

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

Art .295 C.G.P



Nro .de Estado **0163**

Fecha Estado:04-12-2020

Página: **1**

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
<b>05361318900120170000601</b>	Ordinario	FABIAN ALBERTO ROLDAN LOPERA	JOSE FERNANDO ROLDAN LOPERA	Auto pone en conocimiento DISPONE TRÁMITAR SEGÚN DECRETO 806, CONCEDE TERMINO PARA SOLICITAR PIEZAS PROCESALES, CONCEDE TÉRMINO PARA SUSTENTACIÓN Y REPLICA. NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRÓNICOS 0163, VER ENLACE <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100</a>	03/12/2020			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
<b>05440311300120120036503</b>	Ordinario	WILLIAM DUQUE JIMENEZ	FONDO PARA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO	Auto pone en conocimiento ORDENA DEVOLUCIÓN EXPEDIENTE A LUGAR DE ORIGEN. NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRÓNICOS 0163, VER ENLACE <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100</a>	03/12/2020			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
<b>05440311300120140026501</b>	Ordinario	MARIA CONCEPCION PELAEZ LOPEZ	LUIZ ARTURO PELAEZ LOPEZ	Sentencia revocada REVOCA INTEGRAMENTE, IMPONE CONDENA EN COSTAS EN AMBAS INSTANCIAS. NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRÓNICOS 0163, VER ENLACE <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100</a>	03/12/2020			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
<b>05615310300220140034801</b>	Ordinario	CLAUDIA VIVIANA ORREGO MONSALVE	OSCAR RESTREPO VELEZ	Auto decreta pruebas DECRETA PRUEBAS, ORDENA POR SECRETARÍA LIBRAR OFICIOS. NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRÓNICOS 0163, VER ENLACE <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100</a>	03/12/2020			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL

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

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
<b>05615310300220140034801</b>	Ordinario	CLAUDIA VIVIANA ORREGO MONSALVE	OSCAR RESTREPO VELEZ	Auto decreta pruebas DECRETA PRUEBAS DE OFICIO, ORDENA POR SECRETARÍA LIBRAR OFICIOS E INCORPORAR PRUEBAS EN EL RESPECTIVO ESTADO, SE ACLARA QUE ESTA ANOTACIÓN CORRESPONDE A LA ANOTACIÓN QUE SE ENCUENTRA EN EL ORDEN INMEDIATAMENTE ANTