis negocios, debido a mi dificultad física para transportarme de un lugar a otro»*. En ese apartado, *«el testador, quien atrás ha reconocido que para esa época (la misma de la venta), contaba 88 años de edad, reconoce que ha abandonado sus negocios por causa de su dificultad física para transportarse de un lugar a otro, para montar a caballo y para vigilar y cuidar su finca (no debe olvidarse que de antaño se le había amputado una pierna), sometida al permanente asedio de los vándalos»*. Por tanto, no se trataba de meras afectaciones de orden público, sino de esos impedimentos físicos.

3.2. Se omitió la oferta de venta que el vendedor le realizó al INCORA respecto del inmueble de su propiedad. El sentenciador *«no reparó en que el vendedor Alejandro César Anaya López (q. e. p. d.), desde hacía más de una década, como así lo sostuvo en su acto testamentario tenía interés en vender el predio “Los Volcanes” del cual se segregó la finca Miracely, razón por la cual, entre otras cosas, le ofreció al INCORA la enajenación del predio referido en su oferta de venta adiada 16 de marzo de 1999»*.

3.3. Mutiló los testimonios de Santiago Antonio coronel Sánchez y Luis Carlos Jiménez Negrete, en los que se evidenciaba que el vendedor, previo a celebrar la venta rebatida, ya había ofrecido el lote en venta a otras personas.

3.4. Se pasaron por alto los interrogatorios que absolvieron los demandados, donde se probó la necesidad que tenía su padre de vender el inmueble desde tiempo atrás, como también lo sostuvo en el testamento y quedó corroborado por las ofertas de venta que realizó. Ello, motivado por los impedimentos corporales, como la amputación de una extremidad inferior y diabetes.

3.5. Se omitió la prueba trasladada proveniente del Juzgado Segundo de Familia de Montería, respecto del testimonio de Betty Osorio de Anaya. Quien expuso la intención del causante de vender el bien.

3.6. Desgajó un ilógico indicio a partir de un falso hecho, relacionado con el interés para vender. Según el cual, *«era un indicio de simulación el que, a pesar de la grave situación de orden público aducida para vender, el padre, en esas circunstancias, les vendiera a sus hijos, lo que no sería propio de un buen padre de familia»*, no obstante, consideró que el fallador: i) tergiversó la contestación de la demanda, al referirse los demandados a los motivos del vendedor para enajenar el bien, ii) no percibió que la esposa del causante, es colindante de la finca Miracely y que también algunos de ellos fueron propietarios de predios aledaños, iii) dejó de lado las declaraciones de Rafael José y Alejandro César Anaya Osorio, quienes confirmaron la colindancia de los predios, iv) dejó de apreciar que *«tanto la cónyuge del vendedor, madre de los demandados, como sus hijos Alejandro Anaya Cubillos (uno de los demandantes) y RAFAEL JOSÉ ANAYA OSORIO (uno de los demandados) tienen o han tenido inmuebles aledaños a la finca Miracely»*.

Así, *«no le era dado deducir, y de ahí la trascendencia de su dislate, que no era propio de un buen padre de familia enajenar el*

inmueble porque con esa venta los estaba exponiendo a los riesgos derivados de las circunstancias de orden público que afectaron la región, pues es incontrastable que ellos de una forma u otra recorren la comarca para visitar sus predios o los de su progenitora». Sostuvo que la afirmación sobre las exposiciones a graves riesgos por parte del Tribunal era tan insensata que «habría que colegir que, por la misma razón, los demandantes no tendrían motivo para heredarlo en el predio La Pérdida de propiedad del causante, como tampoco para iniciar este proceso y reclamar el predio Miracely».

4. El *ad-quem* incurrió en errores de apreciación probatoria que lo llevaron a concluir que la compraventa fue un negocio oculto. Cuando, lo cierto es que la compraventa se registró en el folio de matrícula inmobiliaria al que cualquiera pudo haber accedido. Se vulneró del artículo 76 del C.G.P., porque era su deber apreciar las pruebas en conjunto y, «*aun cuando en su fallo el juzgador prometió apreciar la publicidad proveniente del registro en conjunto con las demás pruebas, no lo hizo, incurriendo en infracción del trasuntado precepto. No conectó la publicidad de ese folio de matrícula con la licencia de subdivisión del Lote Miracely, (folios 67 y 68, archivo 04. Cuaderno Principal 4), documento público que fue el antecedente necesario para la venta del predio Miracely, pues fue a partir de su división material que pudo hacerse subsiguientemente su enajenación».*

Sobre la subdivisión del lote, sostuvo que esa misma resolución administrativa dice que se consultó a todos los vecinos del lugar, de modo que estos pudieron enterarse del trámite que se estaba adelantando para la posterior enajenación. Y, «*Como se ve, el conocimiento de la venta fue generalizado, pues el trámite inicial de ese contrato fue el adelantamiento del acto administrativo que permitía la división de la finca».* Sin embargo, «*si el sentenciador quiso con el indicio del ocultamiento referirse al “Silentio”, esto es, a una conducta enderezada a mimetizar el negocio jurídico, lo cierto es que tal ocultamiento, en su*

máxima caracterización viene representado, según MUÑOZ SABATÉ, por “la conducta silenciadora del simulador frente a personas que posee relación afectiva o jurídica con él lógicamente no podrían haber ignorado el negocio de haber percibido este unos fines lícitos”, empero, como fácilmente se advierte, en este supuesto, el hecho indicador requiere que por la relación afectiva que vincula a ciertas personas con el otorgante, ellos debieron enterarse del negocio jurídico».

Acusó al juzgador de haber incurrido en yerro fáctico *«al no percatarse de que, por su particular temperamento, el vendedor ALEJANDRO ANAYA LÓPEZ, no sentía que tenía obligación de informarle a su progenie extramatrimonial del manejo que hacía de sus bienes y, por ende, que no incurrió frente a ellos en un comportamiento sigiloso».* Por ende: i) dejó de lado la declaración de Jaime Anaya Osorio, que el *de cuius* era un *«un hombre de un temperamento hermético, autónomo y “templado”, carácter igualmente referido por los otros demandados, que no solía permitir intromisiones en sus cuestiones y negocios ni los publicitaba»*, ii) hubo suposición de la prueba, *«pues consideró que Don Alejandro tenía tal relación afectiva y de intimidad que debió enterar a los demandados de esa negociación, cuando lo cierto es que una relación de ese temperamento NO APARECE probada en el proceso, siendo de interés e incumbencia de los demandantes la demostración de ese hecho»* y puso de presente que no existía entre el vendedor y sus hijos demandantes una relación de tal naturaleza que estuviese compelido a contarles lo que pasaba con el inmueble.

5. La sentencia incurrió en error de hecho al deducir de la conducta procesal de los demandados un indicio adverso de simulación. Sin embargo, *«como ya quedó atrás demostrado y no parece necesario repetirlo, ese supuesto fáctico indicador (la falta de prueba del pago) es inexistente porque los demandados probaron abundante y contundentemente el pago de la obligación»* y muy distinto es que *«el fallador, cometiendo un sinnúmero de protuberantes dislates de apreciación probatoria no lo hubiese visto».*

6. El fallo incurrió en un desacierto fáctico, al tener como indicio de la simulación el parentesco entre las partes. Citando la sentencia SC del 15 de febrero de 2000, rad. 5438, reiterada en SC2906-2021, sostuvo que *«quedando como ha quedado de manera insular y aislada la consideración consistente en que el vendedor es el padre matrimonial de los compradores, impotente y estéril resulta ese hecho como indicador de la simulación»*; máxime si se advierte que *«no era inusual que el vendedor celebrara con sus hijos negocios jurídicos de ese talante»*, situación incluso confirmada con el testimonio de Alejandro César Anaya Cubillos. Por tanto, incurrió en error al no percatarse *«(i) que en el folio de matrícula N.º 140-79411, correspondiente al Lote N.º 1 Miracely consta que el 6 de noviembre de 1987 el vendedor Alejandro César Anaya López, junto con sus hijos Alejandro César Anaya Cubillos (demandante) y Rafael José Anaya Osorio (demandado), compraron el inmueble de mayor extensión al que aquél pertenecía; y (ii) que el día 20 de enero de 1999, obró la división material del aludido predio, con que fueron segregados los terrenos contiguos que pasaron a ser parte de los referidos descendientes, reservándose para sí el vendedor el reseñado bien raíz»*.

7. Para finalizar, la sustentación del cargo, concluyó que, relativo a la *causa simulandi*, el Tribunal *«no asentó al respecto ninguna consideración, ni para prohiar al juzgador de primer grado, pero tampoco para refutarlo abiertamente»*. Y como el juzgador de primer grado afirmó que el móvil para el contrato era que el bien pasara a propiedad de los *«hijos extramatrimoniales»* y el *ad quem* *«no refutó esa inferencia la hizo suya, hay lugar a acusarlo de que incurrió en un protuberante error fáctico, toda vez que supuso que en el proceso existían pruebas de que las partes contractuales se confabularon para sustraer de la sucesión del señor ANAYA LÓPEZ, que, a propósito, se produjo dos años después, el aludido inmueble, cuando lo cierto es que NO existe en el proceso prueba de esa maquinación y con*

ese motivo. Y mucho menos que TODAS las pruebas pusieran de presente esa connivencia».

CONSIDERACIONES

1. Se adelanta el fracaso del embate.

2. En lo que concierne a las causales de casación relacionadas con la violación de normas sustanciales - primera y segunda-, el artículo 344 del Código General del Proceso exige el señalamiento de al menos una norma de carácter sustancial que, constituyendo base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo, a juicio del censor haya sido quebrantada. Tal exigencia es esencial porque a partir de allí se despliega la función nomofiláctica y de tutela del derecho objetivo que la ley asigna en sede casacional a la Corte. En el primer cargo, la censora acusó al fallo de transgredir, por aplicación indebida, los artículos 1766 y 961 del Código Civil y 254 del Código General del Proceso, todas de carácter sustancial²⁹ en tanto que crean, extinguen o modifican relaciones jurídicas particulares.

3. Los artículos 1766 y 1618 del Código Civil y 254 del Código General del Proceso constituyen el fundamento legal de la doctrina de la simulación. Las partes en el negocio jurídico simulado proyectan al exterior una declaración de voluntad que no se corresponde con su verdadera intención,

²⁹ Con respecto al carácter sustancial del artículo 1766 del Código Civil: CSJ, S-071, 8 mar. 1988; CSJ, S-470, 18 nov. 1988; CSJ, S-173, 10 may. 1989; CSJ, S-256, 12 jul. 1990; CSJ, S-112, 16 may. 1991; CSJ, A-303, 5 oct. 1993; CSJ, S-062, 29 abr. 1994; CSJ, S-127, 5 oct. 1995; CSJ, S-005, 5 feb. 1996; CSJ, A-153, 4 ago. 2004; CSJ, S-335, 14 dic. 2005; CSJ, S-346, 16 dic. 2005; CSJ, S-039, 30 mar. 2006; CSJ, AC5083-2021; CSJ, AC2331-2023; CSJ, AC2869-2023. En relación con el carácter sustancial del artículo 961 del Código Civil: CSJ, AC1985-2018; CSJ, AC1736-202; y CSJ, AC2111-2021.

la cual permanece velada³⁰. A fin de preservar la seguridad jurídica, el artículo 1766 del Código Civil³¹ advierte que el acuerdo privado no produce efectos frente a terceros. No obstante, en virtud del artículo 1618 del Código Civil, las partes quedan vinculadas por el convenio secreto y tienen derecho a exigir su cumplimiento³². Al respecto, esta Sala de vieja data precisó que, *«siguiendo el criterio del derecho romano se tiene que la simulación en la mayoría de los países, entre ellos Colombia, recoge el principio consistente en que la voluntad real debe prevalecer sobre la falsa apariencia, pues tiene soporte legal en el artículo 1618 del Código Civil al sentar la regla de que conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras»*.³³ Por su parte, el artículo 254 del Estatuto Procesal señala la inoponibilidad de los acuerdos privados frente a terceros -aplicación del principio de relatividad de los actos jurídicos-, en línea con lo dispuesto por el artículo 1766 del Código Civil.

3.1. Con todo, la declaración de voluntad de las partes proyectada al exterior se presume acorde con su verdadera intención³⁴. De modo que, para restarle eficacia, es necesario acreditar plenamente la divergencia entre el propósito real de las partes -oculto- y el ostensible³⁵. Esto es, la carga de la

³⁰ *«La simulación viene a ser el concierto o la inteligencia de dos o más personas, autoras de un acto jurídico, para darle a este las apariencias que no tiene, ya porque no existe, ora porque resulta ser distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo. Por consiguiente, cuando las partes no quieren en realidad ningún negocio, la simulación se denomina absoluta y cuando lo encubren en forma distinta de como verdaderamente es, se califica de relativa»*. CSJ SC, 16 mayo de 1968, GJ CXXIV.

³¹ Código Civil. Artículo 1766: *«Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros»*.

³² *«Del artículo 1766 precitado surgen tres derechos, al cual más importantes: a) el de los contratantes a exigir que el aspecto secreto del acuerdo simulatorio prevalezca sobre el público; b) el que asiste al tercero de buena fe para atenerse, en sus relaciones con los contratantes, a lo declarado aparentemente por éstos, sin que en ningún caso se les pueda oponer la contraestipulación; y c) el que tiene el tercero para exigir que sus relaciones con los contratantes se rijan por el pacto secreto»*. CSJ, SC, 30 mayo 1970.

³³ CSJ SC de 07 de julio de 1983.

³⁴ CSJ SC 24 de junio 1992. Exp 3390.

³⁵ *«En fin, que 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*

prueba corresponde a quien plantea la acción de prevalencia³⁶. En particular, esta Sala ha aclarado que, «*la simulación no implica dos actos o contratos sino uno solo y verdadero, y que la contienda se reduce a un confrontamiento de pruebas; las que se encaminan a demostrar las verdaderas características del acto o contrato celebrado, y las que las partes en ese mismo acto o contrato preconstituyeron para disfrazarlo o simularlo*»³⁷. En efecto, los medios de convicción tienen como propósito poner en evidencia, la real voluntad privada, para que se imponga sobre la declaración externa.

3.2. La carga de la prueba implica un laborío arduo³⁸, cuyo norte es establecer el contenido fehaciente de la relación jurídica y exhibir el acuerdo simulatorio concertado por las partes³⁹. De allí que, cualquier elemento de juicio pueda ser útil para la acreditación de los enunciados fácticos⁴⁰ - vertidos en la demanda⁴¹-. Desde luego, la prueba indiciaria⁴²

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». CSJ SC, 16 de mayo de 1968, GJ CXXIV.

³⁶ «*Conviene recordar en este momento, que la carga de probar la simulación (onus probandi) corresponde a quien persigue su declaratoria (art 177 de C.P.C) sin perjuicio del elevado deber que tiene el juez de proveer oficiosamente para verificar los hechos alegados, y que con tal propósito debe aquél aportar al juzgador suficientes y fidedignos medios de prueba que le permitan a éste, sin hesitación alguna, formarse el convencimiento de que el negocio cuestionado es aparente y, por ende, reñido con la realidad volitiva interpartes, vale decir con su genuina intención*». CSJ SC, 15 de febrero de 2000.

³⁷ CSJ, SC 28 feb. 1979, G.J. CLIX.

³⁸ «*Los hechos de influencia en el pleito deben, de ordinario, ser afirmados por las partes para que el juez pueda tenerlos en cuenta. No sólo esto: tales hechos deben, regularmente ser probados por las partes para que puedan considerarse como existentes*». Chiovenda, Jose: Principios de Derecho Procesal Civil, Tomo II. Ed Reus, 1925. pág. 244.

³⁹ «*La simulación absoluta como la relativa tienen de esta suerte un denominador común: el acuerdo de las partes para producir la prueba externa de un negocio inexistente o que es otro, llamado acto ostensible o aparente, y la concomitancia con él de un propósito común que es diverso y oculto pero real*». CSJ, SC, 29 may. 1991.

⁴⁰ «*La construcción de los enunciados fácticos es cuestión de elección: formular un enunciado acerca de un hecho significa elegir una descripción de ese hecho entre el número infinito de sus posibles descripciones*». Taruffo, Michele: La prueba, ed Marcial Pons, 2008. P. 20.

⁴¹ «*Para la prosperidad y la pretensión es necesario demostrar entonces aquella voluntad privada que es la que contiene la verdadera de las partes*». CSJ, SC, 25 sep. 1973.

⁴² «*...dada la forma y el sigilo que rodea la celebración de los actos jurídicos simulados, la prueba a la cual se acude con mayor frecuencia es a la de indicios y, en especial, cuando no existe prueba documental*». CSJ, SC, 14 sep. 1976.

tiene un papel destacado en la acción de prevalencia⁴³. En esta medida, el hecho base del indicio -el hecho indicador- debe quedar establecido en el proceso. Y su convergencia y gravedad⁴⁴ deben ser puestas de manifiesto en la instancia.

Con respecto a los indicios de simulación, esta Corporación ha puntualizado lo siguiente:

«Dada la dificultad de acreditar, en forma directa, la mendacidad de una declaración de voluntad, esa doblez puede advertirse a partir de la presencia de pruebas indirectas, que -con el mismo vigor que las primeras- muestran que el comportamiento y la intención de los contratantes difiere del que habría de esperarse de quienes celebran negociaciones serias.

Por vía de ejemplo, las reglas de la experiencia sugieren que es habitual que el vendedor se desprenda de la posesión del bien que enajena; que, por supuesto, aquel quiera (o necesite) vender y su contraparte comprar; que se reclame efectivamente por esa transferencia un precio, equivalente al valor de mercado del activo, y que el comprador cuente con recursos suficientes para asumir esa carga contractual; así, actuar contrariando tales pautas comportamentales puede sugerir el fingimiento de una determinada declaración de voluntad.

A dichas evidencias pueden sumarse otras, ya no propias de un comportamiento negocial atípico, sino del contexto en que se celebró el contrato, como por ejemplo, la cercanía de las partes (no necesariamente su parentesco); la ausencia de tratativas previas; la época de la negociación; las cláusulas contractuales inusuales (reserva de usufructo, pacto de retroventa, etc.); la transferencia masiva de activos, y, por sobre todo, la causa simulandi, es decir, la existencia de un motivo para encubrir la auténtica voluntad de los negociantes con un ropaje aparente»⁴⁵.

En el mismo sentido, esta Sala sostuvo que el interés para simular no es más que «el punto de partida» para acreditar

⁴³ «En materia de pretensión simulatoria y para su exitoso ejercicio, pueden las partes o los terceros, in abstracto, acudir a toda clase de medios de prueba, dado el sigilo y la audacia con que los contratantes suelen actuar para disfrazar el acto urdido en la penumbra en la penumbra, aún cuando en la praxis la prueba indirecta es la más socorrida, particularmente la indiciaria dada, la dificultad probatoria que campea en esta materia». CSJ, SC, 15 feb. 2000.

⁴⁴ «(...). El mérito del indicio no es absoluto sino apenas probable y se pondera no objetiva sino subjetivamente por la certeza moral del sentenciador, quien, por inferencias graves, precisas y conexas entre sí, puede llegar a la convicción íntima y firme de que el hecho litigioso se encuentra probado plenamente». CSJ, SC, 20 mar. 1959, G.J. t. XC.

⁴⁵ CSJ, SC3598-2020.

el acuerdo simulatorio. De modo que la «*causa simulandi*» constituye un indicio fortísimo de ese pacto doble. Pero no es, ni mucho menos, condición *sine qua non* para demostrarlo⁴⁶. Por el contrario, es el conjunto de indicios, revestidos de convergencia y gravedad, lo debe llevar al sentenciador al convencimiento sobre la existencia de ese pacto oculto.

3.3. En sede casacional, tal como lo ha sostenido esta Corte, el reproche debe circunscribirse a determinar si por error manifiesto de hecho o por error 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*»⁴⁷. En específico, con respecto a los indicios, se ha precisado que el yerro fáctico se estructura «*en primer lugar, por la incorrecta apreciación de los hechos indicadores, ya sea por preterirse los efectivamente demostrados, o por desfigurárseles al punto de hacerles perder los efectos que de ellos se derivan, o por suponerse unos inexistentes; y, en segundo lugar, porque el raciocinio del sentenciador al deducir el hecho indicado, contradiga abierta y notoriamente el sentido común o las leyes de la naturaleza*»⁴⁸.

Por su parte, las conclusiones del fallador derivadas de los hechos indicadores son inexpugnables. Salvo que las deducciones se revelen contraevidentes, o que en el ejercicio de sopesar los indicios y articularlos cometa un notorio

⁴⁶ CSJ, SC7274-2015: «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».

⁴⁷ CSJ, SC, 12 junio 1958.

⁴⁸ CSJ, SC12469-2016; CSJ, SC3140-2019; CSJ, SC2582-2020 y CSJ, SC4667-2021, entre otras.

desafuero⁴⁹. Bajo tales consideraciones, la Corte no puede desconocer el análisis individual y en conjunto de las pruebas indiciarias, pues no hay razón para apartarse del proceso intelectual que lleva a dar por establecido el hecho indicado, salvo aquellos casos «*especiales en que su interpretación por el juzgador ha sido tan absurda que pugne con la manifiesta evidencia de los hechos, en otra forma demostrados en el proceso*»⁵⁰.

Como ha dicho esta Corporación, al desarrollar una «*labor ponderativa como tribunal de casación, no puede, por regla general, quebrar los fallos de segunda instancia, ‘salvo los casos de excepción, como son el de que se afirme estar probado un hecho, sin estarlo, y de ahí se deduzca cierta conjetura, o el de que, estando probado un hecho, se deja de deducir cierta obligada consecuencia, cual si lo estuviese, o el de que de tal o cual indicio o conjunto de indicios se deducen consecuencias que lógicamente no cabe deducir, por faltar entre estos y aquellos el obligado vínculo de causalidad’*»⁵¹. De ahí que, en el evento en que el abanico indiciario permita lecturas diversas, prevalece la que adopte el Tribunal sobre la que edifica el censor en procura de satisfacer sus intereses⁵².

⁴⁹ «*La apreciación de las cualidades de gravedad, precisión y conexión que deben tener los indicios los confía a la ley y a la conciencia del juez, sin más restricción que la subordinación de su criterio a las reglas generales de sana crítica en materia de probanzas. Cuando se trata de evaluar y estimar la prueba indiciaria no puede la Corte hallar error de hecho sino en casos especiales en que su interpretación repugne con la evidencia clara y manifiesta que arrojen los autos*». CSJ, SC, 29 sep. 1945.

⁵⁰ CSJ SC, 31 oct. 1956.

⁵¹ CSJ SC, 25 jul. 2005, Exp. No. 24601.

⁵² «*La Corte ha pregonado que si el proceso mental realizado por el juzgador, éste no resulta convicto de contraevidencia, ni en la contemplación de los hechos constitutivos de los indicios, ni en la tarea dialéctica de discriminar, sopesar y relacionar éstos, en razón de lo cual llegó a las conclusiones de hecho que cristaliza la prueba, entonces, aunque sobre el elenco indiciario se pueda ensayar por el crítico interesado en un análisis diverso al verificado por el sentenciador, para sacar las consecuencias contrarias a las obtenidas por éste, tiénese que en esa contraposición de racionamientos forzosamente ha de prevalecer el del Tribunal, cuyas decisiones, como emanadas de quien es agente de la justicia, revestidas están de la presunción de acierto*». CSJ, SC, 22 nov. 1966. Asimismo, se ha indicado que «*la escogencia dentro de la equivocidad de los indicios corresponde a la labor de ponderación de tan especiales medios probatorios, que tiene como dique el respeto a la autonomía del fallador de instancia, a no ser que la magnitud del desbarro lo haga intolerable... en cuanto al capítulo de la apreciación indiciaria, la jurisprudencia ha seguido una línea constante de mesura y ponderación, de modo que apenas en casos muy excepcionales es posible corregir la labor apreciativa hecha por el Tribunal...*» (CSJ SC, 26 jun. 2008, Exp. No. 15599-31-03-001-2002-00055-01)

4. En el *sub judice*, esta Sala advierte que el censor denunció la incursión en yerros fácticos que habrían llevado a ignorar que los compradores sí pagaron el precio pactado y tenían capacidad económica para hacerlo. Asimismo, señaló que el Tribunal incurrió en error manifiesto al no dar por demostrado, estándolo que hubo entrega material del bien. De otra parte, adujo que el sentenciador erró al inferir que el vendedor no tenía necesidad de vender. Añadió que también incurrió en dislate ostensible el fallador al tener por demostrado que el negocio jurídico se ocultó a terceros. Censuró la valoración de la conducta procesal de los demandados. Señaló que erró el Tribunal al tener el parentesco por indicio de simulación. Y confutó que no se acreditó la causa o motivo para simular.

