

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
**Magistrado Ponente**

**SENTENCIA CIVIL.**

21 de septiembre de 2022

Aprobado mediante acta No 067 del 21 de septiembre de 2022

RAD: 20-001-31-03-004-2015-00290-01. Proceso Verbal de Simulación de Contrato promovido por GEOVANY LACOUTURE JIMÉNEZ Y OTRO en contra de OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND.

### **1. OBJETO DE LA SALA.**

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022 por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**, y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**, quien preside como ponente, a decidir el recurso de apelación instaurado por ambas partes en contra de la sentencia proferida el día 5 de abril de 2017 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, así como la solicitud de nulidad propuesta por el extremo demandado.

### **2. ANTECEDENTES.**

#### **2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.**

##### **2.1.1. HECHOS.**

**2.1.1.1.** Que mediante escritura pública No. 154 del 16 de diciembre de 2010 extendida en la Notaría Única de Chiriguaná, Cesar, el señor RICARDO LACOUTURE DÁVILA, dijo transferir a título de compraventa en favor del señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND la finca denominada “NUEVO

HORIZONTE” ubicada en el paraje “EL DELIRIO” del municipio de El Paso, Cesar, con una extensión superficiaria aproximada de 127 *ha* 4.637 *m*<sup>2</sup>, identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 192-9054 de la ORIP de Chimichagua, Cesar, y alinderado de la manera en que obra en el expediente.

**2.1.1.2.** Señala que en la compraventa se dice que el valor pagado por el comprador fue de \$53.700.000, manifestación que dice el actor ser falsa, pues entre las partes nunca hubo intención de vender y comprar, y mucho menos quien aparece como vendedor recibió del comprador aquella suma de dinero, sino que fue un acto simulado en procura de que el señor LACOUTURE LALLEMAND hipotecase el inmueble para que así el señor LACOUTURE DÁVILA, su padre, pudiera sufragar algunas necesidades económicas, no obstante lo anterior – *según comenta el demandante* – se convino con la condición de que, una vez cancelada la hipoteca, se traspasara nuevamente el inmueble a nombre del señor LACOUTURE DÁVILA.

**2.1.1.3.** Sostiene que, en efecto, el señor LACOUTURE LALLEMAND gravó el bien con hipoteca de primer grado con cuantía indeterminada en favor del BANCO BBVA mediante escritura pública No. 862 del 23 de marzo de 2012 extendida en la Notaría Primera de Valledupar, la cual, a pesar de haberse cancelado, nunca tuvo el efecto convenido entre los señores LACOUTURE DÁVILA y LACOUTURE LALLEMAND en cuanto al traspaso del bien de el segundo en favor del primero, según hace saber el actor, dado que el padre del demandado se encontraba en delicado estado de salud.

**2.1.1.4.** Menciona que el señor LACOUTURE LALLEMAND hipotecó nuevamente el inmueble “NUEVO HORIZONTE” mediante escritura pública No. 1844 del 20 de junio de 2014 en favor del BANCO DE BOGOTÁ, esto, encontrándose su padre en “*avanzado estado de salud*”.

**2.1.1.5.** Hace saber que el señor RICARDO LACOUTURE DÁVILA falleció el día 15 de noviembre de 2014, sin que se hubiese efectuado el traspaso del inmueble en su favor.

**2.1.1.6.** Puso de presente que mediante escritura pública No. 0439 del 3 de octubre de 2013 corrida en la Notaría Única de Agustín Codazzi, el demandado LACOUTURE LALLEMAND constituyó en favor de la empresa DRUMMOND LTD una servidumbre por la cual se le pagó al mencionado la suma de \$37.500.000 por concepto de precio único, total y completo.

### **2.1.2. PRETENSIONES.**

La parte demandante propuso, principalmente, las siguientes pretensiones:

**2.1.2.1.** Que se declare que el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública No. 154 del 16 de diciembre de 2010 extendida en la Notaría Única de Chiriguaná, Cesar, es absolutamente simulado, y, por consiguiente, absolutamente nulo por carecer de requisitos esenciales para su existencia, por falta de intención entre ambas partes para celebrarlo, por inexistencia de precio real, por no pago del precio real, porque nunca se efectuó la entrega material y real al comprador.

**2.1.2.2.** Que se ordene la cancelación de la anotación No. 13 contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-9054 de la ORIP de Chimichagua, Cesar, así como aquellas posteriores al acto que se dice simulado.

**2.1.2.3.** Que se ordene la restitución a la sucesión ilíquida del señor RICARDO LACOUTURE DÁVILA, o, si estuviere liquidada, para que se adicione.

**2.1.2.4.** Que se declare que OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND debe restituir a la sucesión ilíquida o liquidada del señor RICARDO LACOUTURE DÁVILA la suma de \$37.000.000 por cuenta de lo recibido como precio único, total y completo por la servidumbre constituida en favor de la empresa DRUMMOND LTD.

### **2.1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Se opuso a la totalidad de las pretensiones de la demanda.

Se pronunció sobre los hechos aducidos en la demanda, en resumen, de la siguiente manera:

Tiene como ciertos los hechos relativos a la celebración del contrato de compraventa, la constitución de la hipoteca en favor del BANCO BBVA y lo que atañe a la cancelación de la misma, lo referido sobre el fallecimiento del señor RICARDO LACOUTURE DÁVILA, así como la constitución del gravamen de servidumbre en favor de la empresa DRUMMOND LTD, y la apertura del proceso de sucesión del finado LACOUTURE DÁVILA. Los demás hechos, en su mayoría, los contesta como no ciertos. Propuso las excepciones de mérito denominadas: *“Falta de legalidad de la acción”*, e *“Inexistencia del acto simulado por ausencia de causa simulada”*.

### **2.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Mediante sentencia de fecha 5 de abril de 2017, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, el juez de instancia accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda, pues si bien no prosperaron las excepciones del extremo pasivo y salieron avante los ruegos encaminados a la declaración de simulación absoluta del contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública No. 154 del 16 de diciembre de 2010 extendida en la Notaría Única de Chiriguaná, Cesar, así como la restitución del fundo en disputa a la sucesión del causante LACOUTURE DÁVILA, no prosperó el pedimento de la restitución de la suma de \$37.500.000 a la sucesión, como tampoco el de las cancelaciones de las anotaciones posteriores al acto simulado.

