

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
 SALA CIVIL FAMILIA  
 NOTIFICACION POR ESTADOS

Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 009

Fecha 23-01-2024

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05440311200120150015101 	Ordinario	YEISON LEON ARISTIZABAL OROZCO	HUMBERTO ANTONIO AGUDELO MOSCORO	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA APELADA. - COSTAS A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. - (Notificado por estados electrónicos de 23-01-2024, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a> )	22/01/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05440311200120150015101 	Ordinario	YEISON LEON ARISTIZABAL OROZCO	HUMBERTO ANTONIO AGUDELO MOSCORO	Auto señala agencias en derecho FIJA AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA, EN LA SUMA DE UN (1) SMLMV. - (Notificado por estados electrónicos de 23-01-2024, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a> )	22/01/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

  
 EDWIN GALVIS OROZCO

SECRETARIO (A)

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA**  
**SALA CIVIL - FAMILIA**  
**MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

**Procedimiento:** Verbal – Simulación absoluta

**Demandantes:** Yeison León Aristizábal

**Demandados:** Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez y otros

**Asunto:** Confirma la sentencia apelada: De la simulación absoluta de contrato y sus efectos frente a los terceros adquirentes.

**Radicado:** 05440 31 12 001 2015 00151 01

**Sentencia No.:** 002

**Medellín**, veintidós (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Procede la Sala a resolver la alzada propuesta por la parte demandada, contra la sentencia proferida el 24 de septiembre de 2019, por el **Juzgado Civil del Circuito de Marinilla - Antioquia**, dentro del proceso ordinario con pretensión de simulación, promovido por **Yeison León Aristizábal** en contra de **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**, **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**.

**I. ANTECEDENTES**

1. A través de apoderado judicial, la parte actora solicitó, como pretensión principal, que se declare la simulación absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública **No. 277 del 25 de enero de 2008**, celebrada por los señores **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla – Ant.**

De manera consecucional, el extremo activo rogó que el referido bien regrese al patrimonio del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y que se hagan las anotaciones registrales del caso.

Por último, y de manera subsidiaria, el actor deprecó la simulación relativa del mencionado negocio, con las consecuencias que de ello deriva (no las especificó).

2. Como sustento fáctico de sus pretensiones, la demandante adujo que el **23 de abril de 2006**, mientras conducía el vehículo de placa **EVK 060**, el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** colisionó con el señor **Yeison León Aristizábal**, quien viajaba como parrillero de la motocicleta identificada con la placa **EPB69A**, y sufrió lesiones físicas, a raíz de tal siniestro.

En igual sentido, el actor refirió que, con ocasión al referido accidente de tránsito, fue iniciada una actuación penal, en contra del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**, a quien en la etapa de indagación

respectiva, y de conformidad con lo establecido en el Art. 97 de la Ley 906, le fue advertida la imposibilidad de disponer de sus bienes sujetos a registro.

No obstante lo anterior, -indicó el accionante- el demandado, mediante escritura pública **277 del 25 de enero de 2008**, (i) levantó la afectación a vivienda familiar que había constituido a través de escritura pública 429 del 8 de marzo de 2007 (y mientras se adelantaba la actuación penal); (ii) transfirió, a través de una venta simulada, en favor de su cónyuge, señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla – Ant.**; (iii) y constituyó nuevamente otra afectación a vivienda familiar.

En este punto, refirió el demandante, que el mencionado acto fue simulado, teniendo en cuenta que:

(i) el precio pactado en el acto jurídico fue irrisorio (\$20`700.000); (ii) el hecho de que la negociación se hubiese realizado con su cónyuge le garantizó al demandado poder continuar con la posesión del referido bien; (iii) la demandada carecía de capacidad económica; (iv) ni el presunto vendedor tuvo la intención real de transferir, ni la supuesta compradora tuvo la voluntad de adquirir; (v) el acto jurídico tuvo por fin sustraer del patrimonio del accionado el mencionado bien. Ello, en aras a que el inmueble no se viese comprometido como consecuencia de una condena penal emitida en contra del demandado, a raíz del accidente de tránsito aludido.

Informó además que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** fue condenado en primera y en segunda instancia por las

autoridades penales; y que la respectiva sentencia ordenó el pago de perjuicios a favor del demandante, la cual -anotó- quedó ejecutoriada el 15 de agosto de 2012.

De igual modo, el extremo activo refirió que, con el fin de ejecutar la referida condena, y ante la falta de pago voluntario, por parte del accionado, inició un proceso ejecutivo ante el **Juzgado Civil del Circuito de Marinilla – Antioquia**, que está siendo tramitado bajo el Radicado. 2013-00103; y en el que, a pesar de haberse practicado medidas cautelares sobre el salario del demandado y de unos muebles y enseres de su propiedad, no se ha podido obtener la satisfacción de la obligación derivada de la indemnización de perjuicios.

Finalmente, e invocando su calidad de acreedor del señor el **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**, el accionante esgrimió su legitimación para actuar en esta causa.

**3.** La referida demanda fue sustituida, en los siguientes términos:

El actor también solicitó, de manera principal, la declaración de nulidad absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública **No. 650 del 12 de marzo de 2015**, celebrada por los señores **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero y Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla – Ant.**

De manera consecucional, el extremo activo rogó que el referido bien regrese al patrimonio del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**; y que se hagan las anotaciones registrales del caso.

Por último, y de manera subsidiaria, deprecó la simulación relativa del mencionado negocio, con las consecuencias que de ello deriva (no las especificó).

Como sustento fáctico de las pretensiones adicionales, sostuvo la parte demandante, que en el curso de este trámite judicial ordinario, los señores **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero y Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** simularon una venta sobre el bien trabado en la *litis*. En igual sentido, el actor manifestó que el negocio atacado no es real, ya que *“la venta se hizo con premura con el único objeto de evitar el registro de la demanda en contra de los, en ese momento, demandados; la señora Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez no estaba vendiendo el inmueble, ni el señor Nelson de Jesús Zuluaga Quintero estaba comprando inmuebles; la venta se hizo por la suma de 72 millones, que es el avalúo catastral del predio; No hubo movimiento de dineros entre los patrimonios de las partes en este contrato y la señora Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez y su familia, al momento de hacer esta sustitución, siguen habitando el inmueble objeto del contrato.”* Del mismo modo, el demandante indicó que *“por parte de servidores de este despacho, al parecer, le informaron a los demandados la existencia del proceso y la solicitud de la medida cautelar, por lo que se le puso trabas a la entrega del oficio para la inscripción de la demanda, mientras los demandados hacían una nueva simulación absoluta de venta con el nuevo demandado, señor Nelson de Jesús Zuluaga Quintero, identificado en la referencia. Por esta*

*situación se puso queja ante el juez del despacho, que estamos esperando se resuelva lo más pronto posible y en el mejor sentido.”*

Así mismo, y con el fin de soportar las anteriores aseveraciones, el extremo activo amplió las solicitudes probatorias.

4. La demanda fue admitida por el Juzgado de primera instancia, mediante auto del **10 de marzo de 2015** y su sustitución aceptada por la misma Dependencia, a través de proveído del **24 de abril de 2015**.

**5. Respuesta a la demanda:** el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, se opuso a las pretensiones de la demanda, con fundamento en las siguientes excepciones:

(i) ***“Inexistencia del derecho invocado por el accionante como simulación absoluta”***. Al efecto, el accionado aseveró que *“ en efecto, no aparece probado la intención real o ficticia en el accionar de mi poderdante cuando se propuso comprar la propiedad ofrecida por la señora Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez con mucha antelación, inclusive, a la celebración del contrato de compraventa, sino que por el contrario, con el contrato mismo y la escritura bajo las solemnidades de ley, y las demás probanzas de orden documental y testimonial se prueba la buena fe de los contratantes.”*

(ii) ***“inexistencia del derecho invocado por el accionante como simulación relativa o nulidad”***. Sobre el particular, el demandado adujo que *“no existe la nulidad predicada por cuanto la escritura de*

*compraventa se ajustó a los requisitos de ley y las solemnidades que le son propias, así como a la capacidad de las partes para obligarse; menos la simulación relativa, porque no se ha demostrado que el contrato o escritura pública fue ficticio y con la intención de disfrazar otro negocio. Mi poderdante ha tenido la voluntad de comprar lo que libre y autónomamente se le ha ofrecido, además se demostrará que tenía para el momento de la compraventa la capacidad económica que le permitía hacer el negocio.”*

Por otro lado, el codemandado propuso como excepción previa su falta de legitimación en la causa, pues, a su juicio, la parte actora se apresuró a vincularlo a esta *litis*. Del mismo modo, adujo que no estaba llamado a responder por las pretensiones de la demanda, como quiera que en ningún momento simuló el negocio celebrado con la accionada.

Por su parte, los señores **Humberto Antonio Agudelo Moscoso y Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, respondieron la demanda y propusieron los medios de defensa que, a continuación, se compendian:

(i) **“Inexistencia del derecho invocado por el accionante como simulación absoluta”**. Al respecto, la parte demandada adujo que “*en efecto, no aparece probada la intención ideal o ficticia en el accionar de mis representados en los actos de afectación y transferencia de la propiedad, cuando por acuerdo entre los cónyuges, que ya fue sustentado al contestar los hechos, Humberto Agudelo se propuso cederle el dominio del inmueble a su esposa Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez, pero a la luz de la buena fe y con el único fin de preservar la armonía en el matrimonio (...)*”.

(ii) **“inexistencia del derecho invocado por el accionante como simulación relativa o nulidad”**. Sobre el particular, los accionados manifestaron que *“no existe la nulidad predicada por cuanto la escritura de compraventa se ajustó a los requisitos de ley y las solemnidades que le son propias, así como a la capacidad de las partes para obligarse; menos la simulación relativa, porque no se ha demostrado que el contrato o escritura pública fue ficticio y con la intención de disfrazar otro negocio, o eludir la responsabilidad del señor Humberto Agudelo Moscoso”*.

*El demandante al pretender la simulación absoluta, la relativa o la nulidad de la escritura de compraventa entre mis poderdantes está invocando tácitamente el contenido del Art. 1852 del C. Civil, que preceptuaba en contenido completo: “Es nulo el contrato de venta entre cónyuges no divorciados y entre el padre y el hijo de familia”*.

*Pero ocurre que dicha norma, en consonancia con los Arts. 3º de la ley 28 de 1932 Y 906, numeral 1º del C. de Comercio fueron parcialmente declaradas inexecutable mediante la sentencia C-068 de 1999 (....)”*.

**6.** Mediante providencia del **11 de agosto de 2015**, el Juzgado de primera instancia negó la excepción previa referente a la falta de legitimación en la causa del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**. En consecuencia, dispuso continuar el trámite judicial contra el mismo.

**7.** Continuando la secuencia procesal correspondiente,

fueron decretadas las pruebas solicitadas, que fueron evacuadas, en la medida en que las partes tuvieron en ello interés.

8. Finalmente, y luego de que fuesen escuchados los respectivos alegatos de conclusión, fue proferida en audiencia la decisión de fondo que por vía de apelación estudia la Sala.

## II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

La Juez de la primera instancia acogió la totalidad de las pretensiones de la demanda y, en consecuencia, declaró la simulación absoluta de la escritura pública **No. 277 del 25 de enero de 2008** y dejó sin efectos la escritura pública **No. 650 del 12 de marzo de 2015**. Del mismo modo, ordenó las respectivas restituciones mutuas.

En ese orden, se advierte, en primer lugar, la *A quo* adujo que, en el presente asunto, fue acreditada la legitimación del actor para impetrar la presente demanda, en su calidad de acreedor del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**. Ello, como quiera que en la respectiva sentencia penal se le impuso al señor **Agudelo Moscoso** indemnizar los perjuicios que el demandante padeció como consecuencia de las lesiones personales que aquel le infligió en el accidente de tránsito acaecido el **23 de abril de 2006**.

Por otro lado, y como se dijo, la Juez de primera instancia declaró la simulación absoluta de la escritura pública **No. 277 del 25 de enero**

**de 2008**, celebrada por los señores **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla – Ant.**

Al efecto, sostuvo la *A quo*, que el móvil referido por los codemandados como fundamento de la transferencia que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** hizo en favor de **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** no fue acreditado en debida forma, porque del material probatorio recaudado, no pudo inferirse que la enajenación cuestionada haya ocurrido como consecuencia de la distribución de bienes sociales que los referidos señores acordaron en medio de una crisis matrimonial; y que, por el contrario, hubo múltiples indicios que dieron cuenta de la simulación absoluta alegada en la demanda, destacando, entre ellos, a los siguientes: **(i)** a pesar de la referida distribución, los demandados continuaron viviendo bajo un mismo techo y no gestionaron el divorcio y la consecuente liquidación de la sociedad conyugal; **(ii)** no se acreditó la existencia del trámite de adopción que los demandantes presuntamente adelantaron, con el fin de remediar los inconvenientes matrimoniales que, a su vez, dieron lugar a la repartición de bienes; **(iii)** pese a que, en virtud del consenso al que llegaron los cónyuges, sobre la distribución del haber social, no se demostró que la totalidad de los bienes que habrían de adjudicársele a la esposa, hayan sido efectivamente transferidos a ella, esto es, no se probó que el establecimiento de comercio anexo a la casa trabada en la *litis* hubiese sido puesto a nombre de la codemandada; **(iv)** si bien algunas pruebas apuntaron a establecer que la relación matrimonial había mejorado, y que tal mejoría impidió el divorcio, lo cierto es que la pareja accionada no restableció luego el orden de las cosas, es decir, no dejó sin efectos la repartición de bienes que hizo como

consecuencia de los impases conyugales que presuntamente estaban aquejando a los esposos demandados.

