



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA

Neiva, diecisiete (17) de julio de dos mil dieciocho (2018)

Rad. 2012-00149-00

ASUNTO

Resolver la demanda de simulación formulada por FABIOLA ERAZO LAGUNA contra FREDY ARAUJO PERDOMO y HÉLBER SEGURA TOLEDO.

PRETENSIONES

FABIOLA ERAZO LAGUNA reclamó se declare que el contrato de compraventa celebrado a través de escritura pública No. 216 del 26 de noviembre de 2010, corrida ante la Notaría Única del Círculo de Yaguará entre FREDY ARAUJO PERDOMO Y HÉLBER SEGURA TOLEDO, respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-84817, es absolutamente simulado.

HECHOS

Los hechos que le sirven de soporte para su pedimento son:

Que por escritura 216 de 26 de noviembre de 2010 de la Notaría Única del Círculo de Yaguará (H), Fredy Araujo Perdomo vendió simuladamente a Hélber Segura Toledo, la casa lote con extensión aproximada de 192 metros cuadrados, ubicada en ese municipio, en la calle 5 No. 3-86/72 con matrícula inmobiliaria No. 200-84817.

Que dicho contrato es aparente, porque en acta de conciliación 146 de 6 de julio de 2009, suscrita ante la Dirección Técnica de Justicia y Comisaría de Familia de Yaguará, el señor Araujo Perdomo cedió exclusivamente la propiedad del bien a Fabiola Erazo Laguna y a sus menores hijos María Alejandra, Luis Enrique y Kevin Santiago Araujo Erazo, comprometiéndose aquél



a no gravar el inmueble mencionado con compraventas, ampliación de hipotecas o contrato de arrendamiento.

Refiere que, de forma sigilosa y fraudulenta, aprovechando que el inmueble ubicado en la calle 5 No. 3-86/72 se encontraba a nombre suyo, Fredy Araujo Perdomo lo enajenó sin escrúpulo a favor de Hélber Segura Toledo.

Indica que el precio pactado en el contrato que se busca sea declarado simulado nunca fue pagado por el comprador al vendedor ante la inexistencia de ánimo de comprar de uno y de vender del otro.

Precisa que la señora Fabiola Erazo ejerce desde hace 17 años junto a sus tres hijos, posesión quieta y pacífica del bien inmueble ubicado en calle 5 No. 3-86/72 de Yaguará (H), y que actualmente aún lo hacen, siendo reputados dueños por vecinos y familiares.

Que por razón de los hechos narrados relacionados con el inmueble de marras, la demandante formuló denuncia en contra de Fredy Araujo Perdomo y Hélber Segura Toledo por el punible de Fraude Procesal, correspondiéndole a la Fiscalía 16 Seccional de Neiva y radicada bajo el número 2012-00140.

TRÁMITE

Mediante auto adiado 25 de junio de 2012, el Juzgado al encontrarla ajustada a los requisitos formales, dispuso su admisión, imprimiéndole el trámite solicitado, la notificación personal y traslado de la demanda.

Los demandados se opusieron a la prosperidad de las pretensiones, afirmando que no quisieron perjudicar a la demandante, pese a la existencia del acuerdo conciliatorio y el compromiso por él adquirido en esa oportunidad, acto del que afirma adolece de irregularidades que lo llevan a ser invalido, ante la falta de relación detallada de los activos de la sociedad y la relación del gravamen que afectaba dicho inmueble.

Señala que el ánimo de vender el inmueble era conocido por la demandante, pues ante su incumplimiento en el pago de las



cuotas del crédito hipotecario y la afectación a él por ser el titular del bien, frente a la posible ejecución, no tuvo otra opción que la venta para saldar las cuentas.

También afirma que la demandante conoció cómo se dio el negocio pues al pago de la hipoteca, le fue ofrecido \$10.000.000,00, además de la entrega de la casa que le había sido dada en parte de pago.

CONSIDERACIONES

Fabiola Erazo Laguna pretende se declare que la venta del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-84817 de la Oficina de Registros Públicos de esta ciudad, efectuada por su ex pareja Fredy Araujo Perdomo a Hélber Segura Toledo, fue absolutamente simulada y en consecuencia, prevalezca la falta de realidad que subyace a ese aparente acto dispositivo.

En respuesta, el extremo pasivo adujo en términos generales que el negocio jurídico si existió y que la demandante conocía el móvil de la enajenación consistente en la necesidad de *“pagar la hipoteca”* que gravaba al inmueble aludido, así como el destino del excedente de lo dado como pago por parte del comprador; posición reafirmada en los alegatos de conclusión.

Identificadas las tesis en disputa y como quiera que el reclamo formulado ante la jurisdicción estriba en el fingimiento del negocio dispositivo aludido y la ausencia de realidad una vez retirado ese artificio, el despacho para solucionar el conflicto presentado se planteará como problema jurídico ¿sí existe mérito probatorio suficiente para estimar que la venta celebrada entre Fredy Araujo Perdomo y Hélber Segura Toledo, es absolutamente simulada?

A tono con lo expresado por la jurisprudencia, la simulación es un negocio jurídico único con doble manifestación, una pública y otra oculta, en donde la primera está destinada a constituir un artificio para encubrir a la segunda *“contentiva de la realidad del convenio ajustado entre las partes, a la postre, la prevaleciente”*¹.

¹ CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad. 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



De allí que la acción en ese sentido propuesta, también conocida como de prevalencia, en términos generales esté dirigida a desenmascarar el acuerdo subrepticio y anómalo, es decir “*a resolver ese estado de anormalidad jurídica y hacer patente que el convenio falso no tuvo suceso o fue verificado en forma distinta de como aparece ostensible*”².

Por esa senda, dependiendo de la realidad del convenio, así mismo será la modalidad de la simulación, pues una vez retirado el velo, de no existir acto dispositivo alguno se llamará absoluta, y en caso de hallarse uno diferente se denominará relativa.

En torno al alcance de la simulación absoluta y relativa la Sala de Casación Civil ha expresado:

*«la primera tiene lugar cuando el acuerdo de las partes se orienta a crear la apariencia de algo inexistente, por la ausencia de negocio; y la segunda, cuando se oculta, bajo la falsa declaración pública, un contrato genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, en cuanto a su naturaleza, condiciones particulares o respecto de la identidad de sus agentes», lo que significa que «la simulación absoluta envuelve la inexistencia del acto jurídico exteriorizado, mientras que la relativa presupone la realidad de un negocio dispositivo diferente al figurado (...)» (CSJ SC 18 dic. 2012, rad. 2007-00179-01, reiterada en SC11232-2016, rad. 2010-00235-01)*³.

Ahora, entratándose de la acción de prevalencia incoada por los acreedores, adquiere un cariz especial en razón de la prenda general prevista en el artículo 2488 del Código Civil, fundamento y fin de la misma, en tanto busca “*(...) comprobar que el bien aparentemente transferido no dejó de pertenecer al deudor (...)*”⁴; o en sentir de otro autor, “*(...) demostrar que en razón del carácter puramente ficticio de cierto acto, un bien que parece haber salido de esta prenda común, no ha dejado de formar parte de ella*”⁵.

En otras palabras, como lo doctrina la jurisprudencia del alto órgano rector, en asuntos de ese linaje, la restauración de la realidad por cuenta de la opugnación del acto ostensible, desvela la reconstrucción de la garantía general que el deudor tiene para

² Ibídem.