4.1. Sobre el particular, el Tribunal se pronunció en los siguientes términos:

4.1.1. Estaba acreditado que los compradores del bien eran los hijos matrimoniales del vendedor. A lo cual se suma que el testamento abierto otorgado el 28 de octubre de 2008 por el vendedor se dejó la cuarta de libre disposición a favor de estos. De lo cual coligió que había una tendencia a favorecerlos.

4.1.2. Con respecto a que el vendedor no tenía necesidad o motivo para vender el inmueble, *«la inferencia que se hace del cúmulo probatorio recaudado en el devenir procesal llevan en uso de la sana crítica, la razón y la lógica a colegir o más bien plantear un cuestionamiento evidente, referido a que si el motivo de la venta como se alegó dentro del asunto fueron razones de amenazas de posibles invasiones, cómo un buen padre de familia obraría trasladándole ese*

tipo de problemática a sus hijos, es actuar que no se acompasa con el comportamiento de un padre de familia que se estima bueno»⁵³.

4.1.3. El Tribunal advirtió que en el hecho 17 de la demanda estaba contenida la negación indefinida consistente en que los demandados no pagaron el precio. Y que nunca aportaron medios suasorios conducentes para acreditarlo. La simple protocolización de cheques con la escritura pública de compraventa y la demostración que los demandados eran socios de una constructora que tenía actividad comercial -sostuvo el *ad quem*- no era medio de prueba conducente para acreditar el pago del precio al vendedor. En efecto, *«la sola existencia de los cheques no prueba el pago del precio de la cosa vendida, se advierte al reverso de los mismos que estos fueron cobrados por ventanilla y no existe prueba alguna del destino final de estos dineros, si fueron consignados en alguna cuenta bancaria o fueron destinados a realizar algún pago o al emprendimiento de algún nuevo negocio, lo que causa extrañeza debido a que se trata de una cantidad considerable de dinero que supuestamente entró en el patrimonio del vendedor...»⁵⁴*. De otra parte, la actividad comercial de la constructora y demás documentos relacionados *«en manera alguna permiten inferir el pago del precio de la cosa objeto de venta»⁵⁵*. De modo que, agregó el sentenciador, era *«fútil o inane»* estimar la prueba pericial para determinar el valor del bien, pues quedó demostrado que no se pagó precio alguno.

4.1.4. En el hecho 18 de la demanda se afirmó que nunca hubo entrega, frente a lo cual los testimonios de Santiago Antonio Coronel Sánchez y Luis Carlos Jiménez Negrete *«dan cuenta de que el vendedor señor Alejandro Anaya López*

⁵³ Cuaderno del Tribunal. Archivo digital «0011CuadernoSegundaInstanciaApelacionSentencia.pdf». pág. 156.

⁵⁴ *Ibidem*. pág. 157.

⁵⁵ *Ibidem*.

(qepd) tuvo la posesión y se mostraba como dueño del bien hasta el momento de su muerte»⁵⁶.

4.1.5. Finalmente, se acreditó que el negocio jurídico incluyó cláusulas y requisitos adicionales, que se ocultó a terceros y que la actitud y comportamiento de la parte demandada durante el proceso, todos estos hechos, llevaban a colegir la simulación. En efecto, protocolizar los cheques y otras probanzas tendientes a acreditar el pago, *«si bien es algo que no está prohibido por la ley, dentro del contexto de los hechos y pretensiones que dieron origen al sub lite en conjunto con el acervo probatorio recaudado, esta particular circunstancia se puede tener como indicio de la simulación alegada»⁵⁷*. De otra parte, el Tribunal resaltó que si bien el acto jurídico constaba en el certificado de tradición y libertad del inmueble, *«este es un documento que se expide al interesado que lo solicita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se encuentre registrado el bien inmueble, previo pago de su valor, luego entonces esta particular circunstancia debe ser observada en consonancia con el cúmulo probatorio anotado, a efectos de establecer la presencia de la reclamada simulación del contrato»⁵⁸*. Dicho de otro modo, que el registro no restaba entidad a la afirmación que el negocio se mantuvo oculto o en sigilo a los hijos extramatrimoniales del vendedor. Y, por lo demás, se insistió en que el comportamiento de la parte demandada en el proceso, *«estando en mejor posición para probar ciertos hechos, debido a la cercanía al material probatorio, como por ejemplo el pago de la cosa en venta, no lo hizo, la actividad probatoria que desplegó no fue acorde con las oportunidades dadas en la primera instancia, lo que sí constituye un indicio aunado a los arriba reseñados en el asunto, llevan a la conclusión de que la venta objeto de reproche fue simulada de manera absoluta»⁵⁹*.

⁵⁶ *Ibidem*.

⁵⁷ *Ibidem*. pág. 158.

⁵⁸ *Ibidem*.

⁵⁹ *Ibidem*.

4.2. Los reproches no están encaminados a poner en evidencia el error ostensible en la apreciación del hecho base del indicio o indicios de simulación. Así, no está en cuestión que los demandados eran hijos del vendedor, ni tampoco se niega que en la escritura pública de compraventa se hubieran protocolizado unos cheques, ni tampoco que se hubiere estipulado en dicho instrumento público que el motivo de la venta era la precariedad del orden público en la zona. Lo que se confuta es que el fallador hubiere tenido tales hechos como indicios de simulación. Se cuestiona, se itera, la inferencia del juzgador.

El censor no logró derruir cada uno de estos hechos indicativos simulación, de modo que el fallo se mantiene incólume. Y no se advierte dislate ostensible en la intelección misma, pues el Tribunal advirtió: i. el parentesco entre el vendedor (padre) y los compradores (hijos matrimoniales); ii. la ausencia de motivo o razón para vender; iii. falta de prueba de pago del precio, el destino de los recursos recibidos por el vendedor (suma cuantiosa) ni su origen; iv. falta de entrega material del inmueble; v. la existencia de cláusulas adicionales o declaraciones inusuales (protocolización de los cheques en la escritura pública de compraventa); vi. ocultamiento del negocio o pacto de silencio; vii. actitud procesal de la parte demandada. Tales indicios graves y convergentes llevaron a declarar la simulación absoluta del acto jurídico impugnado.

4.2.1. En efecto, se acreditó que los compradores del bien inmueble eran hijos matrimoniales del vendedor, lo cual no está en discusión. Así como tampoco es objeto de cuestionamiento que los demandantes eran hijos extramatrimoniales del *de cujus*.

En la escritura pública de compraventa No. 1214 del 12 de junio de 2008, se fijó como precio de la venta la suma de \$1.197.270.900 y que la forma de pago era la siguiente: a. El 3 de abril de 2008, \$250.000.000 (\$50.000.000 cada uno de los compradores, según cheques protocolizados); b. La suma de \$125.000.000 por compensación de deuda a favor de los compradores, según letra de cambio protocolizada; c. La suma de \$300.000.000 pagada el 5 de enero de 2008; d. La suma de otros \$300.000.000 pagada el 20 de abril del mismo año: también por partes iguales entre los compradores según cheques protocolizados; e. La suma de \$250.000.000 pagada el 30 de abril de 2008, nuevamente por partes iguales y con cheques; f. Quedando un saldo de \$272.270.900 que se garantizó con hipoteca abierta a favor del vendedor. Los comparecientes incluyeron también la siguiente declaración en el instrumento público: *«por existir parentesco de consanguinidad entre vendedor y compradores, se protocolizan con la presente escritura pública fotocopias bancarias en los que constan los modos como entraron al patrimonio particular del vendedor los dineros pagados por los compradores. Además, las partes declaran bajo la gravedad de juramento, que se trata de un negocio real y verdadero y que los dineros pagados por los compradores proceden de actividades lícitas»*⁶⁰.