Por otro lado, la juez de la causa adujo que el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, como posterior adquirente del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282**, no era un tercero de buena fe.

Sobre el particular, halló una serie de indicios que le permitieron inferir que el señor **Zuluaga Quintero** apoyó los actos defraudatorios desplegados por los cónyuges demandados; y que ello fue así, como quiera que: **(i)** No se demostró que a pesar de lo pactado en el contrato de compraventa sobre el particular, el señor **Zuluaga Quintero** haya pagado la totalidad del precio convenido por el mismo; **(ii)** se probó que el codemandado celebró la negociación sin conocer la totalidad del bien presuntamente adquirido por él (no conoció el local comercial anexo al inmueble); **(iii)** no se acreditó que, con posterioridad a la venta, el accionado ejerciera actos de señor y dueño sobre la casa vinculada al litigio, (como celebrar contratos de arrendamiento); **(iii)** hubo inconsistencias y contradicciones, con relación al móvil aducido por la demandada Fabiola, como fundamento de la venta que efectuó con el señor Nelson; **(iv)** el vínculo laboral que hay entre la persona que fungió como intermediario de la señora Fabiola en el referido negocio, esto es, entre señor Juan Fernando (hijo, a su vez, de los esposos pretendidos) y el supuesto comprador, señor Nelson, constituye una prueba sobre la falta de realidad del acto jurídico controvertido; **(vi)** al interior del proceso, y producto de una prueba pericial, se pudo concluir que la promesa de compraventa que antecedió a la compraventa, era falsa (los sellos de autenticación impuestos sobre el respectivo documento no son

genuinos). Ello, aunado a los demás elementos que, a juicio de la *A quo*, restaron credibilidad a la mencionada promesa, tales como el hecho de que la misma se hubiese firmado en un lugar diferente al sitio en que residían los promitentes contratantes y la falta de imposición de huella por parte del promitente comprador.

En consecuencia, y al determinar la mala fe del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, la Funcionaria Judicial, y tal y como se advirtió con antelación, dejó sin efectos la escritura pública **No. 650 del 12 de marzo de 2015**, suscrita por los señores **y Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, y en la que constó la compraventa que éstos celebraron sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla – Ant.**

En tal sentido, y como restituciones mutuas, le ordenó a la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** devolver, en favor del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, la suma de **\$61`000.000,00**.

### **III. LA APELACIÓN**

**a) De los reparos y sustentación de la alzada en primera instancia.** La sentencia de primera instancia fue apelada por la parte demandada, con sustento en los hechos que pueden sintetizarse así:

**(i)** A la luz del principio de presunción de inocencia, no era viable que la Juez de primera instancia hubiese concluido que el móvil de la

compraventa realizada entre los cónyuges demandados, se hubiese generado en la representación mental que el demandado Huberto se hizo sobre la condena penal que eventualmente habría de ser proferida en su contra. En otras palabras, a juicio del impugnante, sólo hasta el momento en que fue proferido el fallo penal de segunda instancia, el accionado fue consciente de la responsabilidad penal a él imputada, razón por la cual, los actos jurídicos que celebró con antelación, no tuvieron la finalidad de sustraer los bienes con los que habrían de resarcirse los perjuicios reconocidos en el respectivo trámite penal, sino con los propósitos esgrimidos en la contestación a la demanda.

(ii) La *A quo* concluyó de manera errada que la promesa de compraventa que, al mismo tiempo, dio cuenta de la veracidad o realidad de la compraventa celebrada entre la señora Fabiola y el señor Nelson, era falsa. Ello, bajo el entendido de que, al interior del proceso, logró demostrarse que todas las firmas impuestas sobre dicho documento fueron genuinas. En ese orden, y a criterio del impugnante, las inconsistencias que se presentaron en los sellos de autenticación, al atender a una mera formalidad, no tienen la capacidad de desvirtuar la originalidad del mencionado documento.

(iii) Por otro lado, el censor reprochó la conducta desplegada por los empleados judiciales, quienes, según él, y de manera indebida, informaron a los demandados sobre la existencia de este procedimiento, así como del decreto de medidas cautelares.

**b) De lo actuado en segunda instancia.** Conforme a las facultades otorgadas por el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, fue garantizado

el término para que la parte demandada sustentara la alzada por escrito, en sede de segunda instancia. Sin embargo, la parte apelante no presentó ninguna sustentación, **lo cual, y tal y como fue advertido en el auto que admitió la apelación, no impidió la continuidad de la actuación, como quiera que la impugnación fue suficientemente sustentada en primera instancia.**

#### **IV. CONSIDERACIONES**

1. En honor al principio de consonancia que guía las apelaciones, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformismo, bajo el entendido que lo no impugnado ha recibido la venia de las partes. Artículo 328 del C.G.P.

2. En el caso que se somete a su consideración, no encuentra la Sala reparo respecto de los presupuestos procesales, ni de los necesarios para comparecer a juicio, porque tanto la demandante como la demandada tienen vocación para ser titulares de derechos y obligaciones y obrar como reclamante y reclamados, no muestran incapacidad que de tal posibilidad los sustraiga y la demanda fue formulada en cumplimiento de los requisitos de ley, por una acción reglada que así lo permite, no existen vicios que impidan resolver de fondo el litigio y además, la Juez que conoció el asunto está investido de jurisdicción para resolver conflictos en nombre del Estado colombiano y tiene asignada la competencia para conocer de asuntos como el que se trata, al igual que la tiene el Tribunal para definir en segunda instancia en su condición de superior funcional de la Juez que profirió el fallo.

Ha de destacarse adicionalmente que las partes fueron representadas por sendos profesionales del derecho que avalan su comparecencia al proceso.

**3. Problema jurídico:** En esta oportunidad, corresponde a la Sala determinar si la sentencia de primer nivel debe mantenerse, modificarse o revocarse y expulsarse del ordenamiento jurídico, para lo cual es necesario resolver además, las siguientes cuestiones:

¿La parte actora logró demostrar la simulación absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública **No. 277 del 25 de enero de 2008**, celebrada por los señores **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla – Ant.**, esto es, logró desvirtuar los móviles aducidos por los demandados como sustento de dicho negocio?

¿Se acreditó que el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, en el marco de la compraventa plasmada en la escritura pública **No. 650 del 12 de marzo de 2015**, y que él celebró con la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, puede ser considerado como un adquirente de buena fe y, por ende, los efectos que eventualmente puedan derivarse de la declaración de simulación absoluta del negocio jurídico referido en el anterior interrogante le son inoponibles?

**4. De la simulación absoluta.** Para la prosperidad en este tipo de acciones, incumbe al demandante demostrar (carga de

autorresponsabilidad), que el negocio jurídico que ataca es una simple apariencia, caso en el cual se configura la simulación absoluta; o disfraza otro que subyace en el fondo de tal ficción, evento en que se produce la simulación relativa y en tal cometido existe libertad probatoria, eso si, sometiendo los medios de que se valga, a las reglas de la sana crítica; además, que es corriente que en esta clase de procesos, en que la evidencia oculta la verdad, el juzgador deba acudir a la prueba indiciaria, cuyos hilos conductores bien pueden llevar a desnudar el camino sigiloso que emprendieron los simulantes para cumplir su designio.

La Corte Suprema de Justicia ha visto en los indicios el elemento probatorio más socorrido para desenmascarar el ardid, ya que los autores suelen obrar con gran cautela y evitan dejar rastros o vestigios del concierto orquestado al realizar la comedia, así lo anotó en la muy reciente sentencia SC097-2023, abril 21, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, Radicación n° 73001-31-03-004-2018-00130-01, advirtiendo que sobre ello se reiteró en SC3678-2021, lo siguiente:

*“El saludable principio de la libertad probatoria en lo tocante con la simulación tiene su razón de ser y justificación en que generalmente los simulantes asumen una conducta sigilosa en su celebración, puesto que toman previsiones para no dejar huella de su fingimiento y, por el contrario, en el recorrido de tal propósito, procuran revestirlo de ciertos hechos que exteriorizan una aparente realidad, porque como en la concertación de un acto simulado generalmente las partes persiguen soslayar la ley o los derechos de terceros, los simulantes preparan el terreno y conciben urdirlo dentro del marco de la más severa cautela, sin dejar trazas de su insinceridad,*

*de suerte que enseñorea, para tal efecto, la astucia, el ardid, la conducta mañosa y soterrada. "4. Es entonces explicable que, desde antaño, la doctrina haya expresado que el que celebra un acto simulado rehuye el rastro que lo denuncie; extrema la apariencia engañosa, elude la prueba que lo descubra y lo rodea con todas las precauciones que su cautela y cálculo le sugieran". (CSJ SC de 14 jul. 1975 y CSJ SC131-2018)."*

En la misma sentencia SC097-2023, el alto tribunal sostuvo: *"se han identificado algunas conductas de las que pueden extraerse inferencias lógicas indiciarias que en cuanto sean graves, concordantes y convergentes, sirven para extraer el infundio. Entre ellas, según se destacó en CSJ SC16608-2015, reiterada en SC3452-2019, están:*

*(...) la causa o motivo para simular - falta de necesidad de enajenar o gravar – venta de todo el patrimonio o de lo mejor –relaciones parentales, amistosas o de dependencia – falta de medios económicos del adquirente – ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias – precio bajo – precio no entregado de presente – precio diferido o a plazos – no justificación del destino dado al precio – persistencia del enajenante en la posesión – tiempo sospechoso del negocio – ocultación del negocio – falsificaciones, captaciones de voluntad, otras maniobras torticeras – documentación sospechosa – precauciones sospechosas – falta de equivalencia en el juego de prestaciones y contraprestaciones – dejadez – pasividad del cómplice – intervención preponderante del simulador – falta de contradocumento – intentos de arreglo amistoso – conducta procesal de las partes».*

## 5. Los efectos de la simulación absoluta con relación a los adquirentes posteriores.

Este tema fue tratado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otras, en sentencia **SC16669-2016, del 18 de noviembre de 2016, con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez**. En dicha oportunidad, el órgano de casación precisó: “(...) *Al estudiar la situación de los terceros compradores, esta Corporación ha distinguido entre aquellos denominados por la doctrina como terceros absolutos y los terceros relativos para indicar que a los primeros los efectos de la declaración de simulación les serán siempre extraños, en tanto es posible que los segundos «soporten las consecuencias adversas que genera la declaración de simulación absoluta de un contrato».*

*Esta cuestión -sostuvo la Sala- -que un amplio sector de la doctrina considera como “el punto central y, prácticamente el más interesante de la teoría de la simulación”<sup>1</sup>- ha sido resuelta por la jurisprudencia a favor de los terceros de buena fe, a quienes se les ha brindado una protección incondicional: “...si de simulación absoluta se trata, (...) frente a terceros, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales (...)”. (CSJ SC-077, 30 Jul. 2008, Rad. 1998-00363-01).*

---

<sup>1</sup> Ibid. Pág. 153.

Y en otra oportunidad agregó:

En el mismo sentido esta Sala ha sostenido:

“Recuerda ahora la Corte que en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que ‘aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas’ (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)”.

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir

un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible. (CSJ SC, 5 Ago. 2013, rad. 2004-00103-01; se destaca). (...)

**6. Caso concreto.** Como fue mencionado, la apelación se ha cimentado en tres reparos, a saber:

(i) A la luz del principio de presunción de inocencia, no es viable que la Juez de primera instancia hubiese dicho que el móvil de la compraventa realizada entre los cónyuges demandados estuvo, a su vez, constituido por la representación mental que el demandado Huberto se hizo en su psiquis sobre la condena penal que eventualmente, habría de ser proferida en su contra. En otras palabras, a juicio del impugnante, sólo hasta el momento en que fue proferido el fallo penal de segunda instancia el accionado fue consciente de la responsabilidad penal a él imputada, razón por la cual, y a su juicio, los actos jurídicos celebrados con anterioridad no se

hicieron con el fin de sustraer los bienes con los que habrían de resarcirse los perjuicios reconocidos en el respectivo trámite penal, sino con los propósitos esgrimidos en la contestación a la demanda.

(ii) La *A quo* concluyó de manera errada que la promesa de compraventa que, al mismo tiempo, dio cuenta de la veracidad o realidad de la compraventa celebrada entre la señora Fabiola y el señor Nelson, era falsa. Ello, bajo el entendido de que, al interior del proceso, logró demostrarse que todas las firmas impuestas sobre dicho negocio fueron genuinas. En ese orden, y, a criterio del impugnante, lo relativo a las inconsistencias que se presentaron en los sellos de autenticación, al atender a una mera formalidad, no tienen la capacidad de desvirtuar la originalidad del mencionado documento.

(iii) Por otro lado, el censor reprochó la conducta desplegada por los empleados judiciales, quienes, según él, y de manera indebida, le informaron a los demandados la existencia de este procedimiento, así como el decreto de medidas cautelares.