Para llegar a tal resolución, se planteó el siguiente problema jurídico:

*“¿Es simulado y por consiguiente inexistente el contrato de compraventa del inmueble NUEVO HORIZONTE identificado con la matrícula inmobiliaria 192-9054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, materializado en la escritura pública No. 154 del 16 de diciembre de 2010 celebrada entre RICARDO LACOUTURE DÁVILA como vendedor, y OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND como comprador?”.*

Así pues, entre los hechos indicadores de simulación se encontraron los siguientes:

- ✓ El parentesco y la amistad íntima entre los contratantes, hecho que estuvo más que probado tomando en consideración los registros civiles de nacimiento de los señores LACOUTURE DÁVILA y OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND, padre e hijo respectivamente, aunado a que de los interrogatorios de parte practicados a la parte activa de la acción se extrajo que el señor LACOUTURE LALLEMAND era el hijo de confianza de su padre, con quien compartió durante los últimos años de su vida, al punto que se hacía cargo de los negocios en la finca y llegó a poner a su nombre el predio “NUEVO HORIZONTE” con el objeto de ayudarlo económicamente, concretamente para que pudiera adquirir unos créditos bancarios y desarrollar su propia empresa.
- ✓ Que lo anterior se evidencia con la escritura pública No. 862 del 23 de marzo de 2012 otorgada en la notaría primera de Valledupar, mediante la cual OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND constituyó una hipoteca abierta sobre el inmueble ante el BANCO BBVA.
- ✓ Que, con posterioridad, el fallecido RICARDO LACOUTURE DÁVILA, aceptó en documento privado, que las deudas que se tenían con el BANCO

DE COLOMBIA y el BANCO DE BOGOTÁ eran de su persona y debían saldarse con la venta del inmueble objeto de litigio, sin embargo, no se refirió a la deuda con el BANCO BBVA y añade que se le transfirió con el fin de diligenciar un derecho personal, acreditándose así el parentesco y la relación especial entre comprador y vendedor.

- ✓ Sobre la falta de capacidad económica del comprador, mencionó el juez de instancia que el señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND no demostró de forma fehaciente una solvencia económica, pues solo probó que sus ingresos derivaban del salario que devengaba como técnico mecánico de en la empresa DRUMMOND LTD, esto es, la suma de \$2.436.571 lo cual se corroboró con la certificación expedida por el jefe de recursos humanos de la empresa mencionada.
- ✓ En relación con lo anterior, consideró el *a quo* que el demandado debía demostrar que en giro ordinario de sus negocios su capacidad económica daba para comprar el predio “NUEVO HORIZONTE”, pues no basta solo su dicho, además de puso de presente la declaración de renta del año 2010 (año en que se celebró el contrato de compraventa) en el cual se reportó como renta líquida la suma gravable la suma de \$19.451.000, de lo que se concluye que a la fecha del negocio jurídico el demandado no tenía los ingresos para adquirir el inmueble disputado.
- ✓ Que, al preguntársele sobre la forma de pago del contrato de compraventa, el demandado no fue claro.
- ✓ Sobre la falta de necesidad de enajenar o gravar, señaló que se encontró probado como indicio como quiera que las pruebas arrojan que el finado LACOUTURE DAVINA era un ganadero solvente y era conocedor del potencial valor del inmueble por cuenta de su ubicación dentro del territorio de explotación minera de la transnacional DRUMMOND LTD y había exteriorizado su voluntad de negociar con aquella empresa su venta.
- ✓ Encontró como probado el indicio de documentación sospechosa y la inexactitud de lo vertido en el acto aparente, ya que en la escritura pública de compraventa se estableció como precio una cifra que no se demostró haber pagado el demandado, además de que el precio de la venta no fue por el valor comercial del inmueble, ni siquiera aproximado, y mucho menos se entregó en efectivo como consigna la escritura pública.
- ✓ Insiste sobre el precio de la compraventa, aduciendo que, según la pericia practicada, el valor del predio para la fecha de la celebración del acto que se dice simulado era de \$1.929.132.344 lo que demuestra lo irrisorio del valor que dice haber pagado el demandado, puesto que solo corresponde a

un 2.5% del valor comercial, lo que abona a la simulación alegada por el extremo demandante.

- ✓ Que de la declaración del finado LACOUTURE DÁVILA en el denominado “*documento privado*” se infiere que su intención era la de aparentar una venta sin perder los actos de señor y dueño, y que solo lo hizo con la intención de favorecer a su hijo OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND.

En lo que concierne a la pretensión de la restitución de la suma de \$37.500.000 a la sucesión a cargo del demandado por cuenta del gravamen de servidumbre impuesto a la finca en favor de la empresa DRUMMOND LTD, el *a quo* no la encontró procedente argumentando que, si el extinto LACOUTURE DÁVILA siguió desplegando actos de señorío, aun cuando en apariencia vendió el predio a su hijo OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND, no extraña que aquella suma de dinero hubiese sido dispuesta por él.

Sobre las anotaciones posteriores al acto simulado, señaló el juzgador de primer grado que las personas involucradas en los actos que dieron lugar a aquellas anotaciones son terceros de buena fe, por tanto, no pueden verse perjudicados por la declaratoria de simulación del contrato censurado.

### **3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.**

De conformidad con el inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 del Código General del Proceso, la sustentación del recurso de apelación deberá versar sobre los reparos concretos esgrimidos por el recurrente en contra de la sentencia de primera instancia, luego entonces, atendiendo a esa previsión adjetiva, de los escritos de sustentación allegados por los recurrentes solo se considerarán aquellos que guarden relación con lo expuesto por estos en la audiencia del 373 del CGP como reparos concretos.

Así las cosas, inconformes con la decisión de primera instancia, ambas partes interpusieron el recurso de apelación, sustentando la alzada, en resumen, de la siguiente manera:

#### **3.1. De la parte demandante.**

Se duele de que no haya prosperado la pretensión encaminada a la cancelación de las anotaciones posteriores a la del acto jurídico simulado, pues estima que la sentencia fue incongruente debido a que el *a quo* no accedió a tal ruego alegando la buena fe de los terceros, sin que ello hubiese sido una excepción formulada por la pasiva.

