

# CONSECUENCIAS DE LA DECLARATORIA DE SIMULACIÓN EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL ÁMBITO CIVIL EN COLOMBIA

Alexander Aranzazu Granada<sup>1</sup>

John Erley Martinez Medina<sup>2</sup>

## RESUMEN

Desde tiempos históricos el hombre viene lidiando con actos de carácter doloso que generan situaciones jurídicas, endonde hay un inrequesimiento injustificado para unos como de unas desventajas económicas para otros Estas fueron las razones que nos llevaron a escribir el artículo de revisión y a investigar la causas mas frecuentes y a entender por que una figura es tan común en las ventas de bienes inmuebles, com por un valor mas bajo del valor comercial,

A lo largo de la lectura encontramos que la simulación es un acto jurídico por el cual una o más personas realizan una acción con miras a perfeccionar un acto contrato con el ánimo o sin la intención de defraudar acreedores, Estado y otros interesado en el proceso, en consecuencia la simulación en Colombia y el mundo no es del todo tomada como una figura fraudulenta por qué, la misma busca proteger de alguna manera los derechos adquiridos de los herederos o de algún tercero en una donación, por otra parte el negocio simulado en contrato de compraventa de bienes inmuebles es un poco mas complicado por el cumplimiento de las solemnidades que exige la ley para el perfeccionamiento de estos contratos.

---

<sup>1</sup> Estudiante de la facultad de derecho y ciencias políticas de la Universidad Católica Luis Amigó, técnico en investigación judicial y técnico en criminalística. Su correo [alzazu\\_2@hotmail.com](mailto:alzazu_2@hotmail.com)

<sup>2</sup> Estudiante de la facultad de derecho y ciencias políticas de la Universidad Católica Luis Amigó. Su correo [Erley17@hotmail.com](mailto:Erley17@hotmail.com)

La simulación es un engaño, error, fingir, disimular, hacer creer lo que no es cierto como cierto, con artimañas, que lleven a mostrar una realidad comercial consentida entre los actuando la jurisprudencia enmarcar esta acción dentro del sistema judicial como no siempre con la intención de generar fraude a terceros e inclusive al Estado en cobros de impuestos y contribuciones

También existen dos formas de simulación en el ordenamiento colombiano, la simulación absoluta y la relativa con fundamentos en las teorías y críticas a las teorías de todo el mundo que nos llevan a desarrollar una postura sobre la simulación enmarcada en un principio de la buena fe de todos los contratos de compraventa en Colombia.

La simulación absoluta se desarrolla la intencionalidad de las partes de no querer transferir el derecho real de dominio y el comprador de no adquirir el derecho, en realidad las partes no quieren realizar el negocio y solo le ponen una cortina de humo a la propiedad y la misma quede por fuera de la vista de los acreedores o de aquellos interesados en la propiedad.

La simulación relativa hay un negocio o la intención de celebrar en parte el contrato, en otras palabras, los contratantes celebran un negocio, pero ocultan el real, este disfraz puede darse en la persona que celebra el contrato, o en la cosa contratada, en las condiciones del negocio jurídico y toda acción necesaria para el ocultamiento de la acción real y requerido por las partes.

Esto nos permite observar que los elementos de la simulación tiene su concepción en dos elementos, uno es el interno y el otro el elementos externos, una cosa es lo que quieren las partes elemento interno el animus o el querer y por otra parte lo que pretendemos hacer creer a los demás que se contrató, las partes conviene aparentar un acto comercial que ninguno quieren, en el elemento externo un que se tiradito le propiedad en realidad la parte tradente no quiere desprenderse de la cosa y el adquirente no quiere la cosa, no se siente señor y dueño de la cosa.

El principio de la buena fe es una parte elemental para las autoridades judiciales dado que la venta cosa ajena está permitida por el ordenamiento jurídico y se deben sanear los elementos externo del contrato y se tomara como valido asta que se pruebe lo contrario en un estrado judicial.

En cuanto a las consecuencias que acarrea el engaño pueden ser de algunas maneras si partimos que hay la intención de defraudar ya sean acreedores o al Estado, con sanciones económicas, penales o con la resolución del contrato para mostrar su verdadera naturaleza que se escondía detrás de una mentira, las sanciones económicas son cuantiosas y asta penalmente puede responder si se prueban otras transgresiones a la norma penal.

Teniendo en cuenta lo anterior, la simulación en realidad parte de la figura del Error uno de los elementos de que habla el artículo 1513 del código civil, porque la simulación induce al error afectando la seguridad jurídica contractual, en especial cuando se refiere un contrato solemne que requiere escritura pública. Los vicios en el consentimiento de un contrato que se perfecciona con el cumplimiento de las solemnidades que la ley exige.

Las consecuencias de la declaratoria dela simulación puede generar la nulidad absoluta o relativa esto dependiendo sobre cuales de los requisitos recaiga el hecho generador de la conducta ya sea elementos de la esencia que permite que el acto o contrato nasca o no ala vida jurídica, siendo relativa cuando se permea los elementos de la esencia del contrato esto seda por las personas, ocjeto y por muchas otras otras situaciones causadas por la simulación.

**Palabras claves:** Acto real; Inexistencia; Acto ficticio; Acuerdo simulado; Nulidad