Dilucidado lo anterior, y para efectos metodológicos, ha de recordarse que, en la contestación a la demandada, el extremo pasivo aseveró que la compraventa contenida en la escritura pública **No. 277 del 25 de enero de 2008** (celebrada por **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**) no fue simulada, toda vez que ella estuvo motivada por la intención que tuvieron los cónyuges de hacer una distribución de bienes sociales; repartición ésta que, a su vez, fue decidida conjuntamente por la pareja, a raíz de los problemas matrimoniales que la aquejaron, los

cuales no pudieron ser remediados, a pesar del trámite de adopción que aquellos emprendieron con tal propósito.

Del mismo modo, y en lo que a la compraventa consagrada en la escritura pública **No. 650 del 12 de marzo de 2015** ( celebrada por **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**) respecta, ha de memorarse que la parte resistente adujo, en la réplica a la demanda, que ella se hizo, con el fin de que la demandada pudiera solucionar su situación económica, notablemente desmejorada con el secuestro que recayó en marzo de 2008 sobre el establecimiento de comercio que su esposo le había transferido (denominado Billares El Tauro), es decir, en vista de que, con ocasión de la referida medida cautelar, la accionada ya no podía explotar, ni recibir los frutos del referido negocio, razón por la cual, y desde el año 2008, vio la necesidad de poner en venta la casa, que igualmente, había sido transferida por el señor Humberto en su favor.

En igual sentido, el extremo pasivo sostuvo que la **promesa de compraventa** que **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** y **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** suscribieron con antelación a la referida venta, daba cuenta de la veracidad y realidad de este último negocio.

Por su parte, el demandante insiste en que los negocios por él atacados se celebraron con el fin de distraer los bienes (concretamente, la casa identificada con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282**) con los cuales ha de garantizarse el pago de las condenas que fueron emitidas en su favor, al interior del trámite penal adelantado en contra del demandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**.

Ahora bien, para efectos de resolver los problemas jurídicos planteados, la Sala procederá a determinar si, en efecto, los móviles referidos por la parte demandada, como el fundamento o la base de los negocios atacados, fueron debidamente probados.

Con tal propósito, la Sala ha de remitir, en primer lugar, a la prueba oral practicada al interior de ese procedimiento.

En ese orden, se constata que la señora **Fabiola de Jesús Pérez Agudelo** ratificó la tesis que esgrimió en la contestación al hecho 6º de la demanda, insistiendo en que la compraventa que celebró con su esposo obedeció a la repartición de bienes que acordaron.

Cuando le preguntaron sobre las razones por las cuales en la contestación a la demanda indicaron que ella y el codemandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** se iban a divorciar, pero no obstante ello, siguieron conviviendo, la deponente respondió que, con el fin de remediar los inconvenientes maritales que los aquejaban (y aunque ella no estuvo totalmente de acuerdo con ello, pues ya había criado a sus hijos y no quería “empezar de nuevo”), llegaron a la conclusión de que la adopción de una niña sería la solución ideal para remediar los referidos impases.

Así mismo, reseñó que a su esposo “le dijeron” que para el trámite de adopción era necesario constituir una afectación a vivienda familiar, motivo por el cual la pareja procedió a realizarla. En igual sentido, la deponente afirmó que, pese al transcurso del tiempo, los problemas matrimoniales no mejoraban y que por tal razón, su cónyuge le propuso una

repartición de bienes en los siguientes términos: la esposa se quedaría con la casa trabada en la *litis*; con las rentas generadas por el local comercial, esto es, por el negocio (para que ella pudiera vivir con eso); y asumiría una deuda bancaria que el demandado tenía por un valor de **\$1'200.000,00**; por su parte, el esposo pasaría a tener únicamente el carro y su salario. Dicho acuerdo, según lo informado por la declarante, fue aceptado por ella. En este punto, la interrogada también manifestó que no obstante el mencionado convenio, ella y el codemandado siguieron viviendo en la misma casa, ya que ésta "*tiene una mansarda*" que les permitió tener espacios independientes para habitar.

Por otro lado, la interrogada adujo que al mes siguiente de que realizaran el referido acuerdo, llegó el abogado de la parte actora, la secuestre (Orfelina) y un auxiliar, quienes le embargaron el negocio y, por ende, se "adueñaron" del local comercial.

Cuando el Juzgado de la primera instancia preguntó a la demandada el motivo por el cual hizo la afectación a vivienda familiar, pese a que, para el momento en que celebró la compraventa con el demandado, ya tenía definido que no iba a vivir con él, ésta respondió: "*yo de eso no entiendo*".

A su vez, la interrogada también manifestó que ella y su esposo no iniciaron ninguna acción judicial para obtener el respectivo divorcio. También indicó que la compraventa sobre el inmueble debatido no tuvo por objeto eludir la condena que eventualmente pudieran imponerle en un juicio penal, reiterando, entonces, que ella estuvo motivada por los

conflictos matrimoniales previamente aludidos. Así mismo, la deponente refirió que no fue consciente de que el referido bien podía verse comprometido con el trámite penal que se adelantaba en contra de su marido.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la demandada en su contestación manifestó que la casa que adquirió fue puesta en venta por ella desde el año 2008, el Juzgado de primea instancia le preguntó qué acciones de oferta ejerció, ante lo cual la deponente contestó que no realizó ningún acto, ya que su hijo Juan Fernando fue la persona a la que ella autorizó para que hiciera tales gestiones, acotando, en este punto, que no recordaba el momento en que hizo tal autorización. Respecto al móvil del mencionado negocio, la interrogada adujo: *“me aburrí ahí, me provocó venderla y yo dije ah mejor voy a vender para partir con mis hijos; la mitad para mí y la mitad para ellos (...) Mis hijos tenían sus compromisos, tenían sus deudas estaban pagando casita, entonces, yo les colaboré con la mitad porque al fin eso era de ellos”*.

Con relación a la promesa que antecedió el mencionado negocio jurídico, la llamada a juicio reconoció como suya a la firma impuesta en el documento que la contiene. Así mismo, aseveró que su hijo fue el encargado de elaborar tal escrito.

Respecto a la autenticación de la referida promesa, la deponente indicó lo siguiente: *“mi hijo Juan Fernando me llamó y me dijo que había negociado la casa y que tenía que hacer un contrato de compraventa, entonces, yo le dije que estaba en Betania y al otro día apareció allá con el señor y fuimos a la Notaria e hicimos eso (...) eso fue tipo horas de la mañana*

*y medio día, pero exactamente no me acuerdo*". De igual modo, la interrogada indicó que desconocía la razón por la cual ella sí estampó su huella, pero el otro promitente contratante, esto es, el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, no.

En adición, manifestó que debido a que su hijo se encargó de todas las gestiones atinentes al negocio, desconocía la razón por la cual se pactó la realización de una escritura del inmueble, pese a que se debía la suma de 80'000.000; y a que esta deuda tampoco estaba respaldada por una hipoteca. Culminó afirmando la declarante que no le avisaron de la interposición de una demanda, en aras de anular el mencionado acto jurídico.

Por su parte, el codemandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** ratificó lo dicho en la demanda respecto al móvil de la compraventa que celebró con su esposa, reiterando que la misma se hizo con el fin de distribuir los bienes sociales. También desconoció el hecho de que el referido negocio se hubiera efectuado con el propósito de eludir el pago de una eventual condena proferida en su contra dentro del trámite penal que se encontraba en curso y que lo involucraba; en ese orden, mencionó que tal acto fue hecho en aras de lograr una adopción, es decir, como un requisito exigido para tal fin. En igual sentido, el interrogado indicó que un compañero o excompañero de trabajo fue la persona que le informó de la existencia de tal formalidad.

Además indicó que no gestionó el divorcio porque no estaba de acuerdo con él, señalando que *"yo estaba de acuerdo era con la adopción, era lo que yo siempre insistía. Mi esposa no estaba de acuerdo con eso*

*porque siempre lo que me decía es que ella no iba a cambiar un problema con otro, porque además ella ya había levantado sus hijos y no estaba de acuerdo al cabo de más de 52 años otra vez arrullando (...) y no ocurrió tal divorcio porque no estaba de acuerdo con tal divorcio, sigo insistiendo". Sin embargo, indicó, que sí estuvo conforme con la distribución de bienes sociales. Al efecto, reseñó que ésta se hizo "porque me sentía muy endeudado con mi familia, moral y a conciencia, entonces, para mí era muy buena forma de reparar los daños que le había hecho, si quiera, en parte. Entonces, cuando mi esposa me llama otra vez que definitivamente nos divorciamos, entonces, yo le resolví no ahí mismo, sino en el término de 15 días, le dije a ella lo siguiente: no quiero el divorcio, le busco un acuerdo; quédese viviendo usted en la casa y quédese con el negocio que es muy rentable, viva del negocio, pero si usted acepta hacerse cargo de la deuda del banco, que era un compromiso de \$1'200.000, era una hipoteca que había. Ella me aceptó, entonces, le dije "vamos a Medellín a la Notaría Primera yo le hago el traspaso allá"; y se lo dejé con afectación como medida de precaución. Aún ella no sabía de qué se trataba, para mí ella no sabía de qué se trataba la afectación, simplemente ella firmaba, con el único fin de que no sucediera lo que sucede con las viudas que llega otro vivo a disfrutar de lo que nada le ha costado. Entonces, ahí, en este caso, a poco del mes o al mes siguiente llegaron estas personas, las que iban a hacer la diligencia de embargo; embargaron; también, por ahí derecho se posesionaron del local y a ella la dejaron sin de qué sobrevivir. Ella me buscó tercer acuerdo, por parte de ella, en vista de que se había quedado sin sustento; y ante vientos y mareas, continuamos por largos años hasta el 2011, que mejoró la situación conyugal, porque fue el momento cuando ya cambié el 100% mi comportamiento". Al igual, dijo que supo de la presente demanda de simulación, ya que su abogado le hizo llegar los documentos relativos a ella.*

De otra parte, el demandando indicó que tan solo conoció al señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** el día en que fueron a firmar las escrituras, precisando, en este aspecto, que en ese momento no sabía si estaba firmando la escritura o *“la desafectación de la anterior escritura”*.

Cuando le preguntaron sobre las gestiones que la demandada Fabiola emprendió para vender el bien inmueble adquirido por ella, el deponente informó que desconocía las mismas, ya que después de que él le transfirió dicho bien se desentendió del mismo; ello, como quiera que, según lo acordado, la referida señora era quien tomaría las respectivas decisiones. Acto seguido, le formularon al deponente la siguiente pregunta: *“(…) en respuesta anterior usted dijo que para el 2011 la situación conyugal ya había mejorado, y esa compraventa se realizó en el año 2015, ¿las condiciones no habían mejorado lo suficiente para manifestarle el negocio y las condiciones del mismo?”*, ante lo cual el demandado respondió que *“en mi concepto no tiene nada que ver, porque de lo contrario estaría faltando a mi palabra”* . En este punto, el declarante aseveró que a pesar de no entrometerse con el referido bien, sí se lo ofreció a una empresa de arrendamientos, pero que sólo hizo eso como respuesta a un favor que su hijo **Juan Fernando Agudelo Pérez** le pidió. De manera puntual, declaró *“en aquel entonces me dijo “yo soy una persona muy ocupada, usted es pensionado y le queda todo el tiempo, si en el momento en que yo no pueda hacer alguna diligencia le pido el favor me colabore usted con eso”. Le hice un par de favores, que los servicios, la señora que vive en él no sabía cómo llegar al acueducto porque se los habían suspendido; el otro fue que le hiciera contacto con un posible arrendatario, y ya”*.

En igual sentido, manifestó que desconoce el destino que su esposa le dio al dinero recibido como producto de la aludida compraventa.

Por otro lado, el interrogado indicó que, con posterioridad a la venta que realizó su esposa, él y ella ocuparon el inmueble trabado en la *litis* durante mes y medio o dos meses, aproximadamente. Del mismo modo, negó la recepción de cánones de arrendamiento y la realización de reparaciones y mantenimientos sobre dicho bien.

El declarante también expresó que, a pesar de haber convenido la entrega del establecimiento de comercio en favor de su esposa, **no hizo el respectivo traspaso debido a que no lo consideró necesario.**

El codemandado **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** manifestó que conoce a la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y al señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** porque el hijo de ellos, **Juan Fernando**, es contador de sus empresas.

Por otro lado, el deponente refirió que el hijo de la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, esto es, el señor **Juan Fernando Agudelo Pérez**, en representación de ésta, le propuso la venta del inmueble aquí debatido. En igual sentido, adujo que la respectiva oferta se formuló en el mes de diciembre de 2014; y que con posterioridad, esto es, en el mes de febrero, celebraron la correspondiente promesa de compraventa, acotando, en este aspecto, que primero hizo la promesa (y por ende, no procedió directamente con la compraventa), pues ello es lo que estila. Así mismo el declarante sostuvo que, dentro del giro ordinario de sus negocios, también

está el tema de la propiedad raíz, precisando que en el municipio de Marinilla solo tiene el inmueble objeto de este litigio.

Cuando le indagaron sobre la persona que elaboró la promesa de contrato aludida con antelación, el demandado expresó: *“yo tengo en mi empresa demasiados empleados, entre ellos, secretarias, contador, administradores, abogados; y lo que fue la promesa de compraventa, si no estoy mal, me la ayuda a llenar una de las secretarias”*. Así mismo, indicó que tal acto se celebró en el municipio de Betania porque *“en principios del mes de febrero tenía yo que realizar un viaje con motivo de mi trabajo, y le notifiqué a Juan Fernando que yo en esos días iba a salir, entonces, el constató que su señora madre, la cual me dijo que estaba en ese municipio. Programamos un domingo y hacia allá nos dirigimos”*.