### **3.2. De la parte demandada.**

Censura que el juez de primer grado hubiese declarado que el señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND no tenía capacidad económica para celebrar el negocio jurídico de compraventa con el extinto LACOUTURE DÁVILA, pues, según dice, el juzgador no tuvo en cuenta la totalidad de elementos de prueba para determinar si la tenía o no.

En el mismo sentido, hace énfasis en que la cifra de \$53.700.000 (precio que obra en la escritura pública de compraventa como valor pagado) era un valor que podía ser sufragado por el señor LACOUTURE LALLEMAND para el año 2010, por lo que se apartó de la sana crítica, las reglas de la experiencia y las mismas pruebas obrantes en el plenario.

Señala que hubo una indebida valoración probatoria en cuanto a los testimonios recepcionados a los señores EDINSON CORONEL y CARLOS MANUEL LÓPEZ por cuanto de sus dichos no pueden extraerse indicios de ninguna índole, entre otras, porque los testigos, según dice, no eran de la confianza del finado.

Manifiesta que el *a quo* erró al dar valor probatorio a la pericia mediante la cual se estableció el valor de inmueble para la fecha de la celebración del contrato de compraventa cuestionado por los demandantes, esto, toda vez que – *conforme dice* – la prueba pericial no llenó las exigencias de los numerales 5° y 10° del artículo 226 del Código General del Proceso.

Advierte que por no existir prueba documental sobre la oferta de DRUMMOND LTD, no es posible establecer un menoscabo en lo que refiere al precio real del predio de que trata el negocio jurídico cuestionado.

Cuestiona el valor probatorio dado al documento privado allegado por el extremo demandante, argumentando que el mismo no cumple con las ritualidades exigidas por la legislación colombiana para considerarse como un testamento, además de que, si bien el causante hizo referencia del mismo en dicho documento, lo cierto es que no estaba en su cabeza la titularidad del mismo.

## **4. TRASLADO DEL RECURSO.**

Mediante auto<sup>1</sup> de fecha 18 de abril de 2022 se corrió traslado a las partes de la sustentación del recurso de apelación, pronunciándose de la siguiente manera:

### **4.1. De la parte demandante.**

---

<sup>1</sup> Visible a fl. 56, cuaderno de apelación.

Se limitó a hacer consideraciones sobre la solicitud de nulidad del demandado, arguyendo que la oportunidad para alegar dicha nulidad había fenecido.

Sobre la sustentación del recurso de apelación del extremo pasivo no hizo ninguna consideración.

#### **4.2. De la parte demandada.**

Menciona que, contrario a lo que esgrime la parte demandante, la sentencia se ajusta a las pretensiones de la demanda y a las excepciones.

Agrega que el juez de primer grado no hizo pronunciamientos ultra o extra petita, y que el extremo contrario no solicitó expresa, consecucional y congruentemente en la demanda que se hubieran producido los efectos alegados en el recurso, por lo que no puede pretender redireccionar la acción o subsanar errores de “(...) *la técnica de la petición (...)*”.

### **5. SOLICITUD DE NULIDAD PROCESAL.**

Una vez se le corrió traslado<sup>2</sup> a ambas partes para que sustentaran su recurso de apelación, el apoderado del demandado OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND allegó memorial de sustentación en que también propuso nulidad<sup>3</sup> procesal, esgrimiendo, en resumen, que como parte tuvo una evidente falta de defensa técnica en el desarrollo del proceso, la cual produjo una situación anómala que limitó su derecho de defensa y contradicción.

Como consecuencia de aquel decir, solicita principalmente que se decrete la nulidad de todo lo actuado, incluso, “(...) *desde la contestación de la demanda (...)*”.

### **6. CONSIDERACIONES.**

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso.

#### **6.1. COMPETENCIA.**

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

---

<sup>2</sup> Por auto de fecha 12 de junio de 2020. Fl. 28, cuaderno de apelación.

<sup>3</sup> De la misma se corrió traslado mediante publicación electrónica del día 4 de agosto de 2020 como se observa en la constancia secretarial del 21 de julio de 2022 visible a fl. 66, cuaderno de apelación, así como en el pantallazo obrante a fl. 67 del mismo cuaderno.

## **6.2. PROBLEMA JURÍDICO.**

Se tendrá como problema jurídico a desatar en esta instancia:

*¿Hubo una indebida valoración probatoria por parte del a quo para concluir que el negocio jurídico cuestionado por el extremo activo de la acción fue simulado?*

De ser negativa la respuesta al anterior cuestionamiento, se resolverá como problema jurídico subsidiario.

*¿Deben cancelarse del registro inmobiliario las anotaciones posteriores al acto simulado?*

## **6.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.**

De la Constitución Política: Artículo 83.

Del Código Civil: Artículos 1766, 1849, y 1864.

Del Código General del Proceso: Artículos 281 y 282.

## **6.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.**

### **6.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL.**

**6.4.1.1. Sobre la acción de simulación.** Sentencia SC963-2022. Radicación No. 66001-31-03-004-2012-00198-01 del primero (1º) de julio de 2022. MP. Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

*“(…) La acción de simulación tiene por propósito develar la verdadera intención de las partes de un contrato, oculta de manera concertada tras un negocio jurídico aparente. En ese entendido, ha de existir una discordancia entre el pacto que podría percibir un observador razonable e imparcial, y lo que privadamente tenían acordado los estipulantes, antinomia que resulta de una voluntad recíproca y consciente de estos, orientada a distorsionar la naturaleza del acuerdo, modificar sus características principales, o incluso fingir su propia existencia (…)”*

#### **Sobre la prueba de la simulación.**

*“(…) Determinar que un contrato es simulado requiere importantes esfuerzos probatorios, pues tal cosa implica esclarecer un estado mental que las partes de la negociación resolvieron mantener en su fuero íntimo, y que, en ocasiones, persisten en encubrir. Por consiguiente, suele reconocerse la importancia de emplear evidencias indirectas de esa voluntad real, como ciertos rasgos o comportamientos de las partes, que no son frecuentes entre quienes ajustan tratos serios (…)”*

**6.4.1.2. Sobre los efectos de la declaración de simulación respecto de los terceros.** Sentencia SC16669-2016. Radicación No. 11001-31-03-027-2005-00668-01 del dieciocho (18) de noviembre de 2016. MP. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

*“(...) 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» (...)”*

## **6.5. CASO CONCRETO.**

Sea del caso referirse inicialmente a la solicitud de nulidad procesal propuesta por el extremo demandado y recurrente OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND, fundándose esta, principalmente, por la supuesta falta de una real defensa técnica en el procedimiento.

Téngase de presente que las nulidades procesales suponen la existencia de situaciones anómalas que vician en procedimiento, es decir, dada su naturaleza instrumental, con su declaratoria se procura el saneamiento de aquellos vicios a fin de que las etapas procesales se agoten con arreglo a la ley y sin generar perjuicios a los extremos de la *litis*, más aun considerando que con el debido proceso se garantiza el derecho sustancial.

De suyo pues, que, por tener el efecto, inclusive, de retrotraer la actuación procesal, sea indispensable que la ley establezca causales claras que puedan ser alegadas por las partes en oportunidades procesales determinadas, toda vez que, de no ser así, por cualquier sentir de agravio los extremos de la relación jurídica procesal podrían pretender que se revalúe cualquier etapa surtida, circunstancia que truncaría el principio de celeridad procesal en el cual reposa la pronta y cumplida administración de justicia, además del carácter preclusivo de las oportunidades procesales, por estas razones, el legislador ha instituido en el artículo 133 de la norma adjetiva civil las causales de nulidad que pueden ser alegadas por las partes en las oportunidades señaladas en el canon 134 ibidem, mismas que se rigen por el principio de especificidad o taxatividad, según el cual, deben esgrimirse únicamente las vertidas en la ley procesal y respetarse el enlistamiento que de estas hizo el legislador.

Sobre el principio de especificidad o taxatividad, recuerda la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3148-2021<sup>4</sup> del 28 de julio de 2021, lo siguiente:

*“(…) En relación con el primero de esos principios, también llamado de especificidad, debe recordarse que, para la invalidación de un asunto litigioso, “es indispensable ‘un texto legal reconociendo la causal, al punto que el proceso sólo se considera nulo, total o parcialmente, por los motivos taxativamente consagrados como tales. Por esto, el artículo 143, inciso 4º del Código de Procedimiento Civil [actualmente el mismo inciso del artículo 135 del Código General del Proceso, aclara la Sala], establece que el juez ‘rechazará de plano la solicitud de nulidad que se funde en causal distinta de las determinadas en este Capítulo’ (CSJ, SC del 1º de marzo de 2012, Rad. n.º 2004-00191-01)” (CSJ, SC 3943 del 19 de octubre de 2020, Rad. n.º 2006-00150-01).*

*De suyo pues, que no cualquier circunstancia, sino solamente las expresadas como causales de nulidad en el ordenamiento jurídico, pueden dar lugar al correspondiente retrotramiento de la actuación procesal, adecuación que en todos los casos debe ser plena y estricta, como quiera que, según viene de observarse, tratándose de una sanción, no cabe la analogía, ni la aplicación de criterios flexibles o laxos (...).”*

Visto el memorial de nulidad allegado por el también recurrente, no se observa que hubiese alegado alguna de las causales taxativamente previstas en el artículo 133 del Código General del Proceso, pues refiere a la falta de una real defensa técnica en el procedimiento, obviando así al deber circunscribir su solicitud de nulidad a las causales establecidas en la norma referida, por lo que de conformidad con inciso 4º del canon 135 de la misma codificación, es deber de la Sala rechazar de plano la solicitud que ocupa por fundarse en causal distinta de las vertidas en el capítulo I del título IV, sección segunda del libro segundo de la Ley 1564 de 2012.

Por lo expuesto, se procederá a desatar alzada.

Acontece que el extremo pasivo de la acción, el señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND, se duele de la apreciación probatoria dada por el juez de primer grado para proferir sentencia mediante la cual declaró como absolutamente simulado el contrato de compraventa celebrado entre este y su extinto padre RICARDO LACOUTURE DÁVILA.

Así las cosas, incumbe en la alzada hacer un breve esbozo sobre la naturaleza jurídica de la simulación a efectos de arribar en la idoneidad probatoria que se exige en tratándose del acaecimiento o la pretendida declaratoria de dicha figura.

---

<sup>4</sup> CSJ, Sala de Casación Civil. Rad. 05360-31-10-002-2014-00403-02. MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

Entonces, partiendo del significado común del término, debe entenderse por simulación aquel hecho aparente mediante el cual se oculta un verdadero propósito o querer, por tanto, si la simulación es un hecho, al dársele connotación jurídica debe distinguirse entre el hecho humano y el hecho jurídico, teniéndose por el primero aquel propio y desplegado por cualquier individuo de la especie humana, mientras que el segundo, bien puede provenir del ser humano, o, inclusive, de fenómenos de la naturaleza, estos y aquellos tendientes a la producción de un efecto jurídico, como el caso de los contratos, la posesión, el delito, el nacimiento o la muerte de una persona.

Ahora, conforme a lo expuesto, la simulación es un hecho jurídico, voluntario, lícito, mediante el cual se da una apariencia ante terceros contraria a la verdadera intención de los contratantes, ya sea la de aparentar la celebración de un contrato cuando no se ha convenido nada, o la de encubrir que formalmente se celebra uno cuando materialmente corresponde a otro distinto, simulación absoluta y relativa, respectivamente.

Anótese que el fundamento legal de esta figura jurídica se encuentra establecido en el artículo 1766 del Código Civil, al consignar:

*“(...) Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.*

*Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero (...)*”

Visto así el asunto, como quiera que la simulación parte del ocultamiento de la voluntad genuina de los contratantes, la prueba de esta exige el ejercicio de identificar hechos indicadores de los cuales, conforme a la sana crítica y las reglas de la experiencia, se pueda inferir que la conducta de las partes efectivamente corresponde a un acto simulado, esto, habida cuenta de que la intencionalidad o el verdadero querer de los individuos compete al fuero interno de las personas, por lo que toma suma importancia la prueba indiciaria en asuntos como el particular.

Al respecto, recientemente ha dicho la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia SC936-2022<sup>5</sup> del 1° de julio de 2022:

*“(...) Por vía de ejemplo, las reglas de la experiencia sugieren que es habitual que el vendedor se desprenda de la posesión del bien que enajena; que quiera o necesite vender y su contraparte comprar; que se reclame por esa transferencia un precio, equivalente al valor de mercado del activo, y que el comprador cuente*

---

<sup>5</sup> Radicación No. 66001-31-03-004-2012-00198-01. MP. Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

*con recursos suficientes para asumir sus cargas económicas; por tanto, una negociación en la que no se presenten tales circunstancias, puede sugerir el fingimiento de la declaración de voluntad.*

*A esos indicios pueden sumarse otros, ya no propios de una conducta negocial atípica, sino del contexto en que se celebró el contrato, como la cercanía de las partes (no necesariamente su parentesco); la ausencia de tratativas previas; la época de la negociación; las cláusulas contractuales inusuales (reserva de usufructo, pacto de retroventa, etc.); la transferencia masiva de activos, y, por sobre todo, la causa simulandi, es decir, la existencia de un motivo para encubrir con un ropaje aparente la auténtica voluntad de los negociantes.*

*2.2. Variables objetivas como las que se relacionaron supra, consideradas en forma aislada, no serían suficientes para calificar un contrato como ficto, pues las negociaciones veraces pueden, por distintas circunstancias, presentar en su configuración uno o algunos de esos rasgos distintivos, y las simuladas no hacerlo; pero varias de ellas conjuntadas, vistas bajo el prisma de la sana crítica y las reglas de la experiencia, sí pueden cimentar suficientemente una conclusión como la que se apuntó (...)*

Luego entonces, en vista de lo acotado, es clara la incidencia de la prueba indiciaria en el caso de marras, por lo que se atenderá a los reparos planteados por el recurrente poniendo de presente, previamente, que la *causa simulandi* determinada por el *a quo* en la sentencia de primer grado fue que, habida cuenta de que el demandado era el hijo de confianza de su padre RICARDO LACOUTURE DÁVILA con quien compartió durante los últimos años de su vida, este puso a nombre de OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND el predio “NUEVO HORIZONTE” con el objeto de ayudarlo económicamente, concretamente para que pudiera adquirir unos créditos bancarios y desarrollar su propia empresa

Ahora, sobre la capacidad económica, el convocante se duele de que el juez de primer grado hubiese declarado que no la tenía para celebrar el negocio jurídico de compraventa con el extinto LACOUTURE DÁVILA, pues, según dice, el juzgador no tuvo en cuenta la totalidad de elementos de prueba para determinar si la tenía o no, además de exponer que el valor pagado por la compraventa estaba al alcance de ser sufragado en aquel momento.

Al respecto, es del caso señalar que de las probanzas obrantes en el expediente que aportan conocimiento sobre este punto, se tienen las siguientes:

- El certificado de fecha 23 de febrero de 2016 expedido por BANCOLOMBIA del cual se desprende el crédito ordinario, producto No. 5230083323 con fecha de apertura 30 de marzo de 2010 por valor de \$30.000.000 y en estado cancelado. Folio 339.

- El formulario No. 2101605834693 correspondiente a la declaración de renta del año 2010 del señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND en que se evidencia por concepto de ingresos netos la suma de \$310.663.000 y por deducciones la suma de \$236.712.000, para un total de renta líquida ordinaria del ejercicio de \$73.951.000

De lo anterior, esta Sala considera que el señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND dispuso para el año de celebración del contrato de compraventa (2010) con capacidad financiera para poder sufragar el valor que se dice en la escritura pública No. 154 del 16 de diciembre de 2010 extendida en la Notaría Única de Chiriguaná, Cesar, como pagado por el negocio de compraventa cuestionado, ahora, si bien en tal aspecto podría entenderse que erró el *a quo*, no es menos cierto que la capacidad económica para costear el precio que se dice haber pagado no desecha el cuestionamiento de simulación, pues los hechos indicadores postulados por la jurisprudencia del máximo ente de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil no deben necesariamente enlistarse en su totalidad a efectos de que se pueda verificar la simulación, esto, como quiera que por ser un asunto en el que se hace imperioso auscultar la verdadera voluntad de las partes, no es posible que se exija un lleno obligatorio de hechos indicadores como si se tratase de un asunto cuantitativo, sino por el contrario, partiendo de las reglas de la experiencia establecer si el contrato va direccionado a lo que generalmente se conviene dentro del tráfico jurídico negocial.

Así como se mencionó, la circunstancia de que el recurrente tuviese a la fecha de celebración del contrato de compraventa la capacidad económica para pagar la suma de \$53.470.000 como se dice haber pagado en la anotación 13° del certificado de libertad y tradición del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 192-9054 de la ORIP de Chimichagua, Cesar, no deja sin piso la decisión del *a quo*, dado que las reglas de la experiencia sugieren que el precio de un bien inmueble guarda relación directa y proporcional con sus condiciones de extensión superficial, ubicación, construcciones y mejoras, capacidad productiva, entre otras, esto, además de que el precio como elemento de la esencia del contrato de compraventa debe ser serio, es decir, nunca irrisorio y siempre conforme a las características propias del inmueble, y, por consiguiente, su valor de mercado.

En vista de ello, se tiene que de conformidad con el avalúo rural aportado por el extremo demandante y decretado como prueba en primera instancia, el valor del inmueble “NUEVO HORIZONTE” para el año 2010 era de \$1.929.132.344, con un valor por hectárea de \$14.873.851, por lo que es ineludible atender al indicio de que el supuesto precio pagado por el negocio jurídico de compraventa dista por

mucho del precio equivalente al valor de mercado, circunstancia que da cuenta de condiciones contractuales extrañas, pues, inclusive, va de la mano con que nunca se denotó una situación de extrema necesidad que sucumbiera la intención o aspiración del finado LACOUTURE DÁVILA de vender o acceder con posterioridad a cualquier otro acto de enajenación para con la multinacional DRUMMOND LTD por preferir vender al señor LACOUTURE LALLEMAND por el ínfimo precio de \$53.470.000 considerando el valor real del fundo, teniéndose así que el demandado no tenía capacidad económica para sufragar el valor del predio en cuestión.

Aunado a esto, no es de recibo para esta Colegiatura el decir del apelante en lo que refiere a que no debió darse valor probatorio al avalúo rural allegado por el extremo demandante, pericia que fue decretada como prueba y que, tal como lo reconoce el convocante, nunca fue controvertida por la pasiva, por lo que bien pudo el juez de primer grado formar su convencimiento a partir de aquel dictamen del cual se extraen los métodos e insumos utilizados por el perito arquitecto MARTÍN ÁVILA REALES para establecer, por ejemplo, la ubicación geográfica del inmueble mediante ilustraciones de la red vial INVIAS territorial Cesar, localización satelital mediante Google Earth, asimismo, el auxiliar de justicia estableció como se observa a fl. 91 el método comparativo o de mercado para el terreno a efectos de realizar el avalúo del predio, sin que estos puntos hubiesen sido atacados probatoriamente en su oportunidad por la pasiva, es decir, en el debate probatorio surtido en primera instancia, como tampoco en esta instancia en la que a pesar de no ser la oportunidad para controvertir u objetar la prueba del extremo demandante, lo esbozado a este respecto en la alzada en nada busca desvirtuar el fondo del medio probatorio sino simplemente formalidades que de ninguna manera le restan mérito de convencimiento, pues solo esgrime que el dictamen pericial careció de las declaraciones o informaciones de que tratan los numerales 5° y 10° del artículo 226 de la norma instrumental civil, sin que a consideración de este cuerpo plural se observe que el dictamen adolezca de los documentos e informaciones utilizados para su elaboración toda vez que en el cuerpo del mismo se evidencian las fuentes de las gráficas para la individualización del predio y la zona de su ubicación, como también las fórmulas matemáticas aplicadas para determinar el valor del terreno y sus construcciones y mejoras.

Por otra parte, en lo que atiene a que no existe prueba documental sobre una oferta de DRUMMOND LTD al finado LACOUTURE DÁVILA y que por tanto no es posible establecer un “*menoscabo*” en lo que refiere al precio real del predio de que trata el negocio jurídico cuestionado, anota la Sala que el reparo se cae de su

propio peso por las razones antes expuestas, dado que no es necesario acudir a una documental que evidencie una oferta formal de la multinacional minera que tiene influencia en la zona de ubicación del predio “NUEVO HORIZONTE” para establecer el “*menoscabo*” del valor real del inmueble en cuestión, pues basta comparar el precio de mercado que se obtuvo como resultados del dictamen pericial allegado por los demandantes, con el precio que obra como pagado en la escritura pública No. 154 del 16 de diciembre de 2010 extendida en la Notaría Única de Chiriguaná, Cesar, de lo cual se tiene una evidente diferencia entre el supuesto valor pagado y el precio real de la cosa, evidenciándose así un claro hecho indicador de simulación, pues se insiste, tal como se elucubró en la precedencia, que a la luz del artículo 1849 del Código Civil el precio es un elemento de la esencia del contrato de compraventa, y aunado a ello, de conformidad con el artículo 1864 de la misma codificación debe ser determinado por los contratantes, es decir, debe ser real y no simulado, por tanto, que el precio sea irrisorio como en el particular, además de no reluciera una necesidad por parte del finado de vender por tan inferior precio al valor comercial, y adicionando a que cuestionado por la forma en como hizo el pago el supuesto comprador no fuese claro al respecto como ocurrió en la diligencia celebrada el día 20 de octubre de 2016, se infiere claramente de tan fuertes indicios que el contrato celebrado entre las partes no fue suscrito con las genuinas voluntades de los contratantes de transferir el dominio de la cosa a cambio de un precio y así dar lugar a un negocio jurídico mediante el cual se exteriorizaran sus verdaderas intenciones ante el sujeto pasivo universal, sino por el contrario, dar nacimiento a la vida jurídica a un acto de la misma naturaleza que solo aparentara una supuesta enajenación.

A fin de reforzar lo dicho, téngase lo que sobre el precio de la compraventa ha sostenido la doctrina nacional:

*“(…) Para que el precio tenga presencia jurídica se requiere que sea real y serio, esto es, que no sea ni simulado ni irrisorio, que son las formas que se contraponen a este tercer requisito.*

*Cuando se dice que el precio debe ser real significa que el convenido en el contrato es el que paga el comprador al vendedor o se obliga a pagar en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa. Con esta realidad en el precio, el contrato existe válidamente, si por otro lado hay acuerdo en la cosa (...).<sup>6</sup>*

Entonces, sin que prospere tal reparo del convocante, es menester referirse sobre el valor probatorio dado al denominado “*documento privado*” (fl. 134) allegado por

---

<sup>6</sup> BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES. Vigésima primera edición, 2020. Ediciones Librería del Profesional LTDA. Bogotá, Colombia. Pág. 82.

el extremo demandante y que cuestiona el recurrente por no cumplir con las ritualidades exigidas por la legislación colombiana para considerarse como un testamento, y en ese punto la Sala estima que se mira mal direccionada censura del gestor habida cuenta de que el asunto que convoca no es el de establecer si aquel documento llena a entera satisfacción las solemnidades exigidas por la ley al testador a fin de que sus disposiciones testamentarias tengan validez, sino por el contrario, la *litis* fijada en el proceso fue la de determinar si el contrato de compraventa celebrado entre el convocante y su extinto padre fue simulado o no, y a tal respecto, el valor probatorio de la documental a que refiere el censor no es poco como quiera que de la misma se extrae que el finado LACOUTURE DÁVILA – *independientemente si el documento cumple o no con las solemnidades del acto testamentario* – buscó disponer de su patrimonio mediante el documento que creyó conveniente para tal propósito, en el cual claramente pretendió distribuir en su numeral 1° del predio denominado “NUEVO HORIZONTE”, así:

*“(...) El predio identificado con matrícula inmobiliaria 192-9054 denominada NUEVO HORIZONTE ubicado en el Municipio de El Paso (Cesar), el 50% es para mi esposa SILVIA GISELE LALLEMAND BORREGO (...) y el otro 50% para mis 10 hijos (...)”*

Así las cosas, considerando que cuando en el interrogatorio de parte se le indagó al señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND si con posterioridad al fallecimiento de su padre había asistido a una reunión familiar en la que habría exhibido el denominado “*documento privado*” para el conocimiento de todos sus hermanos y si se trató el tema de los bienes del finado, este responde “*conozco del documento*”<sup>7</sup>, para luego<sup>8</sup>, después de que se le reiterara la pregunta sobre su asistencia a la reunión, y advertida su conducta evasiva sobre la misma por el juez de instancia, contestar “*sí señor (refiriéndose a que asistió a la reunión)*”, sin que respondiese lo que concernía a la exhibición del documento por su parte en aquella reunión, como también evadir el cuestionamiento sobre su decir en la misma sobre los bienes del causante, actitud del interrogado que a todas luces se muestra evasiva sobre un asunto del cual debía conocer por incumbir a hechos en los cuales estuvo inmerso, pues como se anotó, este manifestó que concurrió a la reunión a que se refirió la apoderada de los demandantes en el interrogatorio, no obstante, una vez preguntado sobre aquellos tópicos expuso consideraciones ajenas al hecho preguntado, tales como la supuesta multiplicidad de reuniones que hubo con posterioridad al fallecimiento del señor LACOUTURE DÁVILA, la vulnerabilidad de la familia por el acaecimiento de aquel hecho, la calidad de

<sup>7</sup> Escuchar minuto 48:18 a 49:15. Audio 1 2015-00290-00.mpg

<sup>8</sup> Escuchar minuto 50:10 a 55:15. Audio 1 2015-00290-00.mpg

padre del finado, o, inclusive, refiriéndose en términos generales y no como una respuesta al planteamiento respecto de su decir sobre los bienes del extinto en la reunión particular, manifestar que:

*“(...) bueno, en el evento de que sean bienes del causante, pues no hay ningún problema en que lo que sea del causante es lo que hay que entrar a tocar (...)”*

Así todo, como quiera que en el denominado “*documento privado*” el extinto padre del recurrente hace una manifestación dispositiva del bien aun cuando en el registro no apareciera como propietario, la evasiva del gestor al responder las interrogantes antes mencionadas y no preferir esbozar la oposición que sobre tal asunto hubiese hecho cualquier propietario en condiciones normales, llevan a la inferencia de que era consciente de que la compraventa que celebró mediante la escritura pública No. 154 del 16 de diciembre de 2010 fue simulada, y no un negocio jurídico mediante el cual las partes manifestaron sus genuinas voluntades plasmadas como consecuencia del querer transferir la cosa a cambio de un precio verdaderamente pagado.

Por otro lado, censura el convocante la valoración probatoria dada a los testimonios recepcionados a los señores EDINSON CORONEL y CARLOS MANUEL LÓPEZ por cuanto, según dice, de sus dichos no pueden extraerse indicios de ninguna índole, entre otras, porque los testigos no eran de la confianza del finado, y al respecto se permite señalar esta colegiatura que el mérito probatorio de aquellos testimonios en nada desvirtúan los hechos indiciarios de simulación verificados en el caso de marras, tales como la falta de necesidad para vender, la falta de capacidad económica para costear el precio real de la cosa por parte del supuesto comprador, inclusive, la falta de claridad sobre la forma de pago del valor irrisorio del negocio – *así se consideró en la sentencia de primera instancia sin que fuese objeto de alzada* – y la cercanía de las partes, razón suficiente para que no se haga necesario ahondar sobre dicho punto de apelación por verificarse a todas luces el acto jurídico aparente.

Estando así el asunto, se concluye que no hubo una indebida valoración probatoria por parte del *a quo* al concluir que el negocio jurídico cuestionado por el extremo activo de la acción fue simulado.

Resuelto el primer problema jurídico planteado, se procederá a considerar el reparo único de la parte demandante en la acción de simulación.

***¿Deben cancelarse del registro inmobiliario las anotaciones posteriores al acto simulado?***

Se tiene que extremo demandante de la acción se duele de que no haya prosperado la pretensión encaminada a la cancelación del registro inmobiliario las anotaciones posteriores a la del acto jurídico simulado, pues estima que la sentencia fue incongruente debido a que el *a quo* no accedió a tal ruego alegando la buena fe de los terceros sin que ello hubiese sido una excepción formulada por la pasiva, por lo que será del caso precisar en primer lugar lo referente a la supuesta incongruencia del proveído recurrido.

En vista de aquel reparo, recuérdese que el principio de congruencia consignado en el artículo 281 del Código General del Proceso dicta que la sentencia debe estar en concordancia con los hechos y pretensiones de la demanda además de los medios exceptivos que propusiere la pasiva, razón por la cual la decisión de instancia debe pronunciarse únicamente sobre los pedimentos del actor y los medios de defensa del extremo demandado de manera que las partes no se vean sorprendidas por cuestiones extrañas a la delimitación de la *litis*, entonces, para que prospere el punto de apelación propuesto, debe verificarse que la sentencia de primera instancia proferida en el proceso de la referencia efectivamente desbordó los límites fijados por el legislador en el artículo 281 de la norma adjetiva civil.

