



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Yopal, Casanare, primero (1º) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Proceso: SIMULACIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
SUBSIDIARIAMENTE CON LESION ENORME
Radicación: **850013103002-2019-00037-00**
Demandante: VIVIANA ANGELICA CUEVAS MARIN Y OTRO
Demandado: ARGEMIRO CHAVEZ RODRIGUEZ Y OTROS

I. Objeto

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 373 del C.G.P. atendiendo a que en audiencia de instrucción y juzgamiento se anunció el sentido del fallo.

II. Antecedentes.

a. Demanda.

A través de apoderado judicial Viviana Angelica Cuevas Marín y Eduardo Steven Cuevas Marín luego de reformar la demanda, inician acción de simulación y en subsidio lesión enorme contra los Herederos Determinados e Indeterminados De Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), esto es Argemiro, Esther, esperanza, silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez, Herederos Determinados e Indeterminados de Cipriana Cuevas Chávez, esto es Jairo Alonso Pérez Cuevas, Herederos Determinados e Indeterminados de Eduardo Cuevas Chávez esto es, Diana Gisela Cuevas Maldonado y Olgy Yaily Cuevas Calderón, Herederos Determinados e Indeterminados de Luis Gonzalo Cuevas Chávez, esto es Luis Carlos Cuevas Sua, Javier Cuevas Sua, Herederos Determinados e Indeterminados de Hermes Gerónimo Cuevas (q.e.p.d) y Jose Liceo Cuevas Chávez (q.e.p.d), y Marinel Cuevas Chávez, en razón a la venta que hiciera la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) de los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 475-4736, 475-0002021, 475-0005330 a los demandados Argemiro, Esther, esperanza, silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez.

Argumentan que la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) es madre de los demandados Argemiro, Esther, esperanza, silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez y para el año 2009, los reúne e informa su decisión de ceder los predios de su propiedad, fecha en la que ya se conocía que la progenitora padecía de una enfermedad terminal – cáncer-.

A efectos de materializar dicha voluntad, se suscribió la escritura pública No. 1193 del 28 de diciembre de 2009 de la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo – Casanare, por la venta de los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 475-4736, 475-0002021, 475-0005330, por valor de \$66.000.000, suma que se señala no fue cancelada, adicionando que el acto jurídico no tuvo en cuenta a los representantes del hijo fallecido Algiro Cuevas Sánchez (q.e.p.d) hoy demandantes.

Refiere, los citados bienes pese al contrato o negocio jurídico descrito en precedencia no salieron del arbitrio, control y manejo absoluto de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), evidente es el registró de la venta de la nuda propiedad de los mismos y que, solo hasta su fallecimiento el 22 de septiembre de 2011 entraron a poseer los demandados.

Pone de presente la parte actora que nunca existió ánimo real de trasferir el dominio y posesión de los inmuebles, solo hubo acuerdo de llevar a cabo una venta aparente, para eludir el proceso de sucesión, mejorar a unos herederos, desconociendo a los nietos que para la época eran menores

de edad, solicitando dialogo con sus tíos a efectos de que les reconozcan sus derechos herenciales, sin obtener respuesta satisfactoria.

Continúan señalando los actores que uno de los predios ha sido vendido entre los mismos hermanos y trasferido a uno de los sobrinos, sin embargo, no ha salido de su control, añade los bienes inmuebles reciben rentas mensuales.

Por lo que solicita se declare la inexistencia del negocio causal, la consecuencia nulidad absoluta y se reconozcan ciertos valores por daños o subsidiariamente se declare que los demandados adquirieron los predios por menos del 50% del valor real causando lesión enorme a la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) y a su vez se reconozcan los perjuicios que con ello se ha ocasionado.

b. Contestación de demanda.

- El demandado Jairo Alonso Pérez Cuevas contesta la demanda sin presentar oposición a la misma y manifestando atenerse a lo que resulte probado dentro del plenario.

- La demandada Esther Cuevas Chávez presenta recurso contra el auto que admitió la demanda., alegando se carece del derecho de postulación para adelantar el proceso y no haberse acreditado la conciliación prejudicial en derecho como requisito de procedibilidad, mismo que en su momento fue negado.

- Argemiro, Esther, Silvestre, Marynel, Cayetano y Esperanza contestan la demanda, manifestando son parcialmente ciertos algunos hechos y otros son negados, refiere la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), decide vender sus bienes en razón a su estado de salud y los altos costos de medicamentos y tratamientos, que incluso dicha solvencia le permitió alargar su vida mas de dos años luego de dicha venta, en el entendido que falleció en el año 2011.

Argumentan, los compradores tenían la plena capacidad económica para realizar el negocio jurídico, no tenían ningún impedimento, adicionando que la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), realizó 3 ventas, demostrando la plena intención de vender algunas de sus propiedades, poniendo de presente que el valor de la venta fue cancelado en su integridad y la aceptación de usufructo en razón al estado de salud y las necesidades económicas de la vendedora.

Finalmente, se opone a todas las pretensiones y presenta como excepciones de fondo inexistencia de la simulación, falta de claridad de las pretensiones, prescripción de la lesión enorme, objeto el juramento estimatorio y el dictamen pericial allegado – avalúo-

- Por su parte la señora Marinel Cuevas Chávez, contesta la demanda admitiendo parcialmente unos hechos y manifestando no saber o no constarle los pormenores acaecidos frente al particular, se opone a las pretensiones, no presenta excepciones sino la exclusión del proceso como petición especial.

- La curadora ad litem de los demandados herederos indeterminados de Teresa Chaves Rodríguez (Q.E.P.D.), Cipriana Cuevas Chaves (Q.E.P.D.), Eduardo Cuevas Chaves, Hermes Gerónimo Cuevas Chávez, Luis Gonzalo Cuevas Chávez (Q.E.P.D.) y José Eliseo Cuevas, contesta la demanda por fuera del término.

- Y, los demandados Diana G. Cuevas, Olgy Cuevas, Javier cuevas y Luis Carlos Cuevas Sua vencido el término del traslado no contestaron la demanda.

c. Pruebas recaudadas.

El despacho decretó y tuvo como pruebas de demandante y demandados las documentales aportadas al proceso, los interrogatorios de los demandantes Viviana Angelica Cuevas Marín y

Eduardo Steven Cuevas Marín y de los demandados Argemiro, Esther, Esperanza, Silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez, Diana Gisela Cuevas Maldonado y Olgy Yaily Cuevas Calderón, Walter Audur Pérez Cuevas, quien en la demanda se relacionó como Jairo Alonso, Javier Cuevas Sua y Marinel Cuevas Chávez, así como los testimonios de Alba Nelly Maldonado y Meri Jiménez.

d. Actuación procesal

La demanda se presentó el 25 de febrero de 2019, paso seguido, mediante auto de fecha 13 de septiembre de 2019 se admitió la reforma de la demanda luego de ser subsanada.

Los demandados se notificaron, contestaron la demanda, presentaron recurso contra el auto admisorio y excepciones de mérito, de las cuales se corrió traslado, no se repuso el auto que admitió la demanda y se continuó con el trámite del proceso.

El 4 de agosto de 2022, se llevó acabo diligencia inicial, se recepcionó el interrogatorio de parte de demandados y demandantes, se realizó control de legalidad, se fijo el litigio y se decretaron las pruebas.

Para el 9 de septiembre y 17 de noviembre se desarrolló audiencia de instrucción y juzgamiento, en la que se practican las pruebas, se recepcionan las declaraciones de los testigos, se alega de conclusión y se anuncia el sentido de fallo negando las pretensiones de la demanda.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales:

Entiéndase aquellos elementos necesarios e indispensables para establecer la relación jurídica procesal que le permiten al juez dar solución de fondo a una diferencia jurídica o litigio. Estos se refieren a la competencia del juez, a la capacidad del actor y del demandado para ser parte y para comparecer en juicio y en la idoneidad formal de la demanda.

Para el caso que nos ocupa, la demanda cumple con las exigencias formales y los intervinientes cuentan con la necesaria capacidad para ser parte, lo que se acredita con la presentación del poder, así como en sus actuaciones en el desarrollo del proceso. Entonces no observando causal de nulidad que pudiera invalidar la actuación, en todo o en parte, corresponde proferir la sentencia, de acuerdo con las apreciaciones jurídicas y probatorias.

2. Problema Jurídico.

Los problemas jurídicos en este asunto se contraen a establecer, de las pretensiones principales; si el contrato de compraventa suscrito entre la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) en calidad de vendedora y sus hijos Argemiro, Esther, Esperanza, Silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez, como compradores, materializado mediante Escritura Pública No- 1193 del 28 de diciembre de 2009 en la Notaria del Circulo Único de Paz de Ariporo es simulado, conforme las pruebas aportadas al proceso y las disposiciones legales y jurisprudenciales de regulan el asunto.

Como subsidiario se resolverá, si se encuentran presentes los presupuestos legales para que la compraventa instrumentalizada con la escritura pública No- 1193 del 28 de diciembre de 2009 de la Notaria del Circulo Único de Paz de Ariporo, configure una lesión enorme en favor de la vendedora y consecencialmente a los demandantes, por haberse recibido menos de la mitad del justo precio de los inmuebles vendidos.