Al ser indagado del porqué no impuso su huella en el documento contentivo del aludido acto jurídico, el deponente contestó que *“hasta ahora lo conozco (...) lo primero es que me doy cuenta en este Despacho que yo no había estampado mi huella”*.

Informó que a pesar de que en la escritura de compraventa se indicó que la vendedora había recibido satisfactoriamente el pago total del precio, en la contestación a la demanda afirmó algo contrario debido a que, de los \$180'000.000,00 pactados por tal rubro, le dio a la accionada la suma de \$100'000.000,00, la cual a su vez, fue entregada de la siguiente manera: \$50'000.000,00 en efectivo y dos cheques por valor de \$20'000.000,00 y \$30'000.000,00. En ese orden, manifestó que los \$80'000.000,00 restantes serían pagados en el término de un año; y que sobre ellos se generaría u

interés del 1%. Del mismo modo, dijo que no respaldó *“en ningún documento”* la obligación que quedaba pendiente, pues cree que *“hay personas serias y que somos capaz de responder”*; en tal sentido, manifestó que la compraventa aludida con antelación se hizo *“más como un protocolo y no como algo que yo sería capaz de no responderle a alguien”*.

También adujo que no le informaron la existencia de medidas cautelares registradas sobre el inmueble por él adquirido; y aclaró, en este aspecto, que *“dicha propiedad tiene un local y no lo pude ni ver, porque en el momento en que vimos el apartamento, el señor Juan Fernando que fue quien me mostró la propiedad, no tenía las llaves; y le pregunté que si eso estaba vacío y me dijo que habían unas cosas, no sé, billar, unos enseres que estaban siendo tramitados ante el Juzgado, creo, para ser retirados de allá. Pues, en este momento, es el motivo por el cual no cancelado totalmente la deuda y se lo dije a Juan Fernando: “que a mí me tienen que entregar sin este motivo porque lo que me está haciendo es perjudicarme”*.

Finalmente, y cuando en el Juzgado de conocimiento le preguntaron al demandado sobre el pacto que hizo en la promesa de venta con relación al pago de cánones de arrendamiento, el declarante respondió que *“ ¿ un pago de arrendamiento de qué?, ah...pero a mi vendedora también se lo contesto. Le dije yo a Juan Fernando: “que mientras estuvieran en dicha propiedad me deberían pagar los meses que estuvieran como arriendo por \$500.000,00”*.

De los testimonios decretados a instancia de la parte actora, pudo extraerse lo siguiente:

**Juan Fernando Agudelo Pérez** dijo ser hijo de **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**, así como empleado (asesor financiero) de **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**.

Manifestó que su madre, señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, lo autorizó “desde hace mucho tiempo” para vender el inmueble trabado en la *litis*; y que, en razón de tal facultad, finalmente celebró el negocio de compraventa con el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**.

Respecto al valor y forma de pago del precio, el testigo informó que éste ascendió a un total de 180´000.000,00, el cual fue cancelado de la siguiente manera: la mitad mediante cheques de Bancolombia y la suma restante en efectivo. Posteriormente, y cuando le pidieron la claridad del caso (ya que lo dicho por el testigo no compaginaba con lo plasmado en la promesa de venta), el declarante precisó que “*no era la mitad del negocio, era la mitad de los primeros cien millones de pesos, porque se daban primero cien millones de pesos y 80 al año*”. En igual sentido, refirió que la obligación pendiente de satisfacción no fue respaldada con una hipoteca, ya que “*don Nelson es un señor muy honorable y tiene la solidez suficiente para pagar sus compromisos de manera puntual*”; y que los 80´000.000,00 restantes no serán pagados por Nelson hasta que no se resuelva el presente litigio; puntualmente, indicó que “*Don Nelson dice que le entreguen el problema resuelto y que ahí ya cuadran cuentas*”. Del mismo modo, manifestó que no se entregó dinero a la firma, ya que el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** estaba esperando el dinero de un préstamo que estaba en trámite de aprobación.

Con relación a la promesa de compraventa que antecedió al negocio definitivo, el deponente arguyó que la respectiva minuta fue elaborada en la empresa del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**; y que una vez fue recibida por él, procedió a hacerla firmar de su madre. En igual sentido, reseñó que la autenticación del documento contentivo de la misma se hizo en el municipio de Betania, ya que **(i)** el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** tenía un viaje programado (motivo por el cual no iba a estar en la empresa durante algunos días); **(ii)** y debido a que la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, para el momento en que se logró concretar el negocio, se encontraba en dicho municipio. Así mismo, indicó que acudieron a la Notaría alrededor de las 11:00 A.M. y 1:00 P.M.; y que, en todo caso, el acto se hizo entre la mañana y el medio día.

Informó que el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** vive en el Carmen de Viboral, es empresario en el gremio de cerámicas y que tiene gran capacidad económica, pues *“compra y vende mucha propiedad”*.

Con relación a la crisis matrimonial que los cónyuges demandados vivieron, como consecuencia del accidente de tránsito en el que resultó lesionado el demandante, el testigo indicó que, desde el momento en que ocurrió el mencionado siniestro, la familia presentó muchos problemas (entre padres e hijos), a tal punto que hubo una intención de divorcio, y se generó la salida del mismo declarante del hogar, es decir, éste se fue de la casa familiar debido a la referida crisis. En este punto, el interrogado precisó que dejó el hogar común, ya que **(i)** no estaba de acuerdo con la referida intención; **(ii)** y porque sus padres lo estaban presionando para que les diera un nieto.

En igual sentido indicó que sus padres finalmente no se divorciaron porque en el proceso de separación *“hicieron embargo del establecimiento de comercio por lo que mi madre se quedaba sin piso económico”*.

Frente a la distribución de bienes convenida por sus progenitores, señaló que su madre se quedaría con la casa y el negocio; y su padre con el salario que devengaba como empleado de la Nacional de Chocolate y con el carro. Así mismo, precisó que los bienes objeto de repartición, a pesar del desistimiento de la separación conyugal, no volvieron a su estado anterior, debido a los *“costos de los trámites”*.

También refirió que sus progenitores querían adoptar, toda vez que con tal acto *“buscaban unidad familiar y afianzar las relaciones o llenar un vacío que creían que tenían”*. En ese orden, también manifestó que *“hace poco”* se enteró sobre la existencia de la afectación a vivienda familiar, y que ella se constituyó porque sus padres estaban *“motivados en la intención de adopción, pero no me lo mencionaron en el momento”*.

Aseguró que su padre nunca concibió la posibilidad de verse afectado por una sentencia penal desfavorable, es decir, *“nunca contempló perder el proceso, él estaba seguro de que él no tenía ahí ningún riesgo”*.

Explicó que el móvil de la venta realizada por la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** consistió en que ella, como madre, *“quería darnos la partición anticipada del patrimonio de ellos, tanto a mi hermano como yo; y darnos la parte de nosotros de una vez para que compráramos*

*nuestra propiedad o invirtiéramos en algo*". Acotando, en este punto, que la premura con la que obró su madre con relación a tal distribución se debió a que *"nosotros mismos se lo solicitamos, porque se lo pedimos. Porque si ella había decidido que nos iba a dar el 50%, nosotros ya teníamos pensado futuras inversiones"*.

Así mismo, dijo que luego de la venta, sus progenitores se fueron a vivir, inicialmente, a Ciudad Bolívar (donde unos familiares); y que, posteriormente, se mudaron para El Retiro (en sitios arrendados). Sobre este asunto, y teniendo en cuenta que en la promesa de compraventa se estipuló que *"una vez cancelada la totalidad del precio en la forma establecida en la cláusula tercera de este contrato, la promitente vendedora, le pagará arriendo al comprador, mientras aquella consigue otra propiedad u pueda pasarse"*, el deponente manifestó que no supo cuánto pagaron sus padres por concepto de cánones de arrendamiento, puesto que no conoció durante qué tiempo estuvieron ellos en el bien trabado en la *litis*.

De la misma forma, indicó que, una vez realizada y registrada la respectiva compraventa a nombre del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, le entregó a éste el bien inmueble, pero que no recordaba cuándo se hizo este último acto; anotando, en todo caso, que *"Nelson fue y revisó la casa, la propiedad. Y, posteriormente, cuando mi papá y mi mamá la desocuparon ya quedó totalmente entregada. Pudo haber sido cuando él la compró y la revisó inmediatamente en esa semana; y luego mis papás pudieron estar ahí de uno a tres meses, no recuerdo bien, eso es muy ambiguo"*. En ese orden, también dio a entender que, después de que sus padres se fueron de la casa objeto de la *litis*, ésta estuvo habitada por unos

arrendatarios (cuyos nombres desconoce), y que el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** fue quien fungió como arrendatario.

Cuando en el Juzgado de conocimiento le preguntaron quién se encarga de administrar el referido bien y, especialmente, quién atiende el alquiler del mismo, el testigo respondió que “Nelson *ha sido el encargado del inmueble, pero se apoya en mí para el tema del contrato de arrendamiento, que lo hice una vez*”.

De igual forma, cuando le preguntaron las razones por las cuales el demandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** le entregó el aludido bien a Arrendamientos Del Oriente para su alquiler, el declarante dijo que “*Sí, porque don Nelson dijo que él no conocía agencias, ni personas en Marinilla; que si le hacíamos el favor y le ayudábamos con el trámite para él arrendarlo*”.

**Omar de Jesús González González** dijo que no conoce a **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y a **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, pero que sí distingue al demandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**, en razón al arriendo de la casa objeto de este litigio, precisando, en este punto, que aquel, hace unos seis o siete meses le entregó unas llaves, con el fin de que se alquilara la casa ubicada en el barrio ciudadela, pero que nunca se pudo realizar el arriendo, ya que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** no le entregó “una autorización” (no precisó la naturaleza, el origen y alcances de ésta). En igual sentido, expresó que el demandado no le indicó el precio que habría de fijarse como canon de arrendamiento (indicó que no hablaron sobre el precio); y que tampoco le informó el nombre del propietario

del referido bien, acotando, sobre este aspecto, que *“él me dijo que para que se la arrendara, pero como nunca me llevó la autorización, nunca se la arrendé”*.

Manifestó que, desde hace 20 años, se dedica al tema de arrendamiento de inmuebles. Así mismo, indicó que el aviso cuya fotografía obra a folio 69 del cuaderno principal fue puesto por él mismo sobre el aludido bien inmueble (el cual se encontraba desocupado para ese momento); y que, a pesar de no haber podido efectuarse el alquiler debido a la ausencia de la autorización que se requería para el efecto, no quitó el aviso, ya que se habían llevado las llaves de la casa (no detalló quién y también dijo que no recordaba cuánto tiempo tuvo las respectivas llaves en su poder). De la misma forma, adujo que no quedó con el contacto del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**; y que después de esa ocasión, no ha vuelto a ofrecer en arriendo el referido bien.

En igual sentido, y cuando le solicitaron al testigo que explicara *“como es que usted fija un cartel que se arrienda, como acaba de reconocer, sin estar autorizado para ello, sin saber el precio, y sin dejar determinado los demás detalles del contrato importantes, como el propietario del inmueble”*, éste respondió que *“yo se lo pegué pero nunca se la arrendé, porque nunca llevó autorización; y no se la arrendé porque él quedó de llevar autorización después y confirmar el precio, por eso no se la arrendé”*, precisando, más adelante que *“yo eso lo pegué porque iba a llevar la autorización, de resto, no pego avisos”*.

Finalmente, el deponente informó que entre el señor

**Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y la agencia de arrendamientos previamente referida no medió ningún contrato de administración. Del mismo modo, sostuvo que para Arrendamientos De Oriente el propietario es la única persona habilitada para dar o poner en alquiler un inmueble.

**Orleima Oquendo Gutiérrez** declaró que reside en la Ciudadela Artesanal, Marinilla -Ant.; que no sabe si la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** ha celebrado algún tipo de contrato respecto a un inmueble ubicado en Ciudadela. Por otro lado, manifestó que la referida señora es ama de casa y que desconoce si ella recibe algún tipo de renta, emolumentos o dineros. Al igual, desconoce el nombre de la persona (señora) que actualmente tiene en arriendo el referido bien; y que el señor Humberto no lo habita desde hace dos años.

De la misma forma, la testigo dijo que su cercanía con la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** era “esporádica”, ya que hablaba con ella cuando le referida señora solicitaba los servicios de modistería brindados por la primera. A su vez, refirió que en las conversaciones que sostuvo con la accionada, aquella no le habló de crisis marital, de la intención de adoptar a un menor de edad, ni de vender la casa de la ciudadela, ya que las charlas se limitaban al tema relativo de la modistería, es decir, no se tocaban temas personales.

**José Alcides Oquendo Bedoya** dijo que habita en el Barrio Ciudadela de Marinilla. También reseñó que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** residió en dicho lugar hasta este año (ubica el hecho en el año 2016), pues desocupó, salió y se fue; y que desconoce las razones de

ello. En igual sentido, adujo que la casa en la que vivía el demandado fue arrendada a una señora, cuyo nombre desconoce, y a la que tan solo ha visto. De igual modo, indicó que no sabe si el accionado puso la vivienda en venta, reiterando, en este punto, que aquel *“de un momento a otro, salió y se fue”*. A su vez, refirió que no sabe si la casa está siendo administrada por alguna agencia de arrendamiento. Manifestó que la demandada es ama de casa. Por último, indicó que desconoce la existencia de crisis familiares padecidas por los demandados (toda vez que se limitaba a saludarlos); y que después de que éstos se fueron del barrio Ciudadela no volvió a tener contacto con ellos.