En el testamento abierto otorgado por Alejandro César Anaya López el 28 de octubre de 2008, el compareciente declaró lo siguiente: *«En mis doce últimos años de vida, he abandonado, prácticamente, todos mis negocios, debido a mi dificultad física para transportarme de un lugar a otro, montar a caballo para recorrer y vigilar mi finca y las constantes amenazas de secuestro e invasión, por parte de gentes al margen de la ley y, especialmente por delincuencia común, la abandoné de manera absoluta. Ante esta*

⁶⁰ Cuaderno No. 1 del Juzgado. fl. 43.

situación promoví su venta, por espacio de cinco años, mediante comisionistas locales y de Medellín, sin que nadie, debido especialmente a la inseguridad de la zona, me hiciera la más mínima propuesta de compra. Frente a esta situación de inseguridad de la suerte de mis bienes, les propuse a mis hijos que me la compraran. Los únicos que respondieron a mi oferta fueron mis hijos de matrimonio, quienes, en honor a la verdad, se encuentran en buena situación económica y de negocio, ya que la construcción de apartamentos y las ventas de sus unidades familiares, les han producido una bonanza económica que todo mundo reconoce. Se formalizó la venta de una parte de mi finca. Se otorgó la respectiva escritura pública, recibí al precio convenido e hice entrega material de la finca a los compradores»⁶¹. El vendedor falleció el 25 de mayo de 2010⁶².

En el hecho 17 del escrito inicial, los demandantes manifestaron que «el precio acordado en la escritura de compraventa, nunca se pagó, pues los compradores carecían de capacidad económica para hacerlo, y más aún hacerlo en el corto tiempo en que se dice sucedió. Las sumas pactadas provenían de dineros del vendedor, que se retiraban de su patrimonio activo y se consignaban para efecto del pago en cuenta corriente a su nombre y manejada por su cónyuge Betty Osorio, situación esta que resulta sumamente llamativa, de cuya cuenta volvían a retirarse y consignarse nuevamente como acto de pago en la misma cuenta a nombre de Anaya López y así sucesivamente hasta completar supuestamente el precio de la compraventa, a lo que se agrega el desconocimiento del destino de las supuestas sumas recibidas o pagadas como consecuencia de la enajenación»⁶³ (se subraya).

Y en el hecho 18 del mismo instrumento se consignó que: «Nunca hubo entrega del inmueble a los compradores Anaya Osorio, por parte del vendedor Anaya López ni que aquéllos lo recibieron a entera satisfacción y, por ende, jamás ejecutaron actos de señores y dueños sobre el inmueble, o sea, nunca tuvieron la posesión material ni legal de este, y solo a partir del día siguiente de la muerte de Alejandro

⁶¹ *Ibidem*. fl. 82.

⁶² *Ibidem*. fl. 72.

⁶³ Cuaderno No. 3 del Juzgado. Demanda reformada. fl. 589.

Anaya López, Jaime Anaya Osorio entró armado al inmueble alegando posesión material, informando a los demás herederos del causante que la finca Miracely la tenían adquirida por compra y amenazó de muerte a quienes intentaran perturbarles. Luis Felipe Anaya Osorio el día siguiente del sepelio de Alejandro César Anaya López le informó a los hermanos Anaya Cubillos que la finca Miracely y el ganado existente era de propiedad de los hermanos Anaya Osorio y que para todos los efectos de los detalles relacionados con la compraventa se entendieran con el abogado Leoncio Manrique»⁶⁴ (se subraya).

También se aportó documental para acreditar la constitución de la sociedad Constructora la Unión Ltda. por medio de escritura pública No. 1124 del 16 de mayo de 1995, cuyos socios eran los hijos matrimoniales del causante, a saber: Rafael José Anaya Osorio, Alejandro Cesar Anaya Osorio, Luis Felipe Anaya Osorio, Betty Cecilia Anaya Osorio y Jaime Alfonso Anaya Osorio⁶⁵. Y sendos medios suasorios tendientes a acreditar la actividad comercial de venta de inmuebles por parte de la sociedad a terceros, en concreto: certificados de tradición y libertad de inmuebles donde aparece como vendedora la sociedad referida⁶⁶, un contrato de construcción del año 1996 y comprobantes de egreso de cuentas pagadas a la sociedad, licencias de construcción, entre otros.⁶⁷

4.2.2. Los demandantes no acreditaron haber pagado el precio fijado en la escritura pública por el inmueble.⁶⁸La documental que acredita la actividad comercial de la sociedad constructora La Unión, por su parte, tampoco

⁶⁴ *Ibidem.*

⁶⁵ *Ibidem.* fl. 467.

⁶⁶ *Ibidem.* fl. 468 a 494.

⁶⁷ *Ibidem.* fl. 500 a 550.

⁶⁸ En efecto, tal como señaló el Tribunal, los cheques protocolizados arrojan dudas sobre el pago del precio. Después de su ingreso, en menos de 4 meses egresó el dinero por ventanilla (Fl. 805 del Cuaderno Principal 4).

permite acreditar el pago. A lo sumo, permitiría llegar al convencimiento que los demandados son socios de tal persona jurídica y que esta desarrolló su objeto social en la construcción y venta de inmuebles. Pero teniendo en cuenta que las sociedades comerciales forman una persona jurídica distinta a la de sus socios -artículo 98 C.Co.- no es dable inferir ni la capacidad económica de los socios con apoyo en la actividad comercial de la sociedad, ni el pago del precio del inmueble.

A lo anterior se suma que, al absolver los interrogatorios de parte, los demandados se limitaron a manifestar que habían pagado el precio según lo acreditaban los cheques protocolizados, que su padre les había vendido en razón de su precaria salud y por problemas de orden público y que el dinero lo habían obtenido en parte de su patrimonio y en parte de dineros recibidos de la constructora, pero incurrieron en sendas contradicciones que le restaban entidad y convencimiento a sus declaraciones.

En primer lugar, no allegaron medios suasorios que soportaran su dicho y tendientes a demostrar que la sociedad de la cual eran socios les había entregado las sumas de dinero que señalaron en la fecha de la compra del inmueble: Jaime Alfonso Anaya Osorio señaló que recibió utilidades de la sociedad, pero no pudo especificar el valor⁶⁹; Alejandro Anaya Osorio refirió que recibió dinero de la sociedad a título

⁶⁹ Audiencia del 22 de agosto de 2019. Del inicio de la grabación hasta 01:30:00. Señaló que recibió utilidades de una venta de unos lotes que hizo la Constructora en la que era socio – desconociendo el trámite que se surtió al interior de la sociedad para el pago de esas utilidades -, también dijo que de la sociedad también salió un dinero que se le prestó a su padre – deuda por 125 millones de pesos que se descontó del valor de la compraventa -, y posteriormente dijo no conocer exactamente cómo se le entregó a su padre los 230 millones que quedaron pendientes y por los cuales se constituyó una hipoteca con un banco sin recordar cuál fue dicha entidad financiera.

de dividendo, pero no pudo especificar el valor⁷⁰; Betty Anaya Osorio no logró especificar qué cantidad obtuvo de la sociedad⁷¹; y Luis Felipe Anaya Osorio señaló que la sociedad vendió unos lotes y les hizo préstamos⁷². De otra parte, tras señalar que tenían una relación muy cercana y de confianza con su padre, ninguno pudo dar cuenta de qué hizo él con el dinero recibido por la venta del inmueble -suma cercana a los mil doscientos millones de pesos- y contestaron con evasivas a la insistencia de la juzgadora sobre el punto.

De modo que la negación indefinida contenida en el hecho 17 de la demanda no resultó desvirtuada: no se acreditó el pago del precio. Y no se admite la censura en cuanto a errónea interpretación de la demanda, en tanto que del referido hecho del escrito inicial se advierte expresamente la negación indefinida.