Para lo cual se abordarán de manera general los institutos jurídicos y generalidades que se imponen analizar así:

1. De la pretensión principal – Simulación

Procede el despacho a resolver la pretensión principal mediante la cual se pide que se declare simulado el negocio jurídico de compraventa de los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 475-4736, 475-0002021 y 475-0005330, contenido en la **Escritura Pública No. 1123 del 28 de diciembre de 2009**, negocio jurídico celebrado entre la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) en calidad de vendedora y sus hijos Argemiro, Esther, Esperanza, Silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez, como compradores.

La acción de simulación tiene su fundamento legal en el artículo 1766 del Código Civil cuando dice:

«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.»

Sobre el particular el tratadista Arturo Valencia Zea en su libro Derecho Civil de las Obligaciones refiere la simulación es: *“el acuerdo de las partes de emitir concordantes declaraciones de voluntad contrarias a lo que realmente quieren, a fin de engañar un tercero”*

Por su parte el tratadista Francisco Ferrara ha definido como simulado, aquel negocio que tiene una apariencia contraria a la realidad, ya porque no existe absolutamente, ya porque es distinto del que “aparece exteriormente”, simular significa presentar una cosa fingiendo o imitando lo que no es, supone una declaración de la voluntad emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, carente de realidad y que busca producir la mayoría de las veces un engaño, la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto del que realmente se ha llevado a cabo.

De tal forma, que la simulación emerge cuando en un documento se hace constar una declaración pública, que es modificada o alterada por otro acto privado, oculto o disimulado o el acto jurídico es simulado cuando se emite una declaración de voluntad apartada de la realidad, ya sea porque no existió absolutamente, o porque, existió, pero en forma diferente a como se hizo aparecer. De ahí surgen las dos formas de simulación, siendo ellas la absoluta y relativa.

Jurisprudencialmente se ha edificado toda su teoría y se ha establecido que cuando se pretenda el aniquilamiento de un contrato por simulado, el Juzgador debe establecer los siguientes presupuestos materiales:

- La legitimación en el actor para impetrarla
- Existencia de un contrato válido.
- Prueba suficiente de la simulación absoluta o relativa del acto o contrato atacado.

A. DERECHO DEL ACTOR PARA PROMOVER LA ACCIÓN:

En tratándose de la acción simulatoria de un contrato o de prevalencia, es decir, aquella que pretende la declaratoria de la simulación de un acto jurídico, el interés para demandarla le asiste a quien sufra un perjuicio cierto al tiempo de deducirse la acción. De ahí que están legitimados y son titulares de ese interés no sólo las partes contratantes que intervinieron o participaron en el concierto simulatorio, o los herederos de ellas, si algún contratante estuviere fallecido; sino también los terceros a quienes el acto les genere un perjuicio de carácter económico cierto y actual. Sobre el punto ha venido reiterando la doctrina:

*“La titularidad de la acción de simulación se ha ampliado hasta el punto de **comprender a cualquier interesado en ejercerla, sea este un tercero o una de las partes en la operación que se impugna**”*

“(.....) El interés que se requiere para el ejercicio de la acción reside en que el actor sea titular de un derecho cierto y actual, cuya eficacia resulte perjudicada, también de modo cierto, por la situación anómala creada por la simulación.”

“(.....) es necesario que este derecho resulte ciertamente afectado por la situación creada por aquella. Así, no basta ser acreedor del sedicente vendedor en la compraventa de confianza, sino que además es indispensable que el crédito invocado, no pueda ser satisfecho a causa del desplazamiento patrimonial ficticio. Si el deudor y supuestamente vendedor conserva bienes suficientes para el pago del crédito de que se trata, mal puede alegar el acreedor que la simulación perjudique su derecho “

En el sub-lite los demandantes han expresado que su interés jurídico para solicitar la declaratoria de simulación del contrato de compraventa, radica en su condición de hijos y herederos en representación de su progenitor el señor Algiro Cuevas Sánchez (q.e.p.d.), hijo de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d.), quien fungió como vendedora en el negocio jurídico que hoy se discute simulado, requisito que se encuentra probado con los respectivos registros civiles de nacimiento y defunción allegados al proceso.

En el mismo sentido se aporta el contrato mediante el cual, refieren, se transfirieron los bienes que hacen parte de la masa sucesoral de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d.), a sus hijos vivos, generándoles con ello una afectación patrimonial, hacemos referencia a la escritura pública No. 1193 de 2009.