**José Peláez Velásquez** reconoció como suya a la firma impuesta, en calidad de Notario, sobre la promesa de compraventa suscrita entre la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**. No obstante, manifestó que no conocía el contenido del documento. En igual sentido, corroboró que el sello plasmado en el referido documento corresponde a los utilizados en su Notaría, precisando, en este punto, que *“eso se renueva cada que se daña porque eso se daña mucho, pero conservando el mismo formato”*. Del mismo modo, adujo que él fue quien llenó, con su propia letra, los espacios en blanco en el mencionado sello. Cuando le indagaron al respecto, el declarante adujo que se pasó por alto la imposición de la huella de uno de los contratantes, pero que ello, a la luz del Decreto 960 no es necesario en el trámite de autenticación. Del mismo modo, indicó que era normal que algunos sellos utilizados en su Notaría fuesen impuestos con tintas de colores diferentes, *“porque no solo existe una almohadilla, sino que existen varias”*. Añadió que en la Notaría que preside no se guarda archivo de las autenticaciones que allí se realizan; y que tampoco conserva copia de las facturas que expide, precisando que *“las autenticaciones son pocas, no hago facturas de*

*autenticaciones, y llevo contabilidad con un libro de ingresos y egresos y eso, por lo general, no ingresa todo, existe la obligación legal de llevar la contabilidad de todo, pero nunca se ingresa todo, uno como Notario tapa”.*

De la misma forma, el declarante indicó que siempre realiza los actos de autenticación en su Despacho, salvo que se trate de una persona “invalida”, que no se pueda desplazar.

Finalmente, y cuando le preguntaron sobre la fecha de autenticación del mencionado documento, el deponente indicó que no recordaba el momento en que lo suscribió, acotando, en todo caso, que “*si el documento tiene fecha 8 de febrero de 2015, es porque en esa fecha firmé el documento*”. En el mismo orden, expresó que, a su juicio, el contrato no fue alterado, ya que “*hay continuidad entre los párrafos o en la lectura del documento*”.

**Paola Andrea Aristizábal Orozco** dijo ser la hermana del demandante. También contó que hizo unas llamadas telefónicas, con el fin de corroborar quién estaba viviendo en la casa objeto de litigio. En ese orde, indicó que las primeras llamadas fueron atendidas por una señora cuyo nombre no le fue revelado y quien le informó que el señor Nicolás Zuluaga no era el dueño de dicho inmueble (más adelante, la testigo precisó que se equivocó con el nombre del referido señor, y que, en realidad, se refería a **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**).

Aseveró que con posterioridad a los actos de comunicación iniciales, procedió a llamar a otro número; y que en esa oportunidad fue

atendida por Michel, quien, según la deponente, es la **hermana de la arrendataria del señor Humberto Antonio Agudelo Moscoso**; quien le dijo a la referida señora que necesitaba entregarle al señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** algo relativo a un embargo del local, y ante lo cual, la señora Michel le contestó: “ *que si quería, con mucho gusto yo se la llevara donde ella. Que si ella no se encontraba, la hermana Maribel me la podía recibir, que porque Humberto Moscoso iba mucho donde ellas a cuadrarles unas goteras, porque ha estado lloviendo mucho y le ha caído goteras en la cama; y que además, Humberto moscoso tenía que ir tenía a recoger el arriendo y la consignación*”.

Por último, la testigo indicó que su madre, la señora Bertha Ligia Orozco, fue quien le suministró los números telefónicos referidos con antelación. Sin embargo, y cuando fue cuestionada al respecto, dijo que no se sabía los números porque su madre era quien los tenía; y que desconocía de dónde o cómo los había obtenido su mamá. Así mismo, reconoció no haber intentado ningún tipo de comunicación directa con las personas que atendieron sus llamadas (precisando, más adelante, que éstas fueron contestadas en dos Municipios diferentes, esto es, la primera en el Carmen y la segunda en Marinilla); y que tampoco conoce a las señoras Michel y Maribel.

**José Humberto Urrea Urrea** indicó que conoce a la pareja en contienda, ya que fueron sus vecinos. Del mismo modo, y cuando en la primera instancia le preguntaron sobre la existencia de enajenaciones realizadas sobre el bien vinculado al litigio, el testigo adujo lo siguiente: “ *sí, yo he sabido que él ha hecho una compraventa a la esposa, entre cónyuges. Inicialmente, por un inconveniente familiar que tuvieron (...)* Ocurre que, por

*allá en el año 2006, en un vehículo, al parecer, de don Humberto, pero no sé si era de los hijos o de la familia, ocurrió un accidente de tránsito. Esto lo sé por comentarios, porque yo no iba, ni lo presencié, pero cuando don Humberto fue procesado por lesiones personales en accidente de tránsito en el Juzgado de Guarne, supe que mi esposa iba en ese vehículo, sobre todo porque el Fiscal de Guarne la enjuició por falso testimonio y me vi obligado a contratar a un abogado para apelar esa decisión, que a la postre, fue resuelta en favor de mi esposa, la exoneraron de esos cargos. A raíz de eso supe que por el mismo don Humberto, que tuvo problemas familiares, pero no me detuve a preguntarle detalles; sin embargo, era obvio que la causa de ese accidente le generó problemas con la esposa y a raíz de eso supe que intentaron divorciarse; y supe que, en un momento dado, él le hizo la enajenación a la esposa de la propiedad que tenía en Ciudadela; eso fue antes de irse de Marinilla.” Acto seguido, el declarante anotó que “también, por comentarios del mismo Humberto, supe que, a la larga, habían hecho como distribución de bienes entre cónyuges y que, posteriormente, ella decidió enajenar el bien, pero no conozco los detalles de la negociación”. En este punto, el interrogado acotó que tuvo algunos disgustos con el señor Humberto, ya que tuvo “que asumir el costo de un abogado por la decisión de un enjuiciamiento de falso testimonio de mi esposa”.*

Más adelante, y luego de que en el Juzgado de conocimiento se le preguntase “*si la compraventa realizada entre Humberto y Fabiola tuvo relación con esa repartición de bienes que usted mencionó en respuesta anterior*”, el testigo adujo que “*al parecer, porque no estoy seguro de que esa compraventa antecedió esa partición de bienes, pero no estoy seguro, no presencié ese tipo de asuntos. Aclaro, al parecer, la compraventa antecedió a la partición de bienes, pero en detalle, no estoy seguro porque no presencié*

eso”, *“insisto, no estoy seguro si la compraventa fue en el momento de la partición de bienes o antecedió a esas transferencias porque no presencié, sino que hubo comentarios que uno no puede verificar”*. Finalmente, dijo que ha visto ocupada la casa objeto de este litigio, pero no sabe por quién, ni en calidad de qué.

**Francisco Javier Franco Moscoso** dijo ser el hermano del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**. Así mismo, aseveró que éste, actualmente, reside en el Retiro; y que, antes de vivir allí, estuvo en Bolívar, pero que, con antelación a ello, habitó el barrio Ciudadela en Marinilla, precisando, en este asunto, que desconoce los motivos por los cuales el demandado se fue de este último lugar. De manera literal, el testigo indicó que *“yo desconozco el motivo, porque cuando yo me acordé, ya la casa la tenían en venta, no sé”*.

Por otro lado, el declarante afirmó que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** le dio la casa a la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, a raíz de unos problemas familiares, precisando, al efecto, que aquellos se presentaron debido a que el demandado era muy toma trago y mujeriego.

De otra parte, el testigo informó que, según comentarios hechos por otros familiares (*“cualquiera de tantos me lo dijo”*), supo que el hijo de **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, esto es, **Juan Fernando Agudelo Pérez**, le vendió la casa de El Carmen a un señor Nelson.

Cuando le indagaron sobre la intención que tenía la pareja

demandada de adoptar, el testigo manifestó que *“también me enteré, por familiares, no por ellos, tampoco. Porque igual, estaba lejos; estaba en Maicao”*. Finalmente, el deponente aseveró que desconoce el nombre de las personas que actualmente ocupan el bien objeto de este proceso.

Ahora bien, de los testimonios rendidos por las personas citadas a instancia de la parte demandada, puede colegirse lo siguiente:

**Johny Alberto Restrepo Pérez** indicó que la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** es su tía; y que, hace algunos años (entre el 2001 y 2002), laboró para ella y su esposo en un negocio que ambos tenían. En ese sentido, mencionó que se encargaba de administrar el local llamado Billares El Tauro; y que, en razón de tal gestión, liquidaba unos dineros que eran distribuidos entre él, la pareja y los hijos de éstos (a quienes les correspondía el 50%).

Por otro lado, dijo que no sabía nada sobre las ventas realizadas entre sus tíos sobre inmuebles.

Por su parte, y cuando le preguntaron sobre los problemas que el demandado tenía con el alcohol y las mujeres, el deponente dijo que *“él se tomaba sus traguitos, yo sé que son problemas con el alcohol, él sí se los tomaba; él sí los tenía”*.

A su vez, mencionó que su relación con los demandados no es muy cercana; que no los llama, ni los visita, no obstante, dijo que, escuchó

de su madre, que los demandados tuvieron problemas matrimoniales para los años 2006 y 2007, pero que desconoce los motivos de la crisis marital, aunque supone que fue por el tema referente al alcoholismo del demandado. En igual sentido, el deponente indicó que, hasta donde tiene entendido, el accionado no consume licor desde hace 3 o 4 años.

Por último, el testigo dijo que no sabe cuándo, ni porqué los demandados se fueron del Barrio Ciudadela; y que desconoce para dónde se fueron.

**Javier Betancur Salgado** indicó ser compañero de trabajo y amigo del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**; y que no tiene conocimiento sobre algún tipo de negocio que el demandado haya celebrado respecto del bien ubicado en el barrio Ciudadela, precisando que tampoco conoce las razones por las cuales él y su esposa se fueron de allí.

De otra parte, el testigo manifestó que la pareja demandada tuvo dificultades debido a que el demandado estaba abusando del licor y frecuentando lugares de prostitución. Así mismo, indicó que, con el fin de resolver los referidos impases, y de evitar la separación, intentaron adoptar a un menor, lo cual nunca se perfeccionó. De la misma forma, el deponente expuso que los cónyuges también hicieron una repartición de bienes, a raíz de los mencionados inconvenientes; y que con ocasión a ella, el demandado le *“transfiere todo a su esposa, de lo contrario, se hubieran quedado sin nada”*.

Finalmente, el testigo afirmó que, actualmente, la pareja tiene una muy buena relación, pero que desconoce cuándo comenzó a darse tal mejoría.

**Gonzalo Gómez Rivas** expuso que es compañero de trabajo del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**; y que conoció la intención que éste y su esposa tuvieron de adoptar un niño, aunque dijo no saber los motivos por los cuales la pareja quería adoptar. En este punto, el deponente también precisó que el demandado acudió a él, con el fin de obtener asesoría sobre el trámite de adopción (pues el testigo ya había adoptado a dos niños); y que, en respuesta a ello, el primero le recomendó hacer una afectación a vivienda familiar.

Por otro lado, el testigo refirió que, hace poco, se enteró que los demandados se fueron de Marinilla; y que conoció tal situación, porque el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** le dijo que había vendido.

Finalmente, y cuando en la primera instancia le preguntaron sobre crisis matrimoniales o problemas familiares que presuntamente hubo en el hogar de los demandados, el testigo indicó que nunca supo de ellos; y que tampoco vio que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** tuviera dificultades con el alcohol o que fuese promiscuo. Al respecto, el declarante aseveró *“de que sea alcohólico, no, porque era muy responsable con el trabajo; y no creo que un alcohólico haga eso. Y de promiscuidad, tampoco; que saliera con una amiguita o con varias, tampoco. De pronto que saliera con unas amiguitas por ahí, sí; pero que viviera con ellas, no.”*

**Bernarda Margarita Castaño Vallejo** adujo que es madrina de uno de los sobrinos de don **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**; y que fue vecina de la pareja demandada, en el Barrio Ciudadela.

Por otro lado, indicó que a raíz de unos problemas maritales, los cónyuges demandados, especialmente el esposo, tuvieron la intención de adoptar (aunque la esposa no estaba muy conforme con ello). No obstante, la deponente sostuvo que no sabía si las dificultades maritales derivaron de problemas de alcoholismo o promiscuidad del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** (dijo, puntualmente que *“uno no se metía en eso”*); del mismo modo, indicó que la pareja no se divorció.

De otra parte, la testigo aseveró que los accionados ya no residen, desde hace aproximadamente 3 años, en la casa objeto de este litigio; y que ya no viven allí, debido a que la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** decidió vender su casa, precisando así, que *“sólo sé que se fueron y la vendieron”*. Respecto a este asunto, la interrogada también dijo que desconoce si **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** le transfirió ese bien a la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**; aunque sí afirmó que la demandada fue la que decidió enajenar; puntualmente, la testigo refirió que *“yo digo que la vendió ella, no sé. Sólo sé que Fabiola se quería ir y nosotros estuvimos en el 2011 en unos retiros espirituales con ellos, fuimos todos junticos, y de ahí para acá le sirvieron los retiros y de ahí vienen más junticos, más aplicaditos”*.

Finalmente, la declarante acotó que no sabe quiénes viven actualmente en la casa situada en el barrio Ciudadela de Marinilla.