Por lo demás, el censor achaca al sentenciador el haber ignorado las declaraciones de parte de los demandados. No obstante, el hecho que el Tribunal no las hubiere reseñado, no implica preterición del medio suasorio. Y, en cualquier caso, auscultadas las referidas declaraciones, se advierte que aun de haberlas ignorado, no habría variado la decisión, pues tales declaraciones no fueron conducentes a demostrar el pago del precio, sino que, por el contrario, acentuaron en el juzgador el convencimiento que tal hecho nunca se verificó.

4.2.3. En cuanto a la entrega material del bien, se tiene que los testimonios de Santiago Antonio Coronel Sánchez y

⁷⁰ *Ibidem*. Min. 1:31:36 a 2:10:00. Dijo que no hubo hipoteca con un banco, sino que se hizo a favor de su padre.

⁷¹ *Ibidem*. Min. 2:11:38 en adelante: la interrogada manifestó que se protocolizaron los cheques y se declaró que era un negocio real y verdadero «*para curarse en salud*» y que «*no se prestara para malos entendidos*».

⁷² *Ibidem*. Min. 3:00:05 a 3:51:01.

Luis Carlos Jiménez Negrete⁷³, en efecto, dieron cuenta que el vendedor mantuvo la posesión del predio hasta el día de su muerte. Y en sus declaraciones de parte, los propios demandados manifestaron que después de perfeccionada la venta, su padre seguía visitando el inmueble⁷⁴ y gestionando sus semovientes en el mismo lugar – a través del préstamo de corrales, báscula, etc-, de modo que no hay evidencia que hubiese hecho entrega material a los compradores.

El censor cuestionó la interpretación del hecho de la demanda en tanto que negación indefinida, lo cual carece de sustento. En efecto, del texto del enunciado se advierte sin mayor esfuerzo que la manifestación en el sentido que los demandados no recibieron el inmueble materialmente. De modo que no hay yerro ostensible.

A su juicio, el testamento abierto sería medio suasorio tendiente a acreditar la entrega material, pero tal cosa no deja de ser alegato, carente de efectos en sede del recurso extraordinario de casación. En efecto, la declaración del causante en su testamento, en el contexto de un proceso por simulación, difícilmente podía tener entidad convictiva suficiente para acreditar precisamente el hecho que se quería ocultar.

4.2.4. El censor señaló que se cercenó el testamento abierto y otras probanzas que acreditaban que el vendedor

⁷³ Audiencia del 19 de noviembre de 2019.

⁷⁴ Jaime Alfonso Anaya declaró que hasta sus últimos días de vida, su padre asistió al predio. Min 1:10:20. Audiencia del 22 de agosto de 2019 – Folio 171 del Cuaderno Principal No. 4

Alejandro Anaya indicó que su padre iba a la finca, que él todavía quedaba con un pedazo de tierra allá y que él se distraía mucho yendo a la finca. Que no iba con la misma frecuencia como lo hacía en sus años de buena salud, pero que sí iba por lo menos una vez a la semana, a pesar de que los médicos le recomendaron que no hiciera. Min 2:01:20. Audiencia del 22 de agosto de 2019 – Folio 171 del Cuaderno Principal No. 4

había ofrecido en venta el inmueble a terceros, sin recibir ofertas. Y presentó una novedosa valoración de los motivos de la venta. En efecto, indicó que el hecho que el vendedor hubiese vendido a sus hijos matrimoniales el inmueble por motivos del deterioro del orden público no era indicio de simulación, pues en la medida en que su esposa e hijos eran propietarios de inmuebles aledaños, ya estaban expuestos a esos riesgos.

Lo anterior, no deja de ser una valoración alternativa de los medios suasorios: se cuestiona la inferencia efectuada por el Tribunal.

4.2.5. Del registro de la compraventa en el registro de instrumentos públicos -sostuvo el censor-, no podía colegirse que el negocio se mantuvo oculto a los demandantes y a terceros. Así mismo, téngase en cuenta que hubo un proceso previo de subdivisión del predio que implicó consultar a los vecinos. Frente a lo cual, se itera, el casacionista no pasa de presentar una valoración alternativa del medio suasorio. Y es que, el Tribunal tuvo por acreditado que en el registro de instrumentos públicos se anotó la venta del inmueble objeto de litigio. Pero de tal hecho, en conjunto con los demás indicios de simulación, infirió que no era suficiente para aquilatar el pacto de silencio, pues el registro informa a terceros que pidan el certificado de tradición y libertad del inmueble, pero no permite acreditar que los demandantes tuvieron conocimiento de tal registro. Esto es, en un proceso de simulación se suman indicios graves y convergentes.

4.3. Visto lo anterior, no se advierte que el Tribunal hubiese incurrido en los yerros fácticos manifiestos endilgados. No se logró demostrar que el sentenciador

hubiere imaginado o tergiversado ostensiblemente los hechos base de los indicios, sino que se limitó a ofrecer una intelección alternativa de tales medios suasorios, para señalar que no eran indicativos de simulación. No obstante, según tiene señalado esta Sala, en sede de casación, es inexpugnable el proceso mental o intelección del sentenciador para pasar del hecho base al hecho indicado,.

5. Por las razones anotadas, el cargo primero fracasa.

B. DEMANDA DE CASACIÓN DE LOS DEMANDANTES: RAFAEL GUILLERMO, ALEJANDRO CÉSAR, ANA YANETH, OLGA SOFÍA, CÉSAR AUGUSTO, JACQUELINE DEL CARMEN, ROSA EUGENÍA, YOLIS MARÍA ANAYA CUBILLOS, ALEJANDRO ANTONIO ASSIAS ANAYA, CARMEN EUGENIA ANAYA CARABALLO, ROSA ISABEL SALGADO ANAYA, DENYS DEL CARMEN SALGADO ANAYA, ABDO SALGADO ANAYA Y REMBERTO DE JESÚS SALGADO ANAYA. CARGO ÚNICO.

En sustento, se formuló un único cargo⁷⁵. Con fundamento en la causal primera, acusaron a la sentencia de haber violado directamente los artículos «1618, 1766, 1746, 964, 718, 768, 769— en armonía con el artículo 8 de la ley 153 de 1887— 1395 y 2341 del Código Civil; así como del artículo 254 del Código General del Proceso». En sustento, en la demanda se:

1. Aclaró que el ataque se dirige a la parte resolutive de la sentencia que revocó la decisión de primera instancia. En lo relativo a la condena de los demandados a la restitución de los frutos civiles en favor de la masa herencial del *de cujus*.

⁷⁵ Páginas 23-63, consecutivo 27 ESAV.

2. Luego de exponer fundamentos normativos y jurisprudenciales, sostuvo que las normas denunciadas en la formulación del cargo no fueron aplicadas por el Tribunal. Pese a que, esos artículos estaban destinados a regir lo atinente a la restitución de frutos y no fueron aplicados «a consecuencia de la aplicación indebida del régimen de la responsabilidad civil extracontractual consagrado en el artículo 2341 del Código Civil».

3. Así, aunque el *ad quem* reconoció que el contrato rebatido fue absolutamente simulado, omitió desatar, incluso de manera oficiosa, todos los efectos legales que ello acarrearía. En concreto, consideró que «se debió ratificar la condena a los demandados al pago o la restitución de los frutos generados por el inmueble que fue objeto de la venta aparente, incluidos aquellos “que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”; los cuales fueron cuantificados en el juramento estimatorio que no fue objetado por la parte demandada». Señaló que, por mandato expreso de la ley, esos frutos debieron regresar a la sucesión del causante para ser repartidos entre sus herederos (artículo 1395 C.C.). Ello, a fin de materializar el efecto retroactivo que conllevaba la declaración de la simulación que «imponer deshacer todas las secuelas del acto simulado a fin de restablecer a las partes (o a sus sucesores) a la situación en la que se encontrarían si no hubieran concurrido a simular el contrato».

4. Cuestionó que el Tribunal haya considerado que no era procedente imponer el pago de «perjuicios», por cuanto, pese a que el juramento estimatorio no fue objetado, no se demostró que los demandantes hubieran sufrido «daños». Sin embargo, afirmó que esos criterios eran ajenos a la doctrina de la simulación, pues correspondían al régimen de responsabilidad civil extracontractual. En concreto, el *ad*

quem incurrió en el error endilgado por cuanto: i) repitió en múltiples ocasiones conceptos que no eran propios del régimen aplicable al asunto y ii) adoptó un criterio de una sentencia de tutela que se profirió en el marco de un proceso de responsabilidad civil.