Por consiguiente, les asiste legitimación a los demandantes por activa para incoar la acción simulatoria, pues por tratarse de herederos en representación de la vendedora, estarían ejerciendo la acción que tendría su causante, es decir, in iure hereditario. A su turno, estarían legitimados en razón a que su interés se deriva del perjuicio que estarían sufriendo como herederos del vendedor al no existir la posibilidad que en la sucesión de ésta se le adjudiquen los bienes que se indica simuladamente dijo vender a unos de sus hijos sin ser cierto, por lo que se busca que aquellos retornen al patrimonio de la de cujus.

De otra parte, la parte demandada está legitimada pasivamente para soportar esa pretensión por ser parte contratante en la compraventa cuestionada en condición de compradores.

Establecida la legitimación por activa y pasiva de la acción, se entrará al estudio del siguiente de los presupuestos axiológicos de la acción simulatoria.

B. EXISTENCIA DEL CONTRATO SIMULADO:

Presupuesto básico en la acción de la simulación, que consiste en la existencia jurídica válida del acto o contrato, según el actor, simulado. Es decir, debe acreditarse la existencia de los negocios jurídicos surgidos a la vida del derecho con plena eficacia y que, a pesar de ser simulados, hayan producido las obligaciones propias a su naturaleza, porque, aunque aparentes, son perfectos.

En el presente caso se cumple este elemento, dado que se impugna como simulada la venta de la nuda propiedad sobre los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 475-4736, 475-0002021 y 475-0005330, contrato contenido en la **Escritura Pública No. 1123 del 28 de diciembre de 2009**, suscrita entre la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) en calidad de vendedora y sus hijos Argemiro, Esther, Esperanza, Silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez, como compradores, registrada en los respectivos folio de matrícula, documentos que fueron allegados al proceso.

C. PRUEBA DE LA SIMULACIÓN:

Teniendo en cuenta que la finalidad de la acción de simulación es la de desentrañar la verdadera intención y voluntad de los contratantes, para que se declare por la jurisdicción la prevalencia del acto oculto sobre el ostensible, es decir, que se logre la declaración del acto que verdaderamente quiso celebrarse con el valor que le corresponde y, por ende, se haga desaparecer el acto público, por cuanto

es solamente un disfraz para ocultar el primero, en esos términos la carga probatoria radica en cabeza exclusiva de la parte actora, a quien corresponde demostrar cual fue la verdadera intención de las partes en la celebración del contrato que se alega fue simulado.

Actualmente para demostrar judicialmente la simulación, existe libertad probatoria, tanto para las partes involucradas en el respectivo contrato, como para los terceros que se encuentren legitimados para pedir aquella. Ahora bien, en el evento de no tenerse la prueba directa de la simulación, esto es, la contraescritura o la confesión de los contratantes, la demostración de aquella, si bien se torna un poco difícil, se debe realizar a través de inferencias lógicas que se deriven de los hechos externos conocidos, o sea, a través de la prueba de indicios, con los cuales se busca conocer lo que hace parte del fuero interno de los contratantes en relación con su verdadera intención al contratar y la real finalidad de ese aparente contrato.

Señala el artículo 240 del Código General del Proceso, que para que un hecho pueda considerarse como indicio, debe estar debidamente probado en el proceso.

Igualmente, el artículo 242 ibidem dispone que el Juzgador debe apreciar los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso.

Así las cosas, se entrará a examinar las pruebas adosadas al expediente, con el fin de determinar si se configura el último de los presupuestos de la acción de simulación, por cierto, el de mayor trascendencia.

1. Documentales

Como documentales la parte actora aportó los registros civiles de nacimiento de demandantes y demandados y los registros de defunción que dan cuenta la relación de consanguinidad que existe entre unos y otros.

Escritura Pública No. 1123 del 28 de diciembre de 2009, que da cuenta la materialización del negocio jurídico que hoy se discute, los certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria No. 475-4736, 475-0002021 y 475-0005330 que dan cuenta la inscripción de la venta, las escrituras N. 80 de 28 de julio de 1978 y 507 del 19 de octubre de 1999, con las que se verifica la tradición de los inmuebles objeto de venta y paz y salvo de pago de impuesto de los predios de los años 2018, que además reflejan el valor catastral de aquellos.

2. Testimoniales.

La señora **Alba Nelly Maldonado** de 48 años de edad y madre de los primos de los demandantes, refiere haber conocido a la vendedora en el negocio que se discute, señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) por ser la madre de su otrora pareja el señor Eduardo Cuevas Chávez quien falleció en el año 1996, comenta era autoritaria, independiente y arraigada a sus bienes.