³ CSJ STC 15 de febrero de 2018, rad. 2017-00838-01 M.P. Luis Alfonso Rico Puerta.

⁴ CÁMARA, Héctor. *Simulación en los Actos Jurídicos*, 2ª edición. Buenos Aires: Roque Depalma, 1958, pp. 364-365.

⁵ CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*. Santiago: Editorial jurídica de Chile, 1979. Tomo décimo. pp. 648-649.



con el acreedor por ministerio de la ley, cuya merma ha sido fingida por el negocio anómalo.

Lo anterior, abre paso al estudio de un aspecto que ha sido de continua preocupación para el derecho civil, el interés para obrar del tercero (acreedor, cónyuge y heredero) como presupuesto material de la pretensión de simulación del contrato, en el que no han intervenido como parte.

A propósito de ese tema, pacífico es, que para la prosperidad de la pretensión es necesario se reúnan ciertas condiciones materiales, entre otras: *la legitimación en la causa y el interés para obrar*.

La legitimación en la causa se identifica con los extremos definidos por la norma tuitiva del derecho sustancial y se verifica en el demandante cuando corresponde al titular del derecho o en el demandado por ser la persona obligada. Por su parte, el interés para obrar la complementa, en tanto no basta tener un derecho para reclamar jurisdiccionalmente su protección, si el mismo no está en entredicho; por ende, es indispensable que ese interés para ejercer la tutela judicial efectiva este dado *“por el perjuicio cierto, legítimo y concreto que ostenta determinada parte o interviniente procesal (...) cuando han sido lesionados sus derechos o éstos se encuentren en peligro”*.⁶

La Corte frente a este último presupuesto ha acotado:

“El interés para obrar, de consiguiente, es el motivo sustancial de carácter particular, subjetivo (no general), legítimo (autorizado por ley), directo (para su propio provecho o del representado), real y concreto (que no sea abstracto) que mueve a una parte seriamente para presentar una pretensión o excepción al Estado para obtener una sentencia de mérito o de fondo a su favor, asimilable propiamente con el interés en la pretensión, o con la excepción con el beneficio que le pueda reportar el desenlace de la controversia, por cuanto constituye esencia de la pretensión más no de la acción o de la contradicción. En el caso del demandado, con relación al móvil para contrarrestar las pretensiones y en los terceros por aquello que en concreto motiva su intervención; o como expone la doctrina académica: « (...) la utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que

⁶ CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad. 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



para el demandante y el demandado puedan representar las peticiones incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia»⁷.

En materia contractual la legitimación en la causa y el interés para obrar no se circunscribe a las altas partes intervinientes en el negocio jurídico, por cuanto *“tanto la doctrina como la jurisprudencia reconocen que «en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo»* (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01)⁸.

Los terceros relativos a diferencia de los totalmente extraños pertenecen a ese grupo de afectados, quienes en razón del perjuicio que se les causa por el acuerdo atacado se habilitan para discutir, entre otros, su carácter ficticio con el fin de restaurar la intangibilidad de sus derechos y su realización efectiva.

En el primer grupo se hallan los acreedores, terceros que pueden verse afectados ante el propósito del deudor de modificar la prenda general del crédito a través de actos fingidos, evento en el cual, refulge su interés para obrar por el perjuicio cierto y concreto que se le causa cuando ha sido lesionado su derecho o éste se encuentren en peligro por cuenta del acto ostensible, pues es evidente que el negocio inexistente, mientras vida jurídica tenga, merma o pulveriza la garantía que la ley le reconoce al acreedor para resguardar su crédito.

Al respecto valga precisar, acorde con la posición actual de la Corte

“la acción formulada no admite distingos temporales de ninguna índole, motivo por el cual con relación a la época del negocio jurídico simulado, ningún papel juega establecer la anterioridad, concomitancia o posterioridad del derecho del demandante que se ve amenazado o menoscabado, por cuanto reitérese a los terceros acreedores, simplemente, amén de la prueba de la simulación, les basta demostrar que el negocio fingido les irrogó un perjuicio serio, cierto y actual”⁹.

⁷ DEVIS ECHANDÍA Hernando. Tratado de derecho procesal civil. Tomo I. Generalidades. Bogotá: Editorial Temis, 1961, p. 446.

⁸ CSJ SC 18 de noviembre de 2016, rad. 2005-00668-01 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

⁹ CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad. 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



De igual manera, para el despacho, no hay duda que el perjuicio que habilita la acción de simulación para esa clase de terceros no está determinado por la intención de defraudar por parte del deudor (aspecto subjetivo), sino meramente por la afectación patrimonial que torna la prenda general como incompleta de cara al crédito del acreedor (aspecto objetivo), de allí su razón de ser la de reconstruir la prenda o mejor la de mostrar la que en realidad existe.

En el segundo grupo se encuentran el cónyuge o compañero permanente y los herederos, quienes pueden ver conculcadas o amenazadas las prerrogativas económicas que les asiste al interior de las sociedades patrimoniales de orden familiar o en la masa sucesoral respectivamente; con las precisiones que la jurisprudencia ha realizado en virtud de la naturaleza especial del régimen económico del matrimonio previsto en la Ley 28 de 1932.

“(...) así una operación traslaticia de dominio se lleve a cabo por el titular antes de que pierda vigencia la comunidad universal de bienes que nace con las nupcias, no queda blindada de cuestionamientos posteriores sobre su verdadero alcance, por el mero hecho de que para llevarla a cabo no se requiera de la aquiescencia de la pareja.

“En esos términos se pronunció la sala en SC 30 oct. 2007, rad. 2001-00200-01, al resaltar que la legitimación para demandar la simulación desde el momento mismo de la disolución comprende

“(...) las transacciones realizadas por uno de los consortes en vigencia de la sociedad conyugal, esto es antes de su disolución, tendiente a reintegrar el patrimonio social, cuando uno de ellos de manera ficticia o fraudulenta ha celebrado un contrato para sacar un bien que hace parte del haber social. El condicionamiento de que no le asiste a la cónyuge legitimación por activa para demandar la simulación absoluta “porque en el momento en que se hizo la venta, no se había iniciado proceso de disolución y liquidación de sociedad conyugal” es inaceptable y equivocado.

“Posición que reiteró la Corporación en SC4809-2014, que aunque se refirió a un caso de mandato oculto es predicable en este evento al referirse a los alcances de los artículos 1792 y 1793 del Código Civil, para precisar que

“[a]mbos preceptos delimitan temporalmente cuáles componentes económicos, cuya titularidad en cabeza de alguno de los esposos está en duda, ameritan de las instancias procesales para su definición, con el fin de entrar



a conformar el haber común (...) De tal manera que si existe contienda pendiente o latente al momento de celebrarse el matrimonio, es claro que ninguna incidencia tiene en la sociedad conyugal que inicia con éste. En sentido contrario, si los hechos que dan lugar al incremento patrimonial de uno de los esposos suceden con posterioridad al acto de unión solemne, nada obsta para que una vez disuelta e incluso liquidada la sociedad conyugal, se reclame la participación correspondiente si se materializan con posterioridad o, incluso, si se adelantan los trámites pertinentes para su obtención con resultados favorables (...) Cosa muy distinta es que, como lo consagra el artículo 1° de la Ley 28 de 1932, durante la vigencia de la sociedad, cada esposo pueda administrar y disponer libremente “tanto de los bienes que le pertenezcan al momento de contraerse matrimonio o que hubiere aportado a él, como de los demás que por cualquier causa hubiere adquirido o adquiriera”, sin que su compañero de vida tenga margen de discusión en las decisiones que tome al respecto. Sin embargo, la misma norma complementa que “a la disolución del matrimonio o en cualquier otro evento en que conforme al Código Civil deba liquidarse la sociedad conyugal, se considerará que los cónyuges han tenido esta sociedad desde la celebración del matrimonio, y en consecuencia se procederá a su liquidación” (...) Bajo ese orden de ideas, el matrimonio no legitima para atacar las transacciones previas a su celebración que estén o sean susceptibles de pendencia, pero, respecto de los actos posteriores, finiquitada la sociedad de bienes con la disolución, sí se habilita el camino para obtener una conformación apropiada de los inventarios y su distribución equitativa”¹⁰.

Las hipótesis definidas por la jurisprudencia para ese tipo de tercerías, pueden ser:

Si quien efectúa el acto ostensible es el otro cónyuge, una vez ocurrida la disolución o ante su inminente extinción, el interés para obrar surge para el cónyuge afectado; de fallecer posteriormente este, lo tendrán sus herederos por la transmisión de la acción patrimonial de *iure hereditatis*.

“[s]i en vida del cónyuge que luego fallece, el otro dispuso simuladamente de un bien calificado como ganancial cuando se había disuelto la sociedad conyugal o estaba en vías de serlo, de acuerdo con las circunstancias explicadas anteriormente, es evidente, en este caso, que tal motivo de disolución, anterior y distinto al de su propia muerte, le otorgaba en vida, legitimación e interés para demandar la simulación de los actos celebrados por su consorte, con el fin

¹⁰ CSJ SC 29 de agosto de 2016, rad. 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.



de hacer prevalecer la existencia real de unos bienes, como integrantes del haber social, sobre su aparente disposición por el otro cónyuge. No habiendo ejercido éste la acción, podrán hacerlo sus herederos iure hereditario, tomando, simplemente, el lugar de su causante, lo cual se explica, además, por el carácter patrimonial que dicha acción ostenta”.¹¹

Si quien efectúa el acto ostensible es uno de los cónyuges y la disolución sobreviene por la muerte del otro cónyuge, la tendrán sus herederos de *iure proprio* ante la afectación que sufre la asignación que la ley les prohíba en la masa sucesoral del causante.

“[s]i en vida del causante, no se presentó ninguna de las situaciones comentadas, o sea, ni se había disuelto la sociedad conyugal ni se esperaba que ello ocurriese -en la forma expuesta-, resulta palmar que con ocasión de su fallecimiento, emerge un motivo legal de disolución de aquella (artículos 152 y 1820-1° del Código Civil) y, precisamente por ello, son sus herederos quienes, iure proprio, adquieren a partir de ese momento -jamás antes-, y por efecto del régimen económico-matrimonial consagrado en la Ley 28 de 1932, interés jurídico para demandar la simulación de los actos celebrados por el otro cónyuge; desde luego que los herederos tienen derecho a que se establezca cuáles son los bienes gananciales que le corresponden a su causante y que a su vez conforman la herencia que se les ha deferido, entre los que necesariamente se deben incluir aquellos bienes sociales que fueron adquiridos durante el matrimonio y respecto de los cuales no dispuso de manera verdadera o cierta el cónyuge supérstite, facultad esta de disposición que puede controvertirse mediante la acción de simulación cuando, fingiendo un negocio, se acomoda un bien ganancial al margen, aparentemente, del haber social (...) Por consiguiente, la acción que ejercen no la derivan de su causante, sino que emerge del perjuicio que para ellos representa el negocio simulado; es decir, que su interés nace de modo semejante al que surge para cualquier tercero, en cuanto ha de tenerseles como titulares de una situación jurídica que en su contenido económico resulta afectada en la medida en que se conserven las transferencias patrimoniales que tuvieron su causa en el negocio simulado¹².”

Los herederos del simulante tendrán interés para obrar en doble vía, una por cuenta de la acción de *iure hereditaria* transmitida para ocupar la situación del causante en el contrato fingido o, dos de *iure proprio* ante la afectación que sufre la asignación que la ley les prohíba en la masa sucesoral de aquél:

¹¹ CSJ SC 29 de agosto de 2016, rad. 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

¹² *Ibidem*.



“Ese aspecto se dilucidó en CSJ SC 20 may. 1987, GJ T 188, pág. 228, acotando que

(...) como la acción de simulación es de linaje patrimonial, es transmisible y, por ende, los herederos del simulante tienen el suficiente interés jurídico para atacar de simulados los actos celebrados por el causante, ya sean herederos forzosos, ora sean herederos simplemente legales (...) Precisamente la jurisprudencia, para precisar y aclarar criterios que no aparecían con la suficiente nitidez, afirmó en sentencia de 19 de diciembre de 1962 que los herederos de quien contrató en vida, están legitimados en causa para incoar la acción de simulación, porque formando parte tal acción de la universalidad transmisible del causante, se fija en cabeza de los sucesores universales, como los demás bienes transmisibles. “Basta, pues, la vocación hereditaria de herederos forzosos, o simplemente legales o testamentarios, para que quien goce de ella tenga interés jurídico para ejercer las acciones que tenía su antecesor y pueda ejercitarlas en las mismas condiciones que éste podría hacerlo si viviera. Si bien, con respecto a la simulación, tal interés puede responder a dos situaciones distintas: la del heredero forzoso, a quien el acto simulado ha inferido daño directo por sustracción de bienes llamados a participar en la integración de la correspondiente asignación (legítima, rigorosa o efectiva, mejoras, porción conyugal o alimentos), y la del heredero llamado por la Ley, pero no de manera imperativa o instituido por testamento, cuya vocación no se origina, por tanto, en el sistema legal que limita la libertad de testar... Pero este distingo no toca sino con la facultad de probar la simulación que tiene el heredero: si forzoso, con libertad de medios; si legal o testamentario, no podrá hacerlo sino en la medida en que podría probar el de cuius” (...) Empero, conviene aclarar que la posición con que actuara el heredero revestía especial interés en el derecho probatorio derogado, pues hoy ha perdido interés esa distinción, comoquiera que hay libertad probatoria en la demostración de la simulación.

“En ese mismo pronunciamiento se concluyó que «infringe la ley el sentenciador cuando le desconoce interés jurídico al heredero para demandar la simulación o la rescisión por lesión enorme de un contrato de compraventa celebrado en vida por el causante.

“Por esas razones, al comparecer el gestor «iure proprio» reclamando por las operaciones que su progenitor realizó en vigencia de la sociedad conyugal que se disolvió con la muerte de la madre de aquel y esposa de éste, estaba plenamente legitimado para ello. Lo que igual acontecía al añadir su connotación de sucesor del falso enajenante, en



*virtud de la transferencia de los derechos que eran connaturales a su intervención en la transacción discutida*¹³.

Finalmente, en lo que a la prueba del fingimiento respecta, es sabido, si bien existe libertad probatoria, las particularidades propias del entramado y la decisión de mantener en secreto la realidad, solamente conocida por los partícipes del artificio, relieván un instrumento de convicción, el indicio, el cual valorado en conjunto y en forma razonable, lógica y coherente, permite frente al acto ostensible develar su *“verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde bajo esa falsa apariencia”*¹⁴.

Para ello la Corte Suprema de Justicia ha enlistado, gracias a los vestigios que comúnmente se presentan en asuntos de esta naturaleza, una serie de hechos indicadores de la simulación que sirve en el propósito antelado, así:

«De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, ‘el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.’, ‘el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc.» ((CSJ SC, 13 de octubre de 2011, Rad. 2002-00083-01, citada en STC11197-2015)¹⁵.

Sucesos que analizados en conjunto sin lugar a dudas, deben apuntar en términos de probabilidad a definir que el convenio atacado es un engaño, abriendo paso al acto furtivo, pues de lo contrario, en caso de que se traten de simples conjeturas ajenas al examen prudente de la prueba indiciaria, inanes se mostrarán

¹³ CSJ SC 29 de agosto de 2016, rad. 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

¹⁴ CSJ SC 29 de agosto de 2016, rad. 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

¹⁵ CSJ SC 25 de agosto de 2015, rad. 2008-00390-01 M.P. Margarita Cabello Blanco.



ante el principio de sinceridad que revisten por regla general los negocios jurídicos.

Ahora y como en otras ocasiones lo hiciera el despacho, el examen de este asunto exige *un enfoque diferencial con perspectiva de género*, por cuanto se evidencia, tanto en el plano sustancial como procesal, una asimetría entre Fabiola Erazo Laguna y los demandados Fredy Araujo Perdomo y Hélber Segura Toledo, auspiciada por una ya común práctica sospechosa de discriminación, consistente en el uso inaceptable de una figura contractual para anular los derechos de aquélla, por el hecho de ser mujer.

El enfoque diferencial y la aplicación de la perspectiva de género, constituye un parámetro que el juez debe tener en cuenta al momento de resolver asuntos en que existen serias sospechas de desigualdad entre las partes, dada por ciertas particularidades que sitúan a la mujer en estado de debilidad por su condición de tal, para luego a partir del reconocimiento o de la identificación de ese marco de discriminación, emplear las medidas positivas necesarias para que la mujer pueda hacer valer sus derechos, desprovista de miedo o de cualquier otra circunstancia que haya afectado inicialmente su identidad y autonomía en el conflicto presentado a la jurisdicción.

Memórese, el orden jurídico patrio reconoce a través del bloque de constitucionalidad previsto en el artículo 93 de la Constitución Política, la vigencia de los tratados internacionales en derechos humanos que constituyen fuente normativa de obligatorio cumplimiento por parte de los agentes estatales, inclusive para aquellos que hacen parte de la rama jurisdiccional.

En relación con los derechos de la mujer, la comunidad internacional a nivel universal y regional, ha diseñado una serie de instrumentos especializados, cuyo objeto no es otro, sino el de reivindicarlos de manera efectiva ante la histórica discriminación y continua transgresión, originada en la equívoca concepción de supremacía del hombre frente a la mujer.

La Convención Sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer “CEDAW” y la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia



Contra la Mujer "Convención de Belem do Para"¹⁶, han sido adoptadas por los estados parte como respuesta a la discriminación milenaria a la que han sido sometidas las mujeres por razón de su condición.

El artículo 1 de la CEDAW y las normas 2 y 7 respectivamente, definen el concepto de discriminación y alcance de las obligaciones del Estado Colombiano en torno al tema:

“Artículo 1

“A los efectos de la presente Convención, la expresión "discriminación contra la mujer" denotará toda distinción, exclusión o restricción basada en el sexo que tenga por objeto o por resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio por la mujer, independientemente de su estado civil, sobre la base de la igualdad del hombre y la mujer, de los derechos humanos y las libertades fundamentales en las esferas política, económica, social, cultural y civil o en cualquier otra esfera.

“Artículo 2

“Los Estados Partes condenan la discriminación contra la mujer en todas sus formas, convienen en seguir, por todos los medios apropiados y sin dilaciones, una política encaminada a eliminar la discriminación contra la mujer y, con tal objeto, se comprometen a:

“a) Consagrar, si aún no lo han hecho, en sus constituciones nacionales y en cualquier otra legislación apropiada el principio de la igualdad del hombre y de la mujer y asegurar por ley u otros medios apropiados la realización práctica de ese principio;

“b) Adoptar medidas adecuadas, legislativas y de otro carácter, con las sanciones correspondientes, que prohíban toda discriminación contra la mujer;

“c) Establecer la protección jurídica de los derechos de la mujer sobre una base de igualdad con los del hombre y garantizar, por conducto de los tribunales nacionales o competentes y de otras instituciones públicas, la protección efectiva de la mujer contra todo acto de discriminación;

“d) Abstenerse de incurrir en todo acto o práctica de discriminación contra la mujer y velar porque las autoridades e instituciones públicas actúen de conformidad con esta obligación;

¹⁶ Leyes 51 de 1981 y 248 de 1995.



“e) Tomar todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer practicada por cualesquiera personas, organizaciones o empresas;

“f) Adaptar todos las medidas adecuadas, incluso de carácter legislativo, para modificar o derogar leyes, reglamentos, usos y prácticas que constituyan discriminación contra la mujer;

“g) Derogar todas las disposiciones penales nacionales que constituyan discriminación contra la mujer”.

“Artículo 7.

“Los Estados Partes condenan todas las formas de violencia contra la mujer y convienen en adoptar, por todos los medios apropiados y sin dilaciones, políticas orientadas a prevenir, sancionar y erradicar dicha violencia y en llevar a cabo lo siguiente:

“a. abstenerse de cualquier acción o práctica de violencia contra la mujer y velar por que las autoridades, sus funcionarios, personal y agentes e instituciones se comporten de conformidad con esta obligación;

“b. actuar con la debida diligencia para prevenir, investigar y sancionar la violencia contra la mujer;

“c. incluir en su legislación interna normas penales, civiles y administrativas, así como las de otra naturaleza que sean necesarias para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer y adoptar las medidas administrativas apropiadas que sean del caso;

“d. adoptar medidas jurídicas para conminar al agresor a abstenerse de hostigar, intimidar, amenazar, dañar o poner en peligro la vida de la mujer de cualquier forma que atente contra su integridad o perjudique su propiedad;

“e. tomar todas las medidas apropiadas, incluyendo medidas de tipo legislativo, para modificar o abolir leyes y reglamentos vigentes, o para modificar prácticas jurídicas o consuetudinarias que respalden la persistencia o la tolerancia de la violencia contra la mujer;

“f. establecer procedimientos legales justos y eficaces para la mujer que haya sido sometida a violencia, que incluyan, entre otros, medidas de protección, un juicio oportuno y el acceso efectivo a tales procedimientos;

“g. establecer los mecanismos judiciales y administrativos necesarios para asegurar que la mujer objeto de violencia tenga acceso efectivo a resarcimiento, reparación del daño u otros medios de compensación justos y eficaces, y



“h. adoptar las disposiciones legislativas o de otra índole que sean necesarias para hacer efectiva esta Convención”.

Tocante con el ámbito judicial, los imperativos convencionales e internos exigen en primer lugar, un reconocimiento de la asimetría en que se hallan hombres y mujeres frente al acceso a la administración de justicia; y de allí, la necesidad de adoptar medidas afirmativas por parte de los jueces, tendientes a restablecer los planos desiguales con el fin de permitirle a la mujer la defensa efectiva de sus derechos y contribuir a la eliminación de la discriminación histórica a la que ha sido sometida.

Una de esas herramientas consiste en el enfoque diferencial y la aplicación de la perspectiva de género en la evaluación de conflictos presentados ante la jurisdicción, cuándo se esté ante un posible supuesto de discriminación. Cómo se indicó, situaciones de ese talante exigen del Juez abandonar su posición de espectador, para a través de una actitud proactiva determinar si se está frente a una de esas nefastas prácticas, procurando las determinaciones que considere indispensables para restablecer el derecho de la mujer afectada *v. gr.* valorando la prueba de tal forma que se contrarreste el estado de debilidad, evidenciando la presencia de prácticas sospechosas de discriminación a través del uso de instituciones jurídicas propias del derecho civil; utilizando los poderes en materia de pruebas de oficio, entre otros.

Al respecto la Sala de Casación Civil en reciente fallo recordó el deber de los jueces en la materia:

“El funcionario judicial tiene el deber funcional de aplicar el «derecho a la igualdad» dentro de las decisiones judiciales en virtud de los convenios internacionales ratificados por Colombia que así lo imponen y del artículo 13 de la Carta Política que se encarga de establecerlos como norma nacional fundamental e introducir la perspectiva de género en las decisiones judiciales a efecto de disminuir la violencia frente a grupos desprotegidos y débiles como ocurre con la mujer, implica aplicar el «derecho a la igualdad» y romper los patrones socioculturales de carácter machista en el ejercicio de los roles hombre-mujer que por sí, en principio, son roles de desigualdad.

“Juzgar con «perspectiva de género» es recibir la causa y analizar si en ella se vislumbran situaciones de discriminación entre los sujetos del proceso o asimetrías que



obliguen a dilucidar la prueba y valorarla de forma diferente a efectos de romper esa desigualdad, aprendiendo a manejar las categorías sospechosas al momento de repartir el concepto de carga probatoria, como sería cuando se está frente a mujeres, ancianos, niño, grupos LGBTI, grupos étnicos, afrocolombianos, discapacitados, inmigrantes, o cualquier otro; es tener conciencia de que ante situación diferencial por la especial posición de debilidad manifiesta, el estándar probatorio no debe ser igual, ameritando en muchos casos el ejercicio de la facultad-deber del juez para aplicar la ordenación de prueba de manera oficiosa.

“Es necesario aplicar justicia no con rostro de mujer ni con rostro de hombre, sino con rostro humano.

“Para el ejercicio de un buen manejo probatorio en casos donde es necesario el «enfoque diferencial» es importante mirar si existe algún tipo de estereotipo de género o de prejuicio que puedan afectar o incidir en la toma de la decisión final, recordando que «prejuicio o estereotipo» es una simple creencia que atribuye características a un grupo; que no son hechos probados en el litigio para tenerlo como elemento esencial o básico dentro del análisis de la situación fáctica a determinar.

“Discriminación de género, entonces, es acceso desigual a la administración de justicia originada por factores económicos, sociales, culturales, geográficos, psicológicos y religiosos, y la Carta Política exige el acceso eficiente e igualitario a la administración de justicia; por tanto, si hay discriminación se crea una odiosa exclusión que menoscaba y en ocasiones anula el conocimiento, ejercicio y goce de los derechos del sujeto vulnerado y afectado, lo que origina en muchas ocasiones revictimización por parte del propio funcionario jurisdiccional.

“Es muy común encontrar problemas de asimetría y de desigualdad de género en las sentencias judiciales; empero, no se puede olvidar que una sociedad democrática exige impartidores de justicia comprometidos con el derecho a la igualdad y, por tanto, demanda investigaciones, acusaciones, defensas y sentencias apegadas no solo a la Constitución sino a los derechos humanos contenidos en los tratados internacionales aceptados por Colombia que los consagran.

“La Corte Constitucional, en sentencia T-087 de 2017, al estudiar un caso de similares aristas al que aquí ocupa la atención de la Sala, se pronunció sobre el tema, precisando que:

“[L]a erradicación de toda forma de violencia y discriminación contra la mujer es un compromiso promovido y asumido por



Colombia al ratificar los tratados internacionales en mención [Convención de Belém do Pará, Convención Americana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia Contra la Mujer, ratificada por Colombia mediante la Ley 248 de 1997] El país se ha obligado a condenar “todas las formas de violencia contra la mujer (...), adoptar, por todos los medios apropiados y sin dilaciones, políticas orientadas a prevenir, sancionar y erradicar dicha violencia”, además de llevar a cabo las siguientes acciones de carácter específico:

“a. abstenerse de cualquier acción o práctica de violencia contra la mujer y velar por que las autoridades, sus funcionarios, personal y agentes e instituciones se comporten de conformidad con esta obligación;

“b. actuar con la debida diligencia para prevenir, investigar y sancionar la violencia contra la mujer;

“c. incluir en su legislación interna normas penales, civiles y administrativas, así como las de otra naturaleza que sean necesarias para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer y adoptar las medidas administrativas apropiadas que sean del caso;

“d. adoptar medidas jurídicas para conminar al agresor a abstenerse de hostigar, intimidar, amenazar, dañar o poner en peligro la vida de la mujer de cualquier forma que atente contra su integridad o perjudique su propiedad;

“e. tomar todas las medidas apropiadas, incluyendo medidas de tipo legislativo, para modificar o abolir leyes y reglamentos vigentes, o para modificar prácticas jurídicas o consuetudinarias que respalden la persistencia o la tolerancia de la violencia contra la mujer;

“f. establecer procedimientos legales justos y eficaces para la mujer que haya sido sometida a violencia, que incluyan, entre otros, medidas de protección, un juicio oportuno y el acceso efectivo a tales procedimientos;

“g. establecer los mecanismos judiciales y administrativos necesarios para asegurar que la mujer objeto de violencia tenga acceso efectivo a resarcimiento, reparación del daño u otros medios de compensación justos y eficaces; y

“h. Adoptar las disposiciones legislativas o de otra índole que sean necesarias para hacer efectiva esta Convención.”

“Y en relación con el deber de diligencia, destacó que:

“[E]l deber de debida diligencia de las autoridades encargadas de prevenir y erradicar toda forma de violencia contra la mujer, implica evaluar los testimonios de las



víctimas a la luz de un enfoque de género, evitando toda revictimización. La violencia intrafamiliar, y en particular la violencia contra la mujer, no solo se ejerce en el plano físico sino también en el plano psicológico y moral a través de prácticas que se dirigen a humillar y reducir la confianza de la mujer con el fin de mantener los estereotipos de dominación y abuso del machismo.