5. Así las cosas, los conceptos de daños y frutos no son equiparables, conforme lo ha señalado esta Corporación en CSJ, SC5235-2018. Por tanto, si el negocio era simulado *«debe reputarse inexistente, lo propio es que todas sus secuelas se erradiquen del mundo de la vida, lo que supone un laborío de sentido diverso a la reparación del daño en el régimen de la responsabilidad civil»* y ello *«la aplicación analógica de las consecuencias retroactivas de la declaración de nulidad, que no son otras que las señaladas en el artículo 1746 del Código Civil»*, norma que remite al 946 del C.C.

6. Además, señaló que, en los casos de declaración de simulación absoluta, ello implica que el juzgador aplique lo procedente sobre el poseedor de mala fe. Por ello, la condena en frutos *«debería extenderse necesariamente a la restitución de la totalidad de los frutos percibidos y/o de aquellos que con mediana diligencia hubiera podido producir el bien»*. Lo anterior, por cuanto la declaración de simulación desvirtúa la presunción de buena fe del artículo 769 C.C. No obstante, *«Ninguno de estos aspectos (la buena o mala fe de los demandados, y su incidencia en la extensión de la restitución) fue tratado o estudiado por el Tribunal, a consecuencia de haber dejado de aplicar el régimen propio de la restitución de los frutos»*.

7. De no haberse incurrido en ese yerro, el Tribunal hubiera tenido que aplicar por analogía las normas sobre la posesión de los demandados fue de mala fe y, en consecuencia, haber condenado a la restitución de los frutos cuantificados en el juramento estimatorio. Ello pues, *«en su*

fallo expresamente reconoció el valor probatorio del juramento estimatorio para acreditar el monto de los conceptos económicos de que trata el artículo 206 del Código General del Proceso».

8. En consecuencia, consideró que el error era trascendente pues, al haberse confundido los conceptos de perjuicios y frutos y haber aplicado el régimen de responsabilidad civil extracontractual, el *ad quem* dejó de desatar las consecuencias propias de la declaratoria de simulación. Normas que de haber sido aplicadas *«le habrían impuesto confirmar el fallo de la juez a quo en lo tocante a la restitución de los frutos en favor de la masa herencial»*. Asimismo, sostuvo que a partir del entorno fáctico que tuvo por acreditado el fallador, era necesario condenar a los frutos percibidos desde el momento en el cual falleció el causante y respecto de todos aquellos que *«fueron percibidos o pudieron, con mediana inteligencia y actividad, haber sido percibidos por quienes actuaron como supuestos compradores del inmueble en el acto simulado —en este caso, los hermanos ANAYA OSORIO—; quienes, luego del fallecimiento de aquel, lo han tenido en su poder y lo han explotado, en desmedro de los derechos de todos los herederos del señor ANAYA LOPÉZ»*.

CONSIDERACIONES

1. El cargo fracasa, como pasa a exponerse.

2. Preliminarmente, se advierte que, tratándose de la acusación por la vía directa, la valoración probatoria está al margen de la discusión. El estudio que hace esta Corporación se limita a evaluar si el ejercicio de subsunción -de los hechos en la ley sustancial- efectuado por el *ad quem* se ajustó a la legalidad o anduvo desatinado, bien por aplicar al supuesto

fáctico una norma a todas luces inaplicable o bien por inaplicar la que debía regir ese asunto.

Si prospera la pretensión simulatoria absoluta, el acto aparente desaparece del tráfico jurídico. Y procede retrotraer las cosas al estado en que se encontraban antes que se materializara la apariencia. Aunque el ordenamiento no reguló específicamente las consecuencias que siguen al éxito de la acción de prevalencia, de vieja data esta Sala advirtió que *«la solución a que debe llegarse al respecto es la misma que la ley consagra en las aludidas acciones de nulidad, reivindicatoria y rescisoria, no sólo porque subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones recíprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde» (G.J. LXIII, pág. 658) sent. cas. Sust. De 12 de diciembre de 2000 exp. 5225»⁷⁶.*

Por regla general, al ser aniquilado el acto aparente de compraventa de un bien inmueble, se impone cancelar el registro del acto y ordenar al demandado realizar la restitución al legítimo dueño -artículo 961 C.C.-, junto con los frutos naturales y civiles que hubiere podido producir el bien con mediana inteligencia -artículo 964 C.C.-; computados a partir de la fecha del deceso del causante -porque mantuvo la posesión de los bienes hasta su fallecimiento⁷⁷-. Y por su parte, el demandante está obligado

⁷⁶ Reiterado en CSJ, SC, 21 jun. 2011, exp. 2007-00062 y CSJ, SC5235-2018, entre otros.

⁷⁷ *«...los frutos habrían de reconocerse desde que se celebró la convención fingida, pero en este caso el hito inicial debe ser otro, porque tal como se precisó en la sentencia de casación, el señor Bernardo Sierra Moreno retuvo la posesión de los bienes objeto del fideicomiso hasta su muerte que acaeció el 6 de febrero de 2008. Luego, será la fecha de su deceso el hito inicial de la liquidación de los frutos, pues a partir de ese momento*

a reconocerle al vencido las expensas necesarias -artículo 965 C.C.- y las mejoras útiles efectuadas -artículo 966 C.C.-

Todo lo anterior, siempre y cuando la parte interesada hubiere cumplido con el *onus probandi*. En efecto, según puntualizó esta Sala en fallo reciente, «*Es importante advertir que si bien las restituciones mutuas son una consecuencia prevista por el artículo 1746 del Código Civil en aras de que las cosas vuelvan a su estado natural, lo cierto es que esa regla debe ser leída en conjunto con los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso que positivizan el postulado de la carga probatoria bajo el aforismo jurídico onus probandi incumbit actori, de ahí que, en línea de principio, quien afirme, reclame o pretenda algo en un proceso judicial deba probarlo, sin que aquí haya una justificación que exceptúe esa carga*»⁷⁸.

Al respecto, en punto al decreto de pruebas de oficio para concretar la condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios y demás asuntos de ese linaje, el artículo 307 del Código de Procedimiento Civil disponía que cuando el fallador estimara que no había suficientes medios suasorios para cuantificar alguno de estos rubros, debía decretar de oficio las que considerara necesarias para ello⁷⁹. En consecuencia, en vigencia de esa norma, esta Corporación sostuvo en sendos pronunciamientos⁸⁰ que el juez tenía el deber de decretar pruebas de oficio, entre otros, para concretar la condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios y demás asuntos similares. No obstante, en este

los bienes que los generaron salieron de su patrimonio y pasaron a hacer parte de la masa herencial a repartir entre sus sucesores». CSJ, SC3103-2022.

⁷⁸ CSJ, SC4853-2021.

⁷⁹ Código de Procedimiento Civil. Artículo 307. Inciso 1°: «*La condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados. Cuando el juez considere que no existe prueba suficiente para la condena en concreto, decretará de oficio, por una vez, las pruebas que estime necesarias para tal fin*».

⁸⁰ CSJ, SC, 12 sep. 1994, exp. 4293; CSJ, SC, 13 abr. 2005, exp. 0056-02; CSJ, SC, 18 ago. 2010, exp. 00101; fallos reiterados en CSJ, SC11337-2015 y en SC205-2021 que, aunque proferidos después de la entrada en vigor del Código General del Proceso, trataron asuntos a los cuales se aplicaba la legislación procesal anterior.

aspecto, el Código General del Proceso se decantó por la regla dispositiva. Así, al regular lo atinente a la condena en concreto, dispuso que los perjuicios, intereses y restituciones mutuas debían concretarse en la sentencia. Sin embargo, el legislador no incluyó -como hacía el Estatuto Procesal anterior- al deber de practicar pruebas de oficio para concretar la condena. De modo que, en vigencia del Código General del Proceso, esta dejó de ser una de las hipótesis en las cuales el juez está compelido a practicar pruebas de oficio y, por tanto, se defirió en las partes en contienda la carga de probarlas⁸¹.