Señala conocer los tres predios objeto de compraventa, una casa lote y una finca, no saber cómo la vendedora adquirió dichos predios, pues desde 1991 que la conoció ya los poseía, adiciona, en la casa lote existían unas residencias y locales que se arrendaban y la finca que en su momento se usaba para ganadería, conoció estaba arrendada.

Dijo saber que la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) obtenía sus ingresos de la renta de las finca y unas residencias que tenía en la casa donde vivía en el Municipio de Paz de Ariporo, señala que para la fecha de muerte de la señora Chávez cree ya no funcionaban las residencias por su deteriorado estado de salud, que le impedía asumir las responsabilidades que ello implicaba, como hacer aso y en si atenderlas, pues sabe ella no tenía a nadie que le ayudara.

Refiere saber que para el año 2009 estaba enferma, que era una persona fuerte, pero su salud decayó, desconoce cuando le fue diagnosticado el cáncer y por voces de vecinas supo que estaba muy enferma.

Comenta vive en Yopal y solo va al Municipio de Paz de Ariporo cada 4 meses cuando tiene que hacer alguna diligencia y que en esas oportunidades no visitaba a la señora Teresa, por eso no sabe mucho, adiciona cuando la señora Teresa se fue a vivir a Yopal ella en algunas oportunidades la visitó.

Sobre el negocio jurídico que se esta debatiendo señala no haberse enterado sino mucho tiempo después cuando se presentó un problema con un terreno denominado “Hay Bonito”, que poseía en vida la señora Teresa, pero que realmente era propiedad del ex esposo, el señor Eliseo, indicando fue hace 8 años, es decir, para el año 2014, señala nunca les comunicaron nada o conversaron sobre el particular, siente que existió rechazo, por no tener en cuenta a los hijos de los hijos difuntos de la vendedora señora Teresa.

Continuó relatando que cree el negocio no es verdad, no sabe si se pago el precio y considera que si se pagó, deben existir los recibos de esos pagos.

Señala que los bienes objeto de venta los iniciaron a poseer los demandados luego de la muerte de la señora Teresa esto es después de septiembre de 2011, y que los tiene la señora Marlene, según los registros que consultó.

Y finalmente sobre la capacidad económica de los compradores, la señora Marlene y el señor Cayetano si tienen solvencia económica, pues tienen empresas y fincas, de los demás sugiere no creer que tengan para comprar esos predios, pero no sabe que hacen.

La testigo señora **Mery Ricary Marín Jiménez**, de 53 años, mamá de los demandantes y pareja del señor Algiro Cuevas hijo de la vendedora señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), refiere conocer los bienes objeto del negocio Jurídico, cuenta que para el año 1997 vivía en la finca ubicada en la vereda Palo Santal del Municipio de Paz de Ariporo con su pareja, para luego irse a Sogamoso en la casa de la Señora Teresa y regresar al Municipio de Paz de Ariporo en 1999 para vivir en la casa lote de la vendedora, donde además su pareja tenía un taller de motos, refiere ahí pernoctó hasta el año 2002 cuando mataron a su esposo.

Fecha en la que se va del lado de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), para irse a vivir en casa de su mama hasta el 2008, data en la que se muda al Municipio de Pore, por lo que no sabe que pasó en la fecha del negocio jurídico que se comenta, incluso informa supo hace un año de ese negocio, es decir, en el 2021, agrega no sabía del estado de salud de la abuela de sus hijos.

También desconoce la capacidad económica de los compradores, pero cree que no tienen dinero suficiente para adquirir los bienes de la señora Teresa, mas cuando ella valoraba mucho cada cosa, según su entender, pero no sabe la ocupación de ellos en los años 2007 a 2010.

Culmina señalando que la salud física y mental de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), era buena y no sabe nada del final de su vida o de la época del negocio que se discute, porque después del 2002 solo lo visitó dos o tres veces.

3. Interrogatorios.

Los demandantes al unisonó señalan no saber del negocio que se ataca de simulado, manifiestan que su abuela repartió sus bienes en vida a los hijos que estaban vivos dejando por fuera a los herederos en representación de los hijos muertos, así como que, eran menores de edad a la fecha de los hechos y desconocían los por menores de dichas situaciones.

A su turno de los interrogatorios de los demandados en síntesis se extrae que el negocio de la venta de los tres predios, casa lote y finca, se hizo con el objeto de apoyar a su madre con el pago de obligaciones que se habían adquirido con abogados que adelantaban acciones legales en favor y defensa de los derechos de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), así como los impuestos

pendientes de los bienes que tenía en su momento y los gastos que en razón de su enfermedad debía costear.