“Asimismo, resaltó que la violencia contra la mujer, en el marco de la violencia intrafamiliar

“[N]o ha sido ajeno a la administración de justicia, pues las decisiones judiciales también han sido fuente de discriminación contra la mujer al confirmar patrones de desigualdad. Para contrarrestar esta situación, la jurisprudencia constitucional ha introducido subreglas sobre cómo deben analizarse los casos que involucren actos o medidas discriminatorias, reiterando la obligación que tienen las autoridades judiciales de abarcar sus casos desde un enfoque diferencial de género. Al respecto, en sentencia T-012 de 2016, se precisó que las autoridades judiciales deben:

“(i) desplegar toda actividad investigativa en aras de garantizar los derechos en disputa y la dignidad de las mujeres; (ii) analizar los hechos, las pruebas y las normas con base en interpretaciones sistemáticas de la realidad, de manera que en ese ejercicio hermenéutico se reconozca que las mujeres han sido un grupo tradicionalmente discriminado y como tal, se justifica un trato diferencial; (iii) no tomar decisiones con base en estereotipos de género; (iv) evitar la revictimización de la mujer a la hora de cumplir con sus funciones; reconocer las diferencias entre hombres y mujeres; (v) flexibilizar la carga probatoria en casos de violencia o discriminación, privilegiando los indicios sobre las pruebas directas, cuando estas últimas resulten insuficientes; (vi) considerar el rol transformador o perpetuador de las decisiones judiciales; (vii) efectuar un análisis rígido sobre las actuaciones de quien presuntamente comete la violencia; (viii) evaluar las posibilidades y recursos reales de acceso a trámites judiciales; (ix) analizar las relaciones de poder que afectan la dignidad y autonomía de las mujeres”.

“Además, en el tema de la existencia de agresiones mutuas entre la pareja, la señalada Corporación sostuvo que estas deben leerse a la luz del contexto de violencia estructural contra la mujer. Al respecto dijo que:

“El estereotipo de la mujer débil que no se defiende ante la agresión, es solo otra forma de discriminación. La defensa ejercida por una mujer ante una agresión de género, no puede convertirse en la excusa del Estado para dejar de tomar las medidas adecuadas y eficaces para garantizarle una vida libre de violencia. Las víctimas



de violencia de género no pierden su condición de víctimas por reaccionar a la agresión, y tampoco pierde una mujer que se defiende, su condición de sujeto de especial protección constitucional. En virtud de lo anterior, debe tenerse en cuenta que cuando un hombre y una mujer se propician agresiones mutuas, en términos generales, no están en igualdad de condiciones. La violencia contra la mujer está fundada en estereotipos de género que les exige asumir roles específicos en la sociedad, ajenos a la “independencia, dominancia, agresividad, e intelectualidad del hombre” y cercanos a la “emotividad, compasión y sumisión de la mujer”. Y la obligación del Estado es la de adelantar todas las medidas necesarias para contrarrestar la discriminación histórica y estructural que motiva a la violencia de género.

“En concordancia con lo anterior, decide la Sala que el hecho de que el Juzgado accionado hubiere comprobado la existencia de “agresiones mutuas” entre Diana Patricia Acosta Perdomo y Julián Giovanny Zamudio, no era motivo suficiente para negar la medida de protección por ella solicitada, sobre todo si había en el expediente un Informe de Medicina Legal en donde expresamente constaba que existía un nivel de riesgo grave y que irrazonablemente se dejó de lado. En este sentido, se ampararán los derechos fundamentales de la tutelante, se dejará sin efectos la providencia judicial proferida por el Juzgado Veintinueve de Familia de Bogotá D.C. en el marco de la solicitud de medidas de protección, y se le ordenará proferir una nueva conforme los parámetros expuestos en esta sentencia [subraya la Sala]”¹⁷.

Postulados los derroteros que permitirán resolver el problema jurídico planteado, para el despacho es inobjetable que la venta celebrada entre Fredy Araujo Perdomo y Hélber Segura Toledo, a través de la escritura pública No. 216 de 26 de noviembre de 2010 de la Notaría Única del Círculo de Yaguará (folio 4 y 5 cdno.1), es absolutamente simulada, tal como pasa a explicarse.

Preliminarmente, precítese, no hay discusión en torno al interés para obrar de la demandante, por la condición de acreedora de Fredy Araujo Perdomo, según lo acordado en la audiencia de conciliación celebrada ante la Comisaría de Familia del Municipio de Yaguará el día 6 de julio de 2009 (Folio 2 y 3. Cdno1), en cuyo texto se da cuenta de la obligación de este de transferir el dominio del bien inmueble materia de examen en favor de aquélla.

Al respecto, el vínculo jurídico aludido tiene por objeto una prestación de dar, que comporta además de los deberes de asegurar la integridad de la cosa y la de entregarla, el de transferir

¹⁷ CSJ STC 2287 de 21 de febrero de 2018 M.P. Margarita Cabello Blanco



el derecho de dominio, el cual está pendiente sin que ello afecte la legitimidad de la demandante, pues basta que el derecho de crédito exista para que el acreedor se legitime en la acción de simulación¹⁸.

Nótese, el objeto del negocio jurídico aparente, consistió en la enajenación que el señor Araujo Perdomo le hizo a Hélber Segura Toledo, del bien inmueble ubicado en la calle 5 No. 3-72 del Municipio de Yaguará, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-84817.

Asimismo, fue declarado en el instrumento público aludido, que en contraprestación el comprador aquí demandado pagó la suma de \$32.000.000.

Dichos elementos, la cosa y el precio, en realidad corresponden a una falsa apariencia que luego de ser retirada, da cuenta de la falta de cualquier acto dispositivo entre los contratantes, en tanto así lo revela el examen conjunto, lógico, prudente y razonable de la prueba indiciaria.

En efecto, el carácter ostensible del acto cuestionado surge nítida y directamente de los indicios claros y convergentes, muchos graves, cuya evaluación enseguida se da a conocer.

LA CAUSA SIMULANDI: LA INTENCIÓN DE DEFRAUDAR A FABIOLA ERAZO LAGUNA

La intención del demandado Fredy Araujo Perdomo de incumplir, a través de la venta, lo acordado con su expareja Fabiola Erazo Laguna en torno a la distribución de los bienes luego de la finiquitación de su unión familiar, que fuere plasmada en el acuerdo conciliatorio mentado.

Lo anterior, en la medida que de lo relatado en el acta emerge que Araujo Perdomo se comprometió para con la señora Erazo Laguna, a suscribir la correspondiente escritura que daba cuenta de la transferencia del dominio en favor de esta, y sin embargo aun cuando obligado estaba a no defraudar ese convenio, decidió fingir la venta del bien a una tercera persona, sin importarle los

¹⁸ CSJ SC 18 de diciembre de 2017, rad. 2007-00692-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



nefastos efectos que tal proceder generarían en el bienestar de sus hijos y de su ex compañera.

Sobre ese tema, resáltese, para justificar su actuar el demandado alegó que el real precio pactado, según la promesa de contrato¹⁹ que antecedió al negocio atacado, era \$60.000.000; resultante de la suma de \$30.0000.000 aparentemente entregada en efectivo y \$30.000.000 representados en una casa de propiedad de Héiber Segura Toledo, bienes que según él servirían para pagar la hipoteca y asegurarle la vivienda a la demandante y sus hijos.

Por supuesto, no se aceptará la exculpación alegada por aquél demandado, consistente en que el móvil de la venta era solventar el supuesto incumplimiento en el que incurrió la demandante en el pago de la hipoteca que afectaba el bien, pues del texto del acuerdo nada quedó dicho al respecto y en esos términos era el deudor y no aquélla, quien debía hacerse cargo de la deuda, como así lo corroboro la hermana de este Mirtha Araujo Perdomo quien afirmó que era él quien estaba a cargo del crédito origen del gravamen aludido, aún después de la conciliación pluricitada (Folio 31. Cdno pruebas de la parte demandada),.