**Jesús Arturo Gómez Ramírez** indicó que conoce a la pareja demandada, porque fue vecino de ésta y también compañero de trabajo del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**.

Por otro lado, el testigo manifestó que los demandados, en efecto, tuvieron la intención de adoptar a un menor, pero que ello no se llevó a cabo debido a que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** no mejoró su forma de ser, esto es, seguía siendo muy mujeriego. En igual sentido, dijo que los problemas matrimoniales que hubo entre los cónyuges demandados podrían haberse originado en la falta de un hijo; y que no percibió que el demandado hubiese tenido dificultades con el alcohol.

El testigo también informó que los accionados, desde hace un año, no residen en el Barrio Ciudadela, porque vendieron la casa, "*de pronto, para cambiar de pueblo*". Así mismo, manifestó que no sabe a quién le vendieron; y que tampoco conoce el nombre de las personas que actualmente habitan dicho bien.

Finalmente, el testigo dijo que no sabe si entre la pareja accionada hubo algún tipo de traspaso de bienes.

Pues bien, del material probatorio previamente reseñado, y frente a la compraventa contenida en la escritura pública **No. 277 del 25 de enero de 2008**, celebrada por los señores **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, puede advertirse la presencia de serias inconsistencias con relación al origen y naturaleza de los problemas

matrimoniales que, a su vez, dieron lugar, presuntamente, a la distribución de bienes sociales que supuestamente subyació a tal acto.

Al respecto, debe notarse que, en la contestación a la demanda, la referida pareja manifestó que las relaciones “*se tornaron bastante deterioradas para los años 2006 y 2007, sobre todo después del accidente de tránsito que se da cuenta en estos procesos, hasta el punto de que hubo intento de divorcio (...) No obstante, para tratar de reestablecer la relación matrimonial, ambos cónyuges buscaron asesoría del Bienestar Familiar de Rionegro Ant. Para adoptar una hija, dada la edad de ambos cónyuges, pero con idoneidad física, mental, social y moral para adoptar, y por cuanto los dos únicos hijos varones ya eran mayores de edad y viviendo fuera del hogar.- En el entendido de que para hacer la adopción, uno de los requisitos era afectar a vivienda familiar la propiedad, así lo hizo el señor Humberto mediante la escritura pública 429 del 8 de marzo de 2007 de la Notaría única de Marinilla-. Como el trámite de adopción resultó engorroso para la pareja, la señora Fabiola de Jesús Pérez insistió proponiéndole el divorcio a su esposo Humberto Agudelo, hecho que no aceptó este último, pero concertaron sobre la forma cómo se repartirían los bienes inmuebles y muebles que había, poniéndose de acuerdo en que la señora Fabiola se quedaría con la casa, con el derecho a explotar el local comercial que allí funcionaba, y don Humberto con el salario y con el vehículo (que hoy se encuentra secuestrado en el proceso ejecutivo que hoy se adelanta en este mismo juzgado); además de que la señora Fabiola recibiría una deuda de Treinta millones de pesos que para entonces se debía en hipoteca a Megabanco (hoy Banco de Bogotá), que pagaría con el producto de la explotación del establecimiento, que a la sazón produciría tres millones de pesos aproximadamente libres mensuales.” (fl. 101 frente y vuelto del C.1).*

Lo anterior, fue corroborado por **Juan Fernando Agudelo Pérez**, hijo de los accionados, quien en su declaración indicó que, desde el momento en que ocurrió el mencionado siniestro, la familia presentó muchos problemas (entre padres e hijos), a tal punto que hubo una intención de divorcio y se generó la salida del mismo declarante del hogar, es decir, éste se fue de la casa familiar debido a la referida crisis. En este punto, el interrogado precisó que dejó el hogar común, ya que **(i)** no estaba de acuerdo con la referida intención; **(ii)** y porque sus padres lo estaban presionando para que les diera un nieto.

Por su parte, el testigo **José Humberto Urrea Urrea** también dijo que, **a raíz del accidente de tránsito en el que resultó involucrado el señor Humberto, éste tuvo problemas conyugales.**

Sin embargo, algunos testigos (**Francisco Javier Franco Moscoso, Johny Alberto Restrepo Pérez, Javier Betancur Salgado, Jesús Arturo Gómez Ramírez y Jesús Arturo Gómez Ramírez**) refirieron que las dificultades maritales aducidos por la pareja pretendida se derivaron de los problemas de promiscuidad y de alcoholismo del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**, es decir, señalaron **que otras causas fueron las que suscitaron los inconvenientes matrimoniales**, lo cual, y como se advirtió, resulta totalmente contradictorio o inconsistente.

La disparidad de versiones rendidas al interior del proceso también se predica con relación al divorcio o separación que, supuestamente, casi ocurre entre los demandados **Humberto Antonio Agudelo Moscoso y Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, pues al efecto, debe notarse que la

señora Fabiola dio a entender que, a pesar de la distribución de bienes sociales, ella y su esposo siguieron viviendo bajo un mismo techo, aunque no comparten el mismo lecho, es decir, dio a entender que la relación de pareja nunca se restauró.

Sobre este asunto, el hijo de los accionados también indicó que su madre continuó habitando el hogar común, por cuestiones netamente económicas. Al respecto, debe recordarse que el testigo dijo que sus padres no se divorciaron porque en el proceso de separación *“hicieron embargo del establecimiento de comercio, por lo que mi madre se quedaba sin piso económico”*.

Por su parte, el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** adujo algo diferente, puesto que indicó que, no obstante la repartición de bienes sociales, la convivencia continuó, porque la relación de pareja mejoró, esto es, dado que él cambió al 100% su comportamiento. Este hecho, esto es, la mejoría en las relaciones de pareja también fue referida por los testigos **Javier Betancur Salgado** y **Bernarda Margarita Castaño Vallejo**.

Las anteriores contradicciones, dan indicios sobre la falsedad de las aseveraciones realizadas por los demandados sobre los móviles de la distribución de bienes que conllevó a radicar en cabeza de la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** la casa de habitación trabada en la *litis*. Inconsistencias éstas que han de aunarse a los demás indicios que obran en contra de la parte demandada, y los cuales se traducen en los siguientes:

(i) El vínculo matrimonial que hay entre los contratantes constituye un indicio en su contra, porque es usual que las simulaciones se produzcan entre personas allegadas, que inspiran confianza y de las que se espera que al momento de requerirse, efectúen el reconocimiento de los derechos transferidos.

(ii) A pesar de las estipulaciones de la compraventa, contenidas en la escritura pública **No. 277 del 25 de enero de 2008**, con relación al pago del precio<sup>2</sup>, la misma parte demandada dio a entender que éste nunca fue cancelado, ya que la aparente transferencia del bien se dio con ocasión a una figura jurídica diferente a la compraventa, esto es, obedeció a una supuesta transacción sobre partición de bienes sociales, la cual, según se explicará con mayor detalle en los párrafos subsiguientes, tampoco fue demostrada en debida forma.

(iii) De conformidad con la certificación que milita a folio 24 del cuaderno 4, expedida por el **Coordinador regional Antioquia-Zonal Oriente del ICB**, no fue cierto que los demandados hubiesen adelantado un trámite de adopción, el cual, valga aclarar, dada la avanzada edad que los accionantes tenían para el momento en el supuestamente iniciaron la referida gestión de adopción -años 2006 y 2007- (ambos ya contaban con una edad superior a los 50 años, según los documentos de identidad que militan a folios 107 y 108 del C.1), era poco probable, a la luz de las reglas de la experiencia, es decir, teniendo en cuenta que no es usual que personas de avanzada edad deseen volver a iniciar un proceso de crianza, más aún, cuando (i) ya culminaron los que tuvieron con sus hijos mayores de edad, esto es, con

---

<sup>2</sup> Se estipuló como precio a la suma de \$72'000.000,00 y se dijo que el vendedor los había recibido satisfactoriamente (fl. 19 del C.1).

**Arsey Darío Agudelo Pérez** -nacido el año 1977- y **Juan Fernando Pérez Agudelo** -nacido en el año 1981- (fls. 110 y 111 del C.1); **(ii)** y hay dificultades que amenazan la estabilidad y unión del hogar (tal y como lo serían los presuntos problemas de alcoholismo y promiscuidad del demandado, así como los impases derivados del accidente de tránsito en el que se vio involucrado el accionado). Todo lo cual, se insiste, pone en tela de juicio lo referido sobre los problemas maritales (originados en los vicios del cónyuge) y las soluciones que los cónyuges demandados emprendieron para remediarlos .

**(iv)** Al tenor de lo estipulado en el Art. 225 del C.G.P.<sup>3</sup>, el hecho de que los demandados hubiesen mantenido en la informalidad (y sin ni siquiera plasmado en un escrito) el acuerdo realizado sobre la repartición de bienes sociales, constituye un indicio en contra de la existencia de tal acto, especialmente, si se tiene presente que, dada la importancia y alcances de un convenio de tal índole, y a la luz de las reglas de la experiencia, quienes despliegan tales conductas son cautelosas y buscan preservar el testimonio de sus actos, por la seguridad material y jurídica que ello les brinda.

**(v)** Los demandados no demostraron que, al tenor de lo convenido en el acuerdo de distribución de bienes sociales, el establecimiento de comercio denominado *“Billares El Tauro”* hubiese sido transferido a la señora Fabiola. Al efecto, debe verse cómo el extremo pasivo no allegó la prueba de tal hecho. Del mismo modo, es menester notar cómo,

---

<sup>3</sup> La mencionada norma establece que *“(…) Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.”*

y según la certificación expedida por la **Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño**, la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** no ha sido registrada como comerciante (fl. 21 del C.4). Tampoco se demostró que, efectivamente, la esposa hubiese asumido la deuda que presuntamente tenía el cónyuge en el banco de Bogotá. Estas situaciones, refuerzan la tesis de que tales compromisos y actos no fueron reales, sino apenas aparentes, porque lo normal es que **(a)** quien adquiere un establecimiento de comercio lo reciba y lo legalice a su nombre, entre otras, para facilitar el ejercicio comercial y **(b)** que quien es subrogado en el pago de una obligación, quiera conservar la prueba de tal hecho; nada de lo cual, se itera, se acreditó en este proceso.

**(vi)** A luz de la sana crítica, no resulta coherente que un matrimonio que está atravesando por inconvenientes constituya una afectación a vivienda familiar (tal y como la que configuró la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, en la escritura pública **No. 277 del 25 de enero de 2008**). Por el contrario, lo único que demuestra tal afectación es que los demandados, como miembros de una unidad familiar, eran conscientes de la existencia de un riesgo de pérdida y, por tanto, estaban buscando de forma incansable la protección del patrimonio social.

En este aspecto, ha de enfatizarse en que no es creíble que tal limitación buscara suplir un requisito para la adopción, porque, de un lado, aquella no ha sido jamás exigencia para obtener el vínculo adoptivo; y, del otro, porque la pareja demandada nunca emprendió realmente el trámite de adopción, sin el cual, valga anotar, resultaba excesivamente prematuro gravar el inmueble con algo que, se itera, no se requería, ni reportaba el beneficio aludido. Tiene más lógica pensar que la afectación fue hecha como

un seguro contra la simulación que se estaba perpetrando, con el fin de que el bien no pudiera ser distraído del patrimonio de la familia.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, al tenor de lo establecido en el numeral 6° del Art. 4° de la ley 258 de 1996, la disolución de la sociedad conyugal constituye una causal que habilita el levantamiento de la aludida afectación, razón por la cual no se explica que, en el curso de una repartición de bienes originada, a su vez, en una crisis marital (que, según lo dicho por la actora, hizo que ella no compartiera el mismo lecho con su esposo), se haya dado aplicación, por parte de uno de los cónyuges – de la esposa-, a tal mecanismo de protección familiar.

(vii) En el hipotético evento en que, como lo mencionaron el demandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y los testigos **Javier Betancur Salgado** y **Bernarda Margarita Castaño Vallejo**, la relación de pareja se hubiese restaurado, no podría explicarse la razón por la cual los bienes objeto de distribución no retornaron a su estado anterior, pues desaparecidos los motivos que dieron lugar a la repartición, habría sido normal que aquella cesara sus efectos. A su vez, y en el caso contrario, esto es, partiendo de la base de que, en efecto, las dificultades matrimoniales persistieron en el tiempo, no resulta coherente o lógico, en virtud de la sana crítica, que la pareja no hubiese emprendido los trámites necesarios para obtener el divorcio y la consecuente liquidación de la sociedad conyugal, máxime, cuando “supuestamente” ya había mediado una distribución voluntaria del haber social.

(viii) Tal y como se explicará con mayor detalle en los párrafos

subsiguientes, en el curso de este trámite fue acreditado que, a pesar de la venta que la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** hizo en favor del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, el demandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** siguió ejerciendo actos de señor y dueño sobre el bien trabado en la *litis*, es decir, no se desprendió realmente de dicha cosa, lo cual constituye un serio indicio, no sólo de que la venta era irreal, sino de que el nuevo adquirente conocía los pormenores de la acción encubierta y cohonestó su perfeccionamiento.

Las circunstancias previamente descritas, y como fue anticipado, constituyen serios indicios sobre la simulación alegada, porque permiten colegir que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** nunca tuvo la intención de transferir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla – Ant.**, y que la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, a su vez, tampoco tuvo la voluntad real de adquirir el referido bien.