Señalan en forma similar que la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), los reunió para exponerles sus afujías económicas, informarles que iba a realizar unas ventas de su finca al señor Eduardo López y ofrecerles a ellos -sus hijos- la posibilidad de que compraran la nuda propiedad de la casa lote donde vivía y una finca, para lo cual estableció como precio de venta la suma de \$66.000.000, siendo ella la usufructuaria de los mismos hasta su fallecimiento.

Señalaron que los pagos se realizaron en cuotas en la medida que cada uno podía conseguirlos y según las necesidades de la vendedora y madre, únicamente el señor Cayetano Cuevas refiere haber cancelado su parte que eran \$11.000.000 en un solo contado, todos manifestaron cancelar su obligación en efectivo e incluso la señora Esperanza cancelar con vitaminas o medicamentos que enviaba a su madre en el momento de su enfermedad terminal.

Que, cuando se presentó el negocio de compraventa que hoy se discute, uno de sus hermanos el señor Marinel Cuevas no participó de la compra en razón a la falta de recursos económicos y posibilidades que le permitieran dar cumplimiento a su obligación.

Que la salud mental y física de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), nunca se deterioró al punto de perder la capacidad para tomar decisiones y celebrar cualquier negocio jurídico, pero que para el año 2008 fue diagnosticada con Cáncer de mamas.

Comentan situaciones de vivencias diarias, opiniones y eventos dentro del cuidado y vida de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d).

Del caso concreto.

Así entonces, analizado el material probatorio que se recaudó en el plenario, encuentra el juzgado que los únicos indicios que aparecen como ciertos dentro de la presunta simulación son la familiaridad de los contratantes, en tanto el negocio jurídico cuestionado se celebró entre madre e hijos, que efectivamente para la fecha en que se suscribió la escritura la vendedora tenía una avanzada edad y padecía una enfermedad terminal como lo fue el cáncer de mama, es decir, aquel indicio conocido por la jurisprudencia y doctrina como tiempo sospechoso.

Entonces, de entrada impone concluirse que los dos indicios que se encuentran probados no son suficientes para edificar la simulación del citado negocio jurídico, como quiera que, ninguna situación adicional quedó probada con certeza para esta judicatura, reduciéndose a dichos de parte, conjeturas y supuestos argumentativos del representante judicial y sus representados, pues aquella maniobra encaminada a ocultar el verdadero negocio jurídico, para defraudar a terceros no emerge o se erige con la claridad necesaria para dar por cierto que existió un concierto simulatorio.

Las pruebas documentales y testimoniales traídas al proceso, en nada modifican el panorama descrito en precedencia, claro es que la vendedora se encontraba enferma para la época del negocio y que falleció 2 años después, como claro y cierto también resulta que ella residió en el inmueble urbano objeto de negocio hasta la época de su muerte, porque tanto la prueba documental como testimonial da cuenta de ello, aspecto que de plano no le permiten al despacho concluir que existió simulación.

Claro, como la posesión de los predios permaneció en cabeza de la causante, podría advertirse la presencia de otro de los indicios conocidos para este tipo de causas simulatorias, consistente en la continuación de la relación de hecho con los bienes vendidos por parte de la vendedora, empero, dicha situación no aplica para el caso que nos ocupa, en la medida en que lo transferido no fue la propiedad plena, sino que se negoció la nuda propiedad, lo cual justifica el que la causante continuara detentando los bienes que transfirió bajo la citada figura y hasta su fallecimiento.

Se arguye en los hechos de la demanda, interrogatorios y alegatos de conclusión que los demandados Argemiro, Esther, Esperanza, Silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez realizaron una partición en vida de los bienes que hacían parte de la masa sucesoria de la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), con el fin defraudar únicamente a los hijos de los herederos fallecidos; sin embargo, tal argumento no emerge diáfano, con suficiencia para edificar un indicio diferente, el cual se configura como la existencia de un móvil simulatorio; lo anterior por cuanto, probado quedó que uno de los hijos de la señora Teresa, el señor Marinel Cuevas manifestó al despacho que no hizo parte de la compraventa, siendo excluido de la venta, pese a ser convocado para ello, en razón a su difícil situación económica, dicho que fue reforzado con cada una de las intervenciones de los demás compradores y herederos y e contenido de la escritura de venta.

Adicionalmente, también se informó que a la fecha existe un predio de gran extensión propiedad de la entonces vendedora y causante Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d), para ser sometido al trámite de sucesión entre todos los herederos y que pese a los inconvenientes que se han presentado con la titularidad, la señora Chávez tenía la posesión del mismo.

Por lo que, nada se probó respecto de la alteración del motivo que refleja la escritura pública No.1193 del 28 de diciembre de 2009, para la compraventa de los inmuebles de la cujus Teresa Chávez Rodríguez, no se demostró que lo que se pretendía según los demandantes era la partición de la herencia en vida, como ya se dijo, tan es así, que para la misma época, también se vendieron dos porciones de terreno a un tercero, en las mismas condiciones, hechos que no fueron alegados en el sub lite.

Eventualmente, tampoco se logró acreditar la falta de solvencia de los compradores, pues los testigos por el contrario informaron al despacho que sabían que algunos de los compradores tenían ingresos por ser dueños de empresas y fincas y que de los demás suponían no tenían la capacidad económica, aunque desconocen las ocupaciones laborales de los mismos o sus ingresos para la fecha de la venta, incluso se informó que nada se sabía de la vida de los compradores y vendedores para el año 2008 y 2009, a quienes nunca se les veía o de manera momentánea solo se saludaban, contrario a ello, los demandados con la contestación de la demanda allegaron constancias de ingresos, certificaciones laborales, declaraciones de renta, historial de aportes al sistema de seguridad social lo que indica vinculación laboral, entre otros documentos que reflejan los ingresos de los compradores.

En el mismo sentido, nada se probó sobre un posible valor irrisorio de los inmuebles dados en venta, como quiera que la única prueba que existe sobre este tópico es el valor catastral que se refleja en los paz y salvos de impuestos prediales del año 2018 expedidos por el Municipio de Paz de Ariporo y el certificado de aumento de avalúo que refleja un mínimo incremento en su valor año a año después de la fecha de venta.

Sobre el pago del precio de la compraventa, si bien se manifestó haberse hecho en efectivo, todo indica que los demandados cancelaron el precio a su madre en diferentes cuotas o contados y que ella a su vez los recibía y administraba realizando pagos a diferentes acreedores y gastos propios de su subsistencia, por ser una mujer con el carácter para disponer sus negocios, además de ser autónoma, independiente, características que al unísono expresaron demandantes y demandados.

Entonces, puede concluir el despacho de las probanzas del sub lite, no aparece debidamente probado que la venta de la nuda propiedad de los bienes identificados con matrícula inmobiliaria 475-4736, 475-2021, 475-5330 contenida la escritura pública No. 1193 del 28 de diciembre de 2009, hubiere sido simulada.

Colofón de lo anterior, al no allanarse los demandantes como era su carga, a demostrar que el negocio contenido en el documento escriturario fue simulado en forma absoluta, la pretensión principal está llamada al fracaso y así se dispondrá.

Procedemos paso seguido a adentrándonos entonces al estudio de la acción subsidiaria de LESIÓN ENORME.

La lesión enorme ha sido definida como el perjuicio patrimonial de cierta dimensión que sufre una de las partes en algunos negocios jurídicos, por la falta de equivalencia entre las prestaciones, la cual ocurre en la compraventa con el justo precio.

El artículo 1947 del Código Civil la define como *"el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella"*, justo precio que se refiere al tiempo del contrato.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, para la rescisión de la venta por lesión enorme, de acuerdo con las normas legales respectivas, deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) que el contrato verse sobre bienes inmuebles, y la venta no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., modificado por el art. 32 de la ley 57 de 1887);
- b) que la desproporción entre el precio pactado y el justo, sea enorme (art. 1947 C.C.);
- c) que no se trate de un contrato aleatorio;
- d) que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado a la acción rescisoria;
- e) que la cosa no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y
- f) que la acción se instaure y estructure dentro del término legal de cuatro años, previsto en el art. 1954.

Requisitos estos, que deben analizarse en orden racional, impidiendo así un mayor desgaste a quien administra justicia, por ello estudia el despacho inicialmente el término de caducidad. Entiéndase el término de 4 años a que hace referencia el citado artículo 1954 del Código Civil, hace referencia a la caducidad de la acción rescisoria por lesión enorme, más no a la prescripción, según las manifestaciones de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1681-2019:

«Se ha entendido que dicho término extintivo es de caducidad no de prescripción, como lo ha señalado la Sala en sentencia SC, 23 sep. 2002, exp. 6054, en la que puntualizó: ...»