Tampoco se avalará lo afirmado por el señor Araujo Perdomo en el interrogatorio, frente a su interés de devolverle parte del dinero y una casa a la demandante presuntamente entregados como contraprestación del negocio señalado, por cuanto no existe prueba que verifique su decisión de haber participado a su ex pareja de lo pagado por la enajenación del bien; la única referencia que se encuentra es lo indicado en la conciliación extrajudicial de 6 junio de 2012, en la que aquél afirmó *“solicito concretamente es que entreguen la casa de la calle 5 No. 3-83 en este Municipio porque esa ya se vendió para pagar una hipoteca y de eso quedaron \$10.000.000 que desde ya se los puedo entregar a la señora Erazo para que haga lo que quiera”*²⁰.

De lo transcrito, acaecido casi dos años después de la venta, lo que se evidencia es un estatus de supremacía del hombre frente a la mujer soportado en el control que aquél estimó aún tenía frente al destino del bien, sin importarle el convenio que había sostenido con su expareja.

¹⁹ Folios 17 al 19. Cuaderno de pruebas de la parte demandada.

²⁰ Folio 15. Cuaderno 1.



Araujo Perdomo, decidió sin el más mínimo reparo abandonar la palabra dada a la señora Erazo Laguna, definiendo ficticiamente la suerte del bien, para luego ante la no entrega del mismo, tratar de menospreciar a la demandante prometiéndole una exigua suma de dinero, como si con eso se justificara su proceder y fuera suficiente para garantizar el derecho a la vivienda de su excompañera.

Pensar el demandado, que era él quien en este caso tenía el poder de definir con “*cuánto dinero*” se medía el derecho de la demandante y el momento en que podía satisfacerlo, constituye una actitud inaceptable que revela, revive y recuerda la penosa historia de la humanidad representada en la opresión que el hombre ha infligido a la mujer y la consecuente anulación de la identidad y autonomía de esta, por el solo hecho de tener esa condición.

La *causa simulandi* refulge ante el conocimiento que de esa intención tenía el supuesto comprador Hélber Segura Toledo; enteramiento que se halla acreditado a pesar de la negativa de este de reconocerlo al momento de absolver el interrogatorio, pues contrario a lo por él afirmado, su coludido Fredy Araujo Perdomo anotó:

“PREGUNTA NÚMERO DIECISIETE (17).-Indique si al momento de efectuar la venta consignada en la escritura No. 216 del 26 de noviembre de 2010 de la casa de habitación de la calle 5 No. 3-86/72 usted le informó al comprador que dicho inmueble se encontraba habitado por su ex posa e hijos. CONSTETO.-Yo le informe al señor que me lo compró.-PREGUNTA NUMERO DIECIOCHO (18).- Indique si al momento de hacer la negociación del bien inmueble objeto de este proceso usted le informó al señor HELBER SEGURA TOLEDO sobre la existencia del acta de conciliación No. 146 de 2009 a través de la cual efectuó usted separación de bienes con la señora FABIOLA ERAZO LAGUNA.-CONTESTO.- Si yo le informé a él.-PREGUNTA NUMERO DIECINUEVE (19).-Indique cual fue la manifestación efectuada por el señor HELBER SEGURA al ser informado de esta situación contenida en el acta de conciliación ya referida.-CONTESTO.- Dijo que él ya se había asesora y no tenía ningún problema en negociar”²¹.

²¹ Folio 50. Cuaderno 1



Aspecto en el que concuerda el testigo de la parte demandada, intermediario del presunto negocio al afirmar:

*“PREGUNTADO.-Conociendo usted las circunstancias del negocio y del inmueble, hizo el señor HELBER alguna averiguación o consulta sobre la compra de este.-
CONTESTO.- Si, precisamente ellos fueron a varias partes y averiguaron el estado de la casa y pues en si la casa estaba a nombre de Fredy, fueron a la notaria y allá le dijeron que no había ningún problema en realizar esa promesa de venta, que la casa se podía vender sin ningún problema”²².*

Todo el cúmulo de contradicciones a las que se ha hecho referencia, con relación al conocimiento del estado material y jurídico del inmueble, deja entrever el actuar de mala fe de los demandados; la inverosimilitud del negocio jurídico cuestionado y por cuenta de ello, un motivo común que nace ante la ausencia de causa dispositiva, que corresponde sin lugar a dudas, a desconocer lo que previamente habían acordado Fredy Araujo Perdomo con su ex pareja Fabiola Erazo Laguna.

Lo único cierto de todo el entramado relatado, es el concierto fallido preparado por los demandados y en esa medida un conocimiento colectivo de los efectos nocivos que con ese proceder iban a generar a la demandante, trasladándose, por supuesto, el análisis de género realizado a la conducta de Araujo Perdomo a lo desplegado por Hélber Segura Toledo, quien no obstante saber lo convenido en el acuerdo conciliatorio de fecha 6 de julio de 2009, decidió participar en el acto atacado sin importarle el estado de indefensión jurídica en que se encontraba la señora Erazo Laguna y sus hijos, pues enterado de la posesión material de estos sobre el inmueble y la existencia de una obligación de transferir el dominio, aceptó intervenir en la venta que impediría la realización del derecho de propiedad en cabeza de aquella.

La *causa simulandi* apuntalada desvela por sí sola, la inexistencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa enjuiciado, y a su vez, da mayor peso probatorio al resto de indicios que analizados en conjunto corroboran la simulación de ese negocio jurídico.

INDICIO DE INTENCIÓN Y CARENCIA DISPOSITIVA EN EL VENDEDOR Y COMPRADOR; INDICIO FALTA DE EXAMEN PREVIO POR EL COMPRADOR DEL OBJETO ADQUIRIDO Y DEL VENDEDOR DE LO DADO EN CONTRAPRESTACIÓN, SOBRE TODO SI SE TRATAN DE BIENES RAICES; INDICIO PRECAUCIONES SOSPECHOSAS

²² Folio 53 vuelto. Cuaderno pruebas de la parte demandada.



Fue allegado al plenario, un contrato de promesa de venta a partir del cual se pretende justificar la existencia de una tratativa previa al acuerdo enjuiciado. Con esa antesala al parecer se buscaba solidificar la defensa de seriedad del contrato, sin embargo, luego de un examen en conjunto de los medios de prueba, aflora que se trata de una precaución sospechosa para impedir que la ausencia de realidad se descubra.

En efecto, fue descrita como contraprestación de lo que sería la venta del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 200-84817 la siguiente:

“TERCERA PRECIO: Las partes acuerdan como valor de la venta, la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$60.000.000.00), pagaderos de la siguiente forma; a. La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$30.000.000.00), representados en un bien inmueble, ubicado en el Municipio de Yaguará (H), en la Calle 5 A No. 13-35 de la ciudadela San Pedro, el cual será transferido mediante escritura pública al PROMETIENTE VENDEDOR, la cual será suscrita el día treinta (30) de noviembre de dos mil diez (2010), a las 2:30 P.M., en la Notaría Cuarta del Circulo de Neiva (H); b. La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000.00), desembolsables al momento de la firma del presente contrato”²³.