3. En el *sub judice*, se denunció la transgresión de sendas normas sustanciales relativas a las restituciones mutuas, al considerar que el sentenciador omitió practicar pruebas de oficio para concretar la condena al pago de frutos civiles y que, en cualquier caso, la cuantificación de tales rubros en el juramento estimatorio, al no haber sido objetado, eran suficientes para acreditarlos. Cuestionó que el Tribunal hubiese confundido los frutos civiles con perjuicios para revocar la condena impuesta por el *a quo*. Que, de no haber incurrido en este dislate, el sentenciador habría debido condenar a la parte demandada al pago de los frutos según la estimación del juramento presentada con la demanda.

⁸¹ Código General del Proceso. Artículo 283: «La condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados. El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado. En los casos en que este código autoriza la condena en abstracto se liquidará por incidente que deberá promover el interesado mediante escrito que contenga la liquidación motivada y especificada de su cuantía, estimada bajo juramento, dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la providencia respectiva o al de la fecha de la notificación del auto de obediencia al superior. Dicho incidente se resolverá mediante sentencia. Vencido el término señalado sin promoverse el incidente se extinguirá el derecho. En todo proceso jurisdiccional la valoración de daños atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales».

3.1. En el fallo impugnado, el Colegiado refirió los artículos 96 y 206 del Código General del Proceso. Y apuntaló que *«el juramento estimatorio no acredita per se la causación del daño, sino que se limita exclusivamente a ser prueba de su quantum, y así se puede colegir diáfananamente al concurrir a lo consagrado en la norma en cita. Este razonamiento es predicado por la doctrina que ha sido clara en develar que el juramento estimatorio, solo es prueba del monto, en cuanto se eleva el daño, más no es probanza del mismo...»*. Sostuvo, pues, que *«descendiendo al asunto de marras, se tiene que, de una parte, los demandantes hicieron en su oportunidad su juramento estimatorio; y de otra, que los demandados guardaron silencio frente al mismo, no obstante del acervo recaudado no se advierte prueba que permita inferir la causación de los perjuicios reclamados por la parte demandante, de hecho en el acápite del libelo introductorio referido al juramento estimatorio, luego de señalar el valor del precio objeto de la compraventa se indica que “ a fin de estimar razonablemente el valor de los frutos civiles cuya condena a pagar se impetra, el cual calculamos en promedio así: (...) si el bien se explotara para pastoreo de ganado vacuno... 2. Si el bien se diera en alquiler para cosecha... 3. Intereses comerciales...”* De lo que se colige que, la estimación realizada no pasa de ser supuestos basados en eventualidades no probadas y fundadas en si el bien se hubiese explotado en ganado o alquilado para cosecha, sucesos no probados y sobre los cuales no se puede fundar la condena de perjuicios impetrada y accedida por el a quo solo con el sustento del juramento estimatorio realizado tal y como viene expuesto». De modo que, *«no acreditado el daño ocasionado por la parte demandada, acorde a lo considerado por la Sala en los anteriores apartes, no se puede determinar que ésta deba responder, en ese sentido, y frente a este reparo en específico le asiste razón al inconforme enalzada»*.

En suma, puesto que el a quo se limitó a condenar al pago de \$2.220.560.077 únicamente con apoyo en la falta de objeción del juramento estimatorio, sin reparar en que no estaba acreditado que tales perjuicios se hubieren causado efectivamente, procedió a revocar la condena.

3.2. Sobre el particular, conviene precisar que esta Sala ha señalado que las prestaciones mutuas y los perjuicios derivados de la responsabilidad civil difieren en cuanto a su fundamento.⁸²Las primeras son la consecuencia de la declaratoria de nulidad, restitución o simulación. Y tienen su apoyo en los principios de equidad y reparación integral. Por su parte, los perjuicios derivados de la responsabilidad civil tienen báculo en el principio *alterum non laedere*⁸³.

En este punto, podría darse la razón al casacionista. El Tribunal efectuó un análisis de los frutos civiles derivados de la declaratoria de simulación en el marco de los perjuicios en la responsabilidad civil. No obstante, tal dislate resulta intrascendente. En cualquiera de los dos casos, sea que se estime que los frutos civiles son asimilables a los perjuicios, o que difieren de ellos en su fundamento, el interesado tiene la carga de acreditar su existencia. De lo contrario, el juzgador debe desestimar su petición.

El juramento estimatorio es un medio de prueba⁸⁴: impone la carga de estimar el *quantum* de los frutos. Su propósito es acreditar la cuantía de los conceptos reclamados- indemnización, compensación, frutos y mejoras-. Así las cosas, la postura procesal que se puede desplegar es, precisamente, objetar el juramento. Esto es, una vez cuestionado el monto, en el juicio civil se debe probar la cuantía reclamada. Así y todo, la existencia de la

⁸² CSJ, SC5235-2018, reitera CSJ, SC, 18 ago. 2000, exp. 5519.

⁸³ «*Juris praecepta sunt haec: honestoe vivere alterum non laedere, suum cuique tribuere*». J. Inst. I.i.iii. Trad. Los preceptos del derecho son: vivir honestamente, no dañar a nadie y dar a cada uno lo que es suyo. Reiterado en CSJ, SC2954-2024, SC3280-2024 y SC1646-2025, entre otros.

⁸⁴ CGP Art, 82 # 7. Sin perjuicio de considerarlo eventualmente requisito de la demanda.

indemnización, compensación, frutos o mejoras debe probarse.

En efecto, según tiene dicho esta Corporación, «*aunque en materia de indemnización rige el principio de reparación integral a luz del artículo 16 de la Ley 446 de 1998, este no releva al lesionado del deber de demostrar fehacientemente a cuánto asciende el mismo*»⁸⁵. En cualquier caso, quien demande la indemnización, tiene también la carga de acreditar la existencia del perjuicio. Así, según puntualizó esta Sala, «*la no acreditación de la existencia real de esos derechos económicos, impide su reconocimiento*»⁸⁶.

Dicho de otro modo, la pretensión de condena al pago de sumas de dinero como indemnización, impone a quien la alega la carga de acreditar su existencia. Esto es, que el concepto a indemnizar efectivamente se materializó. El juramento estimatorio, si no es objetado y estuvo debidamente fundamentado, es medio de prueba conducente para acreditar la cuantía -pero no la existencia del daño, frutos, mejoras-.

4. En el cargo por la vía recta, se itera, no se cuestiona la valoración probatoria efectuada por el sentenciador, sino el ejercicio de subsunción de los hechos acreditados en la norma sustancial. De modo que, aun si los frutos civiles no constituyen perjuicio, sino prestación mutua derivada de la declaratoria de simulación, la consecuencia sería la misma: el Tribunal no encontró acreditada su cuantía ni su existencia -con los medios suasorios debidamente allegados al plenario-. Y estimó que no bastaba su enunciación en el juramento estimatorio -por lo demás, ambigua-. Dicho de

⁸⁵ CSJ, SC268-2023.

⁸⁶ CSJ, SC1468-2024.

otro modo, el Tribunal estimó que no estaba acreditado que se hubieren producido los frutos civiles ni su cuantía. Así las cosas, aun si hubiese entendido que tales frutos no eran perjuicios propiamente dichos, en todo caso no habría condenado a la parte demandante a pagarlos, pues no estaban debidamente comprobados.

5. Por las razones anotadas, el este cargo no prospera.

En definitiva, emerge la frustración de las demandas formuladas. En efecto, las dos partes ostentan la condición de vencidas. De allí que, no se condene en costas, según lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia proferida por la Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería el 10 de abril de 2023, en el proceso *sub examine*.

Sin condena en costas.

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

NOTIFÍQUESE

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

ADRIANA CONSUELO LÓPEZ MARTÍNEZ

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

(con aclaración de voto)

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Hilda González Neira
Presidenta de la Sala

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada

Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Magistrado

Adriana Consuelo López Martínez
Magistrada

Juan Carlos Sosa Londoño
Magistrado
Aclaración de voto

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 63F703D40478B5557EE3EC4F1E14BE28D1286099575B031355CEADCB79AA66A4
Documento generado en 2026-03-13