En consecuencia, al haberse iniciado la acción por un tercero que no participó en el negocio jurídico, pero que está legitimado para demandar por principio de relatividad en los contratos, al asistirle un interés legítimo frente al patrimonio objeto de la compraventa materializado en la escritura pública No.1193 de 28 de diciembre de 2009, y que por ser menores de edad a la fecha de suscripción, el término de caducidad del cuatrienio empieza a correr desde que hubieren llegado a edad mayor conforme lo dispone el artículo 1751 del Código Civil.

Así entonces, se tiene que la acción de lesión enorme se instauró el 25 de febrero de 2019 según sello de radicado de la demanda y acta de reparto interno, fecha en la cual la demandante Viviana Angelica Cuevas Marín ya había cumplido su mayoría de edad hacía más de 5 años, por cuanto el registro civil refiere nació el 2 de marzo de 1996, hecho que le permite al despacho sin mayor análisis concluir, que, respecto de esta demandada la acción ha caducado, evitando el análisis de los demás presupuestos.

Ahora bien, situación diferente ocurre con el demandante Eduardo Steven Cuevas Marín, quien se encuentra dentro del término para ejercer la acción de lesión enorme como quiera que nació el 26 de febrero de 2001, razón por la cual se entra a estudiar los demás presupuestos para la prosperidad de la pretensión.

Entonces, debe decirse que, el contrato que se pretende rescindir es la venta que la señora Teresa Chávez Rodríguez (q.e.p.d) realiza de manera voluntaria a los demandados Argemiro, Esther, Esperanza, Silvestre, Marlene y Cayetano Cuevas Chávez de la nuda propiedad de 3 bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 475-4736, 475-2021, 475-5330; venta que no se hace por ministerio de la ley y no es un contrato aleatorio, lo anterior, se encuentra probado, no sólo con los interrogatorios de las partes y testimonios traídos al proceso, sino que el

abastecimiento de este requisito se suple con la escritura pública No. 1193 de 2009 y las matriculas inmobiliarias de cada uno de los predios.

Ahora bien, en lo que se refiere a la desproporción entre el precio pactado y el justo precio, debe memorarse que es deber del interesado acreditar para el caso, que el vendedor recibió un precio que es inferior a la mitad del justo precio de las cosas vendidas, por ello, siendo claro que el valor pactado fue de \$66.000.000, conforme las documentales allegadas y los interrogatorios, que por demás arguyen que el mismo fue pagado y el justo precio de los inmuebles para la fecha del negocio jurídico, conforme el material probatorio aportado se puede establecer que:

Matricula inmobiliaria	Valor catastral
475-4736	\$ 29.715.000,00
475-0002021	\$ 21.567.000,00
475-0005330	\$ 39.765.000,00
Total	\$ 91.047.000,00

Valores reflejados como avalúo catastral en la paz y salvos de impuestos del año 2018 y la certificación de los avalúos de los predios expedidos por el Municipio de Paz de Ariporo, únicos elementos que ofrecen información al Juez para calcular la ostensible diferencia matemática que debe existir para la prosperidad de la acción.

De ahí que, la mitad del justo precio es la suma de \$45.523.500 y para que proceda la lesión enorme, la vendedora debe haber recibido un valor inferior a la mitad del justo precio, pero como se concretó la venta en \$66.000.000, sin mayor análisis no puede el despacho encontrar cumplido este requisito.

Adicionalmente, palmario resulta afirmar que el ultimo de los requisitos tampoco se encuentra cumplido, pues, uno de los inmuebles identificado con FMI No. 475-5330 que hace parte del negocio jurídico objeto de esta litis, fue enajenado a terceros y no se probó que se haya vendido por más de lo que se había pagado por este, impidiéndole de esta manera a los demandantes solicitar la rescisión del contrato.

Así las cosas, conforme se analizó en precedencia la pretensión subsidiaria de rescisión del contrato por lesión enorme, no está llamada a prosperar por no haberse probado suficientemente los requisitos axiológicos que exige la presente acción y por ello se despachara desfavorablemente.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal, Casanare administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

RESULEVE:

PRIMERO. NEGAR las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda, conforme quedó consignado en la parte motiva de esta providencia, exonerando a todos los demandados.

SEGUNDO. CONDENAR en costa a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Tásense por secretaría, señalando como agencia en derecho la suma de \$4.200.000.oo

TERCERO. CONTRA esta sentencia procede el recurso de apelación.

CUARTO. EN FIRME este fallo ARCHÍVESE el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAVIER ARTURO ROCHA VÁSQUEZ
Juez

Firmado Por:
Javier Arturo Rocha Vasquez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Yopal - Casanare

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: **75895038a0c83794c305e9bff1b7948a14606407ac3c6bf9934cb7ed5428c393**

Documento generado en 01/12/2022 05:41:28 PM

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