Al ser indagados los presuntos promitentes sobre el conocimiento que tenían de las prestaciones, es decir del inmueble dado en venta y el anunciado como parte de pago, respondieron:

El promitente vendedor Fredy Araujo:

“PREGUNTA NÚMERO TRECE (13).-Indique en qué dirección está ubicada la casa de habitación que usted recibió de manos del señor HELBER SEGURA TOLEDO como modalidad de pago por la casa de habitación de la calle 5 No. 3-86/ 72. CONTESTO.-Es ubicada en la ciudad de San Pedro de Yaguará no se la dirección exactamente.-PREGUNTA NUMERO CATORCE (14).-Indique si la casa que usted ha hecho referencia que se encuentra en la ciudad de San Pedro en el municipio de Yaguará se encuentra registrada a su nombre.-CONTESTO.-No señor.-PREGUNTA NUMERO QUINCE (15) Indique a nombre de quien se encuentra registrado dicho inmueble en el entendido de que fue una forma de pago con la cual el señor HELBER SEGURA TOLEDO le canceló a usted el inmueble objeto de este proceso.-CONTESTO.- Como es una urbanización cuando se termina de cancelar es que se la hace la escritura no sé si figurará

²³ Folios 47 al 50. Cuaderno pruebas de la parte demandada.



HELBER.-PREGUNTA NUMERO DIECISEIS (16).-Porque razón usted realizó una negociación sin verificar si el inmueble que está recibiendo usted como parte de pago se encontraba en cabeza del señor HELBER SEGURA TOLEDO.-CONTESTO.-Porque sé que el señor HELBER SEGURA es una persona seria lo distingo hace varios años y es muy serio en los negocios”²⁴.

Por su parte Hélber Segura Toledo:

“PREGUNTA NUMERO UNO (1).-Indique al despacho las circunstancias de modo tiempo y lugar en que usted adquirió el inmueble de la calle 5 No. 3-86/72 del municipio de Yaguará.-CONTESTO.-Yo estaba trabajando en la petrolera ahí me ahorre una plata para comprar vivienda, un amigo me dijo que estaba vendiendo esa casa y yo baje a preguntarle a FREDY que si estaba vendiendo la casa y él me contesto que sí estaba en venta, yo le pregunte si esa casa estaba libre de problemas entonces él me dijo que esa casa la iba a embargar el banco y por la vendía que debía una plata al banco y lo estaban acosando y por la vendía entonces yo le pregunta el precio de la casa y él me dio el precio de la casa y llegamos a un negocio donde acordamos que yo le daba una casa que yo tenía y el excedente en plata y así fue como se hizo el negocio, esos fue hace como 3 años.-PREGUNTA OCHO (8).-Indique al despacho si al momento de efectuar la negociación del inmueble ubicado en la calle 5 No. 3-86/72 usted precedió a desplazarse y conocer el estado de dicho inmueble.-CONTESTO.-Yo ya había mirada esa casa pero eso día yo no fui, pues como yo vivo en Yaguará todo el tiempo paso por ahí”²⁵.

Como se observa, los contratantes no tenían un conocimiento real del estado material de los inmuebles; Araujo Perdomo, ni si quiera evaluó la titularidad del inmueble en cabeza del vendedor; y Segura Toledo, no se preocupó por visitar el inmueble que iba a adquirir, no obstante haber afirmado que para poder comprarlo había utilizado los ahorros de su trabajo.

Es innegable que ninguno de los negocios, promesa y venta, existieron; la falta de examen previo de los bienes, desdice el manto de seguridad que los simulantes pretendían darle al negocio jurídico confutado con la tratativa; máxime si se tiene en cuenta que los bienes se ubicaban en el mismo Municipio en donde residían los contratantes, y por ejemplo, en el caso del señor Segura Toledo, no es comprensible cómo alguien que ahorra

²⁴ Folio 50. Cuaderno 1.

²⁵ Folios 50 y 51. Ibídem.



para su vivienda ni si quiera se tome la molestia de conocer las condiciones del inmueble, en el que invertirá el fruto de su esfuerzo.

La simulación es tan latente, que la seguridad, sinceridad y seriedad del negocio que decidieron darle al papel, no se reflejó en los hechos, los cuales mostraban en forma contraevidente la mayor de las negligencias en la que cualquier contratante cauto no habría de incurrir, predicable solo de aquellas personas que buscan esconder la verdad a través de velos contractuales.

En esos términos, la falta de examen de los inmuebles torna la promesa de compraventa una precaución sospechosa que refuerza la ausencia de intención dispositiva de parte de los contratantes.

Fortalece el análisis probatorio efectuado, los indicios de *(i) ausencia de movimientos en las cuentas bancarias* en lo que atañe al dinero en efectivo, pues de los elementos de convicción obrantes en el expediente no se puede verificar la trazabilidad del pago; y *(ii) del comportamiento de las partes en el litigio*, en tanto no contribuyeron en la recolección de medios de prueba que permitieran corroborar el destino del dinero pagado y en general la verdad de los hechos discutidos, considerando las contradicciones que han sido destacadas, transgrediendo de esa manera el principio de lealtad procesal de tanpreciado valor para el proceso civil.

Conforme a lo historiado, a partir de una evaluación conjunta de la prueba indiciaria es válido concluir, que el norte en el que converge causalmente el mérito demostrativo de esos elementos de convicción, no es otro sino el carácter fingido de la venta celebrada entre Fredy Araujo Perdomo y Hélber Segura Toledo.

Así las cosas, al haberse acreditado el carácter ostensible de la venta contenida en la escritura pública No. 216 de 26 de noviembre de 2010 se declarará absolutamente simulado ese negocio jurídico y en consecuencia se dispondrá la cancelación del acto notarial y registral a través de los cuales se logró el perfeccionamiento de la tradición.



Finalmente, resáltese, de conformidad con los valores que inspiran el Sistema Universal e Interamericano de Protección de Derechos Humanos, los instrumentos especializados que han sido citados y el orden jurídico interno, lo aquí decidido más allá de resolver un conflicto en particular, constituye, por sobre todo, el firme propósito de la justicia de erradicar las nefastas prácticas que han dado origen a los patrones de discriminación que históricamente han afectado a la mujer, en el marco de una consciencia colectiva que día a día pretende el restablecimiento pleno de sus derechos fundamentales.

Al ser adversas las pretensiones los demandados se le condenará en costas, las agencias en derecho se fijarán en la suma de \$5.000.000.00 atendiendo la complejidad del asunto, la intervención de las partes y la naturaleza del conflicto según las reglas del Acuerdo 1887 de 2003.

Analizado este caso con perspectiva de género y enfoque diferencial, comuníquese su existencia, al aplicativo de las “*listas de verificación de género*”, atendiendo la circular CSJC18-1 de 24 de mayo de 2018 emitida por la Consejo Superior de Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva (H), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar absolutamente simulada la venta contenida en la escritura pública No. 216 de 26 de noviembre de 2010 de la Notaría Única del Círculo de Yaguará, celebrada entre Fredy Araujo Perdomo y Hélber Segura Toledo de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se dispone:

- La cancelación de la escritura pública No. 216 de 26 de noviembre de 2010 de la Notaría Única del Círculo de Yaguará, y la anotación de transferencia de propiedad en ese sentido inscrita que corresponde a la número 6 en el folio de matrícula inmobiliaria 200-84817 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva.



- Registrar esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 200-84817.

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandada fijándose como agencias en derecho la suma de \$5'000.000 en favor de la parte demandante.

CUARTO: Comuníquese su existencia, al aplicativo de las “*listas de verificación de género*”, atendiendo la circular CSJC18-1 de 24 de mayo de 2018 emitida por la Consejo Superior de Judicatura.

QUINTO: Archivar el proceso una vez en firme la decisión, realizando las desanotaciones pertinentes.

Notifíquese,

JUAN CARLOS CLAVIJO GONZÁLEZ
JUEZ