Respecto a la anterior conclusión, ha de destacarse que la inminencia de la condena que, por concepto de perjuicios, habría de emitirse en contra del demandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**<sup>4</sup>, permite inferir, de manera consecuente, que la referida simulación tuvo como finalidad sustraer fraudulentamente el bien debatido del patrimonio del señor Moscoso, es decir, se hizo con el propósito de evadir el pago de una indemnización de perjuicios eventualmente ordenada en la actuación penal que se adelantó a raíz del hecho delictivo cometido por el demandado desde el pasado **23 de abril de 2006**.

---

<sup>4</sup> La cual fue ordenada en la sentencia de segunda instancia emitida el **4 de julio de 2012** por el **Juzgado Segundo Penal del Circuito de Rionegro - Ant.** (fls. 241-259 del C.1)

Sobre el particular, y atendiendo a lo argüido en el recurso de apelación, ha de precisarse que, a juicio de la Sala, la presunción de inocencia que amparó al accionado hasta la emisión de la decisión penal condenatoria no impidió que éste se hiciese una representación mental de una sentencia contraria o adversa; y, menos aun, configura un óbice para que la referida representación pueda ser valorada como un indicio del acto simulatorio. Especialmente, si se tiene presente que:

**(i)** Dada su naturaleza, la presunción de inocencia va dirigida, sobre todo, a terceros, quienes no podrán tratar como culpable al procesado, hasta tanto la autoridad judicial decida lo pertinente. En otras palabras, esta Sala estima que la referida figura no impide que, en su fuero interno, el encartado en la actuación punitiva reconozca o sea consciente de su responsabilidad penal. Más aún, cuando, efectivamente, en el trámite penal que se adelantó en contra del aquí demandado se acreditó que éste estaba conduciendo en estado de embriaguez y con exceso de velocidad. Al efecto, se remite a las consideraciones expuestas en las sentencias emitidas por las autoridades judiciales penales en primera y segunda instancia (fls. 179- 259 del C.1).

**(ii)** En efecto, la mencionada presunción fue desvirtuada, y con fundamento en ello fueron proferidas las sentencias penales condenatorias.

**(iii)** El hecho de que la parte pretendida hubiese reconocido expresamente en la contestación a la demandada que el accidente de tránsito en el que resultó involucrado el demandado fue la causa de los problemas familiares y matrimoniales que aquejaron a la pareja accionada, constituye

una prueba clara y suficiente de la representación o anticipación mental que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** hizo sobre una decisión adversa a sus intereses. Ello, bajo el entendido de que si el demandado, en su interior o psiquis se reputaba inocente, no podría explicarse, entonces, las razones por las cuales el referido siniestro generó tanta controversia y zozobra al interior del hogar, a tal punto, de originar un eventual divorcio.

Bajo ese orden de ideas, el reparo atiente sobre la indebida valoración probatoria y especialmente, respecto a la presunción de inocencia, no ha de prosperar.

En consecuencia, la **simulación absoluta** de la compraventa estipulada en la escritura **No. 277 del 25 de enero de 2008** se advierte plenamente acreditada. Ello, bajo el entendido de que tampoco se demostró la existencia del negocio -transacción- que presuntamente se encubrió con la referida compraventa (no se acreditó una simulación relativa).

Esclarecida como se encuentra, entonces, la simulación absoluta que recayó sobre el contrato de compraventa contenido en la escritura pública **No. 277 del 25 de enero de 2008**, esta Corporación procederá a estudiar lo referente a la buena o mala fe con la que el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** -en su calidad de tercer adquirente- obró. Ello, con el propósito de determinar si el negocio celebrado por él con la demandada **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** ha de conservar sus efectos, a pesar de la simulación absoluta declarada frente al título adquisitivo de dominio de la referida señora.

En ese orden de ideas, y desde ya, la Sala advierte que, del material probatorio recaudado en el curso de este trámite, puede colegirse claramente que el mencionado codemandado, señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, no es un tercero de buena fe, ya que existen serios indicios que desvirtúan la presunción que en tal sentido obra a su favor; y, que, en consecuencia, dan cuenta del apoyo que aquel le brindó a la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, con el fin de reforzar el acto simulatorio previamente estudiado, y de contera, para garantizar la sustracción del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 018-29282** del patrimonio del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**.

En primer lugar, resulta llamativo que la compraventa contenida en la escritura pública **No. 650 del 12 de marzo de 2015** ( hecho por el señor Nelson con la señora Fabiola) se hubiese efectuado días antes a la inscripción de la demanda, decretada como medida cautelar en este trámite judicial. Véase cómo el referido negocio fue celebrado el 12 de marzo de 2015 (y registrado el 16 de marzo de 2015), y nótese que los oficios mediante los cuales fue comunicada la inscripción de la presente demanda fueron proferidos el 13 de marzo y 28 de abril de 2015, y registrados el 17 de marzo y 4 de mayo de 2015 (fl. 61 Vto. Del C.1). En otras palabras, esta Colegiatura advierte que la cercanía que hubo entre el acto jurídico referido y la fecha de inscripción de la medida cautelar mencionada, permite colegir otro indicio en contra de los demandados, pues, sin que sea del resorte de este Tribunal analizar las irregularidades en las que presuntamente incurrieron los empleados del Juzgado de la primera instancia (las cuales fueron alegadas

en la sustitución de la demanda<sup>5</sup> y en el recurso de apelación<sup>6</sup>), pudo haber acontecido que **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez y Humberto Antonio Agudelo Moscoso**, de manera extraoficial<sup>7</sup>, se percataron de la existencia del presente proceso, y con el fin de perpetuar el acto simulatorio inicial, buscaron presurosamente la forma de que el bien debatido pasara a manos de un tercero, como lo fue en este caso el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**.

Del mismo modo, han de observarse las múltiples inconsistencias que existente entre las declaraciones que rindieron los codemandados **Humberto Antonio Agudelo Moscoso, Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez y Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**; y las versiones rendidas por los testigos **Juan Fernando Agudelo Pérez y Omar de Jesús González González** sobre los móviles del mencionado negocio, el pago y la destinación de los dineros producto del mismo, así como frente a la suerte que corrió el referido bien con posterioridad al negocio presuntamente

---

<sup>5</sup> Allí, el demandante manifestó que el negocio atacado no es real, ya que *“la venta se hizo con premura con el único objeto de evitar el registro de la demanda en contra de los, en ese momento, demandados; la señora Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez no estaba vendiendo el inmueble, ni el señor Nelson de Jesús Zuluaga Quintero estaba comprando inmuebles; la venta se hizo por la suma de 72 millones, que es el avalúo catastral del predio; No hubo movimiento de dineros entre los patrimonios de las partes en este contrato y la señora Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez y su familia, al momento de hacer esta sustitución, siguen habitando el inmueble objeto del contrato.”* Del mismo modo, el demandante indicó que *“por parte de servidores de este despacho, al parecer, le informaron a los demandados la existencia del proceso y la solicitud de la medida cautelar, por lo que se le puso trabas a la entrega del oficio para la inscripción de la demanda, mientras los demandados hacían una nueva simulación absoluta de venta con el nuevo demandado, señor Nelson de Jesús Zuluaga Quintero, identificado en la referencia. Por esta situación se puso queja ante el juez del despacho, que estamos esperando se resuelva lo más pronto posible y en el mejor sentido.”*

<sup>6</sup> En la impugnación el censor reprochó la conducta desplegada por los empleados judiciales, quienes según él, y de manera indebida, informaron a los demandados sobre la existencia de este procedimiento, así como del decreto de medidas cautelares.

<sup>7</sup> **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** fue notificado personalmente el 26 de mayo de 2015 (fl. 72 del C.1). **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez y Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** fueron notificados personalmente el 18 de junio de 2015 (fl. 75 del C.1)

celebrado entre Fabiola y Nelson, respectivamente; incoherencias éstas que pasan a explicarse a continuación.

En primer lugar, se advierte que, en la contestación a la demanda presentada por los cónyuges demandados, aquellos indicaron que *“ en marzo 5 de 2008, fue secuestrado el establecimiento de comercio “billares el tauro”, que venía funcionando en el local integrado a las misma casa y ya de propiedad de la señora Fabiola Pérez; en vista de esta nueva situación, y porque la señora Fabiola se queda sin poder explotar el local comercial, busca una reconciliación con su esposo y decide anunciar la venta de la propiedad, lo que no puedo hacerse por mucho tiempo dado el avalúo comercial del inmueble, que apenas logró hacerse recientemente al señor Nelson Zuluaga Quintero”*, esto es, adujeron que el móvil de la referida venta estuvo precedido por las necesidades económicas que aquejaron a la demandada, como consecuencia de la medida cautelar que recayó sobre el establecimiento de comercio que estaba anexo a la casa trabada en la *litis*.

No obstante, y en el respectivo interrogatorio de parte, la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** aseveró que vendió la casa debido a que *“me aburrí ahí, me provocó venderla y yo dije ah mejor voy a vender para partir con mis hijos; la mitad para mí y la mitad para ellos (...) Mis hijos tenían sus compromisos, tenían sus deudas estaban pagando casita, entonces, yo les colaboré con la mitad porque al fin eso era de ellos”*, es decir, aludió un móvil totalmente diferente. Dicho motivo o móvil, también fue referido por su hijo, **Juan Fernando Agudelo Pérez**, quien, al afecto, indicó que ella, como madre, *“quería darnos la partición anticipada del patrimonio de ellos, tanto a mi hermano como yo; y darnos la parte de nosotros de una vez para que compráramos nuestra propiedad o invirtiéramos en algo”*.

Acotando, en este punto, que la premura con la que obró su mamá, con relación a tal distribución, se debió a que “ *nosotros mismos se lo solicitamos, porque se lo pedimos. Porque si ella había decidido que nos iba a dar el 50%, nosotros ya teníamos pensado futuras inversiones*”.

Por su parte, el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**, en el interrogatorio que le fue realizado en primera instancia, manifestó desconocer las razones que motivaron tal enajenación, así como el destino que su esposa le dio al dinero percibido como consecuencia de ella. Esto, bajo el supuesto de que, una vez realizada la distribución de bienes sociales, él se desentendió por completo de todo lo relativo al mencionado inmueble. Tal situación, a juicio de la Sala, resulta inexplicable, dado que no es posible que una pareja que vive bajo el mismo techo y que tiene unos hijos en común, no dialogue o informe la existencia de una venta en virtud de la cual uno de los cónyuges ha de anticipar, por así decirlo, una herencia.

De otro lado, debe verse que, a pesar de que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** fue incisivo al indicar que se desentendió del bien trabado en la *litis* , lo cierto es que sí reconoció haber realizado gestiones, en aras de arrendarlo, lo cual, valga aclarar, fue corroborado por el agente inmobiliario. No obstante, el demandado trató de justificar su acción, bajo el argumento de que tales actos fueron efectuados únicamente como respuesta a un favor que su hijo **Juan Fernando Agudelo Pérez** le pidió (dicha persona, y según el accionado, luego de la venta hecha en favor del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** se encargó de administrar el mencionado inmueble). De manera puntual, el demandado declaró que su descendiente, **Juan Fernando Agudelo Pérez**, “*en aquel entonces me dijo: “yo soy una persona muy ocupada, usted es pensionado y*

*le queda todo el tiempo, si en el momento en que yo no pueda hacer alguna diligencia le pido el favor me colabore usted con eso". Le hice un par de favores, que los servicios, la señora que vive en él no sabía cómo llegar al acueducto porque se los habían suspendido; el otro fue que le hiciera contacto con un posible arrendatario, y ya".*

Respecto al aludido favor, el testigo **Juan Fernando Agudelo Pérez** manifestó que "Nelson *ha sido el encargado del inmueble, pero se apoya en mí para el tema del contrato de arrendamiento, que lo hice una vez".* En igual sentido, y cuando le preguntaron las razones por las cuales el demandado **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** le entregó el aludido bien a Arrendamientos Del Oriente para su alquiler, el declarante dijo que "Sí, *porque don Nelson dijo que él no conocía agencias, ni personas en Marinilla; que si le hacíamos el favor y le ayudábamos con el trámite para él arrendarlo".*

En este asunto, también resulta necesario memorar lo dicho por el señor **Omar de Jesús González González**, ya que el declarante dijo que conocía al demandado Humberto, en razón al arriendo de la casa objeto de este litigio, precisando, en este punto, que aquel le entregó unas llaves, con el fin de que se alquilara la casa ubicada en el Barrio Ciudadela, pero que no se pudo realizar el arriendo, ya que el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** nunca le entregó "una autorización" (no precisó la naturaleza, el origen y alcances de ésta). En igual sentido, dijo que el demandado no le indicó el precio que habría de fijarse como canon de arrendamiento (expresó que no hablaron sobre el precio); y que tampoco le informó el nombre del propietario del referido bien, acotando, sobre este aspecto, que "*él me dijo que para que se la arrendara, pero como nunca me llevó la autorización, nunca se la arrendé".*

Por otro lado, el declarante manifestó que el aviso de arrendamiento, cuya fotografía obra a folio 69 del cuaderno principal fue puesto por él mismo sobre el aludido bien inmueble (el cual se encontraba desocupado para ese momento); y que, a pesar de no haber podido efectuarse el alquiler debido a la ausencia de la autorización que se requería para el efecto, no quitó el letrero, ya que se habían llevado las llaves de la casa (no detalló quién y también dijo que no recordaba cuánto tiempo tuvo las respectivas llaves en su poder). De la misma forma, indicó que no quedó con el contacto del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**; y que después de esa ocasión, no ha vuelto a ofrecer en arriendo el referido bien

En igual sentido, y cuando le solicitaron al testigo que explicara *“como es que usted fija un cartel que se arrienda, como acaba de reconocer, sin estar autorizado para ello, sin saber el precio, y sin dejar determinado los demás detalles del contrato importantes, como el propietario del inmueble”*, éste respondió: *“yo se lo pegué pero nunca se la arrendé, porque nunca llevé autorización; y no se la arrendé porque él quedó de llevar autorización después y confirmar el precio, por eso no se la arrendé”*, precisando, más adelante que *“yo eso lo pegué porque iba a llevar la autorización, de resto, no pego avisos”*.

Finalmente, el deponente informó que entre el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** y la agencia de arrendamientos previamente referida no medió ningún contrato de administración. Del mismo modo, sostuvo que para Arrendamientos De Oriente el propietario es la única persona habilitada para dar o poner en alquiler un inmueble.

No obstante, la situación relativa al contrato de arrendamiento que presuntamente el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** intentó celebrar a través de intermediarios, sobre el inmueble trabado en la *litis*, no fue reconocida o mencionada por él en su interrogatorio de parte , pues al efecto, y cuando en el Juzgado de conocimiento le preguntaron al demandado sobre el pacto que se hizo en la promesa de venta con relación al pago de cánones de arrendamiento, el declarante respondió que “ *¿ un pago de arrendamiento de qué?, ah...pero a mi vendedora también se lo contesto. Le dije yo a Juan Fernando: “que mientras estuvieran en dicha propiedad me deberían pagar los meses que estuvieran como arriendo por \$500.000,00”*”, sin brindar mayores detalles sobre temas más temas relativos a alquiler, esto es, no dio cuenta o hizo mención a lo narrado por **Humberto Antonio Agudelo Moscoso, Juan Fernando Agudelo Pérez y Omar de Jesús González González** al respecto. Esta situación deja sin piso las aseveraciones realizadas por los mencionados declarantes y, en consecuencia, ofrecen serios indicios de que **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** nunca ejerció actos de señor y dueño frente a la casa objeto de este proceso; y, simplemente, de manera consciente y voluntaria, apoyó incondicionalmente el proceso de insolvencia que emprendió la pareja. Máxime, si se tiene presente que, curiosamente, ninguno de los **demandados**, ni los testigos **citados por ellos**, expresaron el nombre de las personas que actualmente, y presuntamente, fungen como arrendatarias del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**, cual imposibilitó que éstas pudiesen ser llamadas al proceso, en aras de esclarecer lo atinente a la persona que supuestamente detenta, en la actualidad, la condición de arrendador.

Adicionalmente, y de conformidad con la certificación expedida por la **Corporación de Servicios Públicos de Belén Marinilla**,

puede advertirse que las cuentas correspondientes a los servicios de acueducto y alcantarillado (generadas sobre el bien trabado en la litis) siguen llegando a nombre del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso** (fls. 91-92 del C. 4).

La Sala tampoco puede pasar por alto el hecho de que el codemandado, en su declaración oral, reconoció no haber visto con sus propios ojos el local comercial anexo a la aludida casa. Ello, debido a que para el momento en el que **Juan Fernando Agudelo Pérez** (en su calidad de intermediario de la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**) le mostró el “apartamento” no tenía las llaves de dicho establecimiento, lo cual, y la luz de las reglas de la experiencia, resulta ilógico, pues no es concebible que una persona que se dedica al tema de la propiedad raíz compre por una cuantiosa suma de dinero (por \$180`000.000,00) un inmueble que no conoce íntegramente y, por ende, que no se esfuerce por identificar el mismo. Más aún, cuando sabe que tal bien está inmerso en litigios judiciales. Al respecto, es pertinente recordar que el accionado, en su interrogatorio, dijo que *“dicha propiedad tiene un local y no lo pude ni ver, porque en el momento en que vimos el apartamento, el señor Juan Fernando que fue quien me mostró la propiedad, no tenía las llaves; y le pregunté que si eso estaba vacío y me dijo que había unas cosas, no sé, billar, unos enseres que estaban siendo tramitados ante el Juzgado, creo, para ser retirados de allá. Pues, en este momento, es el motivo por el cual no cancelado totalmente la deuda y se lo dije a Juan Fernando: “que a mí me tienen que entregar sin este motivo porque lo que me está haciendo es perjudicarme”.*

Tampoco puede obviarse el hecho de que si bien, en su declaración, el codemandado reconoció la cancelación de **\$100`000.000,00**,

lo cierto es que al interior del plenario sólo se acreditó el pago que éste hizo en favor de la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**, por valor de **\$50`000.000** (a través de un cheque por **\$30`000.000,00** y otro por **\$20`000.000,00** -fls. 96-97 del C.1-); pago éste que, aunado a las demás inconsistencias previamente referidas, pudo obedecer a una artimaña o artilugio adicional para dar apariencia de realidad al negocio simulado entre él y la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez**; y en consecuencia, para garantizar la sustracción definitiva de la casa trabada en la *litis* del patrimonio del señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**.

Por otro lado, esta Corporación estima que el vínculo laboral que existe entre el señor **Juan Fernando Agudelo Pérez** ( hijo, además, de la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y el señor **Humberto Antonio Agudelo Moscoso**) y el codemandado **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** ( pues el primero dijo ser el asesor financiero del segundo) o la relación de confianza y dependencia que se derivaba de tal nexo, constituye un indicio adicional sobre la irrealidad del negocio celebrado, no sólo por la solidaridad que el vínculo de trabajo suele despertar, sino porque de esa forma se constituía la coartada perfecta para justificar la transferencia del bien, dada la actividad comercial y la capacidad económica que, en caso de cuestionamiento, podría mostrar el señor **Zuluaga Quintero**. Tal situación, refuerza la teoría de la mala fe con la que obró el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** en la adquisición que supuestamente hizo del bien trabado en la *litis*.

Finalmente, y como un argumento adicional para ratificar la mencionada mala fe, ha de notarse que, a diferencia de lo que expuso el apelante, la promesa de compraventa suscrita el pasado **8 de febrero de**

**2015** por la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y el señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**; y utilizada por éstos para demostrar la presunta veracidad de la compraventa celebrada posteriormente entre dichas personas, tampoco tiene la fuerza probatoria que la parte demandada le pretende dar, teniendo en cuenta que:

De la prueba pericial practicada al interior del proceso, pudo extraerse que los sellos de autenticación impuestos sobre la aludida promesa no corresponden a los utilizados por la Notaría de Betania para la fecha en que fue estampada tal imposición. Al respecto, se remite a lo aseverado por el perito, quien en su dictamen expresó que “ *las improntas de los sellos húmedos de forma rectangular que, como diligencia de reconocimiento ante la notaría única de Betania, aparecen estampados en el reverso del folio No. 5 del cuaderno 2, del cuaderno de excepciones, “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado por FABIOLA DE JESUS PEREZ AGUDELO Y NELSON DE JESUS ZULUAGA QUINTERO, frente a las características técnicas y de seguridad que ostentan las muestras de los sellos húmedos oficialmente usados por la Notaría única de Betania-Antioquia, para el día 8 de febrero de 2015, **NO PROVIENEN DE LA MISMA MATRIZ O FUENTE**”.* (fl. 49 del C. 3).

En este punto, es menester señalar que si bien el auxiliar de la justicia también concluyó que las firmas plasmadas en el documento contentivo del mencionado negocio auténticas, esto es, dijo que las rubricas de los futuros contratantes y del notario son genuinas (fl. 48-49 del C. 3), lo cierto es que, aunado a la falsedad de los sellos previamente referidas -y tal y como lo evidenció la A quo-, existen otros factores que le restan credibilidad a dicho medio probatorio y por ende, que impiden que éste sea valorado como

la prueba reina sobre la veracidad de los actos celebrados entre la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y el **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** (entiéndase promesa de compraventa y compraventa), a saber:

(i) A la luz de las reglas de la experiencia, y a pesar de lo manifestado por los demandados al respecto, resulta cuestionable que la promesa de compraventa se hubiese hecho autenticar en una Notaría ubicada en un municipio diferente -en Betania- al lugar de habitación de los futuros contratantes (**Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** vivía en Marinilla y **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero** en el Carmen de Viboral, según las declaraciones rendidas por ellos).

(ii) También resulta llamativo el hecho de que la promesa sólo cuente con la huella digital de la señora **Fabiola de Jesús Pérez Arbeláez** y carezca de la huella dactilar del señor **Nelson de Jesús Zuluaga Quintero**.

En ese orden, y si bien le asiste razón al impugnante cuando da a entender que la referida autenticación no constituye una formalidad sustancial o necesaria para la existencia del acto jurídico (pues las firmas de las partes y el notario resultan suficientes), lo cierto es que el hecho de que los contratantes hubiesen optado por imprimirle a éste la referida ritualidad, hacía menester que, como mínimo, ella fuese totalmente genuina; situación ésta que, como se dijo, no logró demostrarse en el curso de este procedimiento, pues en él se acreditaron la existencia de varios y considerables elementos que le restan valor probatorio a la aludida autenticación y de contera, que ponen en tela de juicio el valor probatorio del documento en el que ella fue impuesta.

Finalmente, es del caso anotar que, para esta Corporación, la actitud asumida por el extremo pasivo con relación a este asunto resulta cuestionable, en la medida en que, a través de ningún medio probatorio - pertinente y conducente-, y durante las etapas procesales correspondientes, intentó controvertir las conclusiones a las que llegó el referido perito, pues sólo aludió a la prueba pericial en el recurso de apelación.

En consecuencia, y como fue advertido, el reparo referente al valor probatorio que, a juicio del impugnante, debía dársele a la promesa de compraventa tampoco ha de ser acogido.

De otro lado, y con relación al reproche atinente a la falta de probidad con la que, presuntamente, los empleados del Juzgado de conocimiento obraron, ha de señalarse que ello no constituye, propiamente, un reparo frente a la decisión jurídica contenida en la sentencia que aquí se estudia. Por tal motivo, la Sala no ahondará en tal asunto. Sin embargo, ello no obsta para que, si el reclamante considera que existió alguna infracción a los deberes y prohibiciones de dichos empleados (lo cual no fue acreditado en esta instancia, ni en la primera), o algún comportamiento punible, lo ponga -como es su deber- en conocimiento de las autoridades competentes.

Finalmente, es del caso señalar que no hay lugar a analizar las pretensiones subsidiarias (atinentes a la simulación **relativa**), como quiera que, según se explicó, las pretensiones principales (referentes a la simulación **absoluta**), prosperaron.

7. Como conclusión del análisis precedente y en respuesta al problema jurídico planteado, se confirmará totalmente el fallo de primer grado que aquí se revisa por vía de apelación, porque como fue explicado, ninguno de los reparos tuvo vocación de prosperidad.

8. **Costas.** Se condenará en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante. Ellas, se liquidarán de manera concentrada, ante el Juez de primera instancia, según los términos del Art. 366 del C.G.P., para lo cual se fijarán, por separado, las agencias en derecho.

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha, contenido y procedencia conocida, por los argumentos expuestos en la parte motiva.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante. Ellas, se liquidarán de manera concentrada, ante el Juez de primera instancia, según los términos del Art. 366 del C.G.P., para lo cual se fijarán, por separado, las agencias en derecho.

**TERCERO:** Disponer la devolución del expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

El proyecto fue discutido y aprobado, según consta en acta N° 014 de la fecha.

**NOTIFÍQUESE**

**Los Magistrados**

(Firmado electrónicamente)

**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

(Firmado electrónicamente)

**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN**

(Firmado electrónicamente)

**WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA**

Firmado Por:

Oscar Hernando Castro Rivera  
Magistrado

**Sala Civil Familia  
Tribunal Superior De Antioquia**

**Wilmar Jose Fuentes Cepeda  
Magistrado  
Sala Civil Familia  
Tribunal Superior De Antioquia**

**Dario Ignacio Estrada Sanin  
Magistrado  
Sala 01 Civil Familia  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c95116f513de6f8ee62ea3b33dce3670042bfe946e6c97adff2f9b19d9a6f6f7**

Documento generado en 22/01/2024 03:35:58 PM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA CIVIL FAMILIA  
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Procedimiento:	Verbal – simulación absoluta
Demandante:	Yeison León Aristizábal
Demandado:	Fabiola de Jesús Pérez A. y otros
Asunto:	Fija agencias en derecho.
Radicado:	05440 31 12 001 2015 00151 01

**Medellín**, veintidós (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Conforme lo consagra el artículo 5º, numeral 1º del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijan como agencias en derecho en sede de segunda instancia, a cargo de la parte demandada, a favor de la demandante, en la suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 S.M.M.L.V).

Liquidense las costas y agencias en derecho en forma integrada por el juzgado cognoscente, conforme a los artículos 361 y 366 del Código General del Proceso.

En firme este auto, **devuélvase el expediente físico y la actuación digital a su lugar de origen.**

**NOTIFIQUESE**

**(Firmado electrónicamente)**

**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

**Magistrado**

**Firmado Por:**  
**Oscar Hernando Castro Rivera**  
**Magistrado**  
**Sala Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **65fae67c72335f91f1dfe66faadf35957dbd4a97c5ffad902da08d1d3e8083e2**

Documento generado en 22/01/2024 03:51:38 PM

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