Ahora, debe advertirse que el entendimiento de las normas sustantivas y adjetivas debe hacerse de manera sistemática y no aislada, y tal advertencia se hace como quiera que la parte final del inciso primero del ya mencionado canon 281 del CGP establece lo siguiente:

*“(...) y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley (...)”*

Entonces, considerada la citada disposición en armonía con el artículo 282 del CGP se tiene que les es dable al juzgador declarar oficiosamente las excepciones a que hubiere lugar si se hallaren probados los hechos que las constituyen, estableciendo como límite el reconocimiento de las de prescripción, compensación y nulidad relativa, encontrándose que a estas excepciones refiere el aparte final del inciso 1° del artículo 281 ibidem, dispone la norma inicialmente mentada en su inciso primero:

*“(...) En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda (...)”*

Arribando en el particular, encuentra la colegiatura que contrario a lo que afirma la parte recurrente, la sentencia de primer grado no fue incongruente pues el juez de instancia encontró probada la excepción de buena fe de los terceros BANCO DE BOGOTÁ, LUIS ÁNGEL DAZA ARIZA, DRUMMOND LTD al no resolver como prospero el pedimento de los demandantes de cancelar de registro inmobiliario las anotaciones posteriores al acto jurídico simulado, sin que esta fuese de las que exige la norma instrumental que se alegaran por la parte interesada, máxime cuando los tercero beneficiados del reconocimiento de aquel medio exceptivo no concurrieron como partes en el proceso, motivo por el cual el juzgador al encontrar probados los hechos que constituían la excepción estaba en el deber de declararla.

En segundo lugar, es preciso recordar que la principal circunstancia que particulariza la simulación es que la verdadera voluntad de los contratantes difiere de la que se exterioriza ante los terceros, por lo cual, el acto declarado simulado no le puede ser oponible a las personas involucradas en los negocios jurídicos que se deriven de aquel, pues ninguna manera fueron partícipes o conocedores de la voluntad oculta de los contratantes, sino por el contrario, estos últimos, reposaron su confianza en publicidad que se le dio al acto aparente sin que pudieran prever la voluntad oculta de las partes, motivo por el que en virtud del principio de buena fe – *de raigambre constitucional (art. 83 C.P.)* – no tienen por qué verse perjudicados en sus créditos o derechos, claro está, y se insiste, siempre que se trate de aquellos denominados “*terceros absolutos*” o “*terceros relativos*”, diferenciándose aquellos de estos en que los primeros “*(...) son totalmente extraños al contrato y no guardan nexo alguno con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha (...)*”, mientras que de los segundos “*(...)*<sup>9</sup> *se predica una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto ese pacto les irradia derechos y obligaciones, categoría dentro de la cual se encuentra el acreedor, toda vez que el patrimonio de su deudor constituye prenda general de garantía, de ahí que puede solicitar la declaración de certeza aparejada a la acción a fin de que se revele la realidad del negocio jurídico celebrado o que no existió ninguno (...)*<sup>10</sup>.”

Sobre la protección de los terceros de buena fe en tratándose de la simulación, sostuvo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia antes citada:

---

<sup>9</sup> CSJ, SC16669-2016. Radicación No. 11001-31-03-027-2005-00668-01 del dieciocho (18) de noviembre de 2016. MP. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

<sup>10</sup> CSJ, SC16669-2016. Radicación No. 11001-31-03-027-2005-00668-01 del dieciocho (18) de noviembre de 2016. MP. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

*“(...) 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” - 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) (...)”*

Se tiene en el caso bajo estudio que el contrato de compraventa simulado entre el señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND y el extinto RICARDO LACOUTURE DÁVILA fue inscrito en el registro inmobiliario y consta en la anotación 13° del certificado de libertad y tradición obrante a fl. 409 del plenario, a su vez, las anotaciones cuya cancelación pretende el extremo recurrente corresponden a las 18° y 19° del mismo documento público, pues en lo que respecta al derecho de servidumbre constituido en favor de la empresa DRUMMOND LTD (anotación 16° del certificado de libertad y tradición) no se mostró inconforme al punto de que, inclusive, pretendió que se condenara al demandado LACOUTURE LALLEMAND a restituir a la sucesión lo pagado por la multinacional del sector carbonífero por cuenta de aquel gravamen impuesto sobre el fundo, luego entonces, como quiera que los terceros BANCO DE BOGOTÁ y LUIS ÁNGEL DAZA ARIZA celebraron contratos de hipoteca con el señor OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND con posterioridad al negocio jurídico aparente, gravamen hipotecario que pesa sobre la finca “NUEVO HORIZONTE”, estos deben ser considerados como terceros relativos de conformidad a lo expuesto en la precedencia, por tanto, para que el pedimento del recurrente pudiera salir avante tendría que haber demostrado que aquellos terceros habían fraguado, eran concedores, o, que por un actuar diligente debían conocer que las manifestaciones de voluntad de las partes involucradas en el contrato de compraventa simulado no eran genuinas y disentían con su verdadero querer.

De lo contrario, reluce la presunción de buena fe que ampara a los terceros si no se probare lo contrario, máxime cuando, si era lo que buscaba probar el recurrente, el BANCO DE BOGOTÁ y el señor LUIS ÁNGEL DAZA ARIZA bien pudieron haber concurrido al proceso si la parte demandante hubiese solicitado su integración como litisconsortes cuasinecesarios, no siendo esa la actitud procesal que asumió, razón suficiente para que se les tenga como terceros relativos de buena fe y les cobije la protección de sus créditos o derechos a pesar de la declaratoria de simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado

mediante la escritura pública No. 154 del 16 de diciembre de 2010 extendida en la Notaría Única de Chiriguaná, Cesar.

Se colige de lo considerado que no deben cancelarse del registro inmobiliario las anotaciones posteriores al acto simulado como lo depreca el extremo convocante, así, le incumbe a la Sala confirmar la sentencia de primera instancia.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Valledupar, Cesar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE.**

**PRIMERO: RECHAZAR** de plano la solicitud de nulidad procesal formulada por el demandado OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND por lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el día 5 de abril de 2017 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar.

**TERCERO: CONDENAR** en costas únicamente al recurrente OSCAR EDUARDO LACOUTURE LALLEMAND por no salir avante la alzada propuesta y ser la parte vencida, fíjense como agencias en derecho la suma de UN (1) SMLMV, las cuales deberán ser liquidadas de manera concentrada en el juzgado de origen de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

**CUARTO: NOTIFICAR** esta decisión para tal efecto remítase a la secretaría de esta corporación para lo de su competencia.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

SIN NECESIDAD DE FIRMAS  
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,  
Ley 2213 de 2022;  
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
Magistrado

**JESÙS ARMANDO ZAMORA SUÀREZ**  
Magistrado

**ÒSCAR MARINO HOYOS GONZÀLEZ**  
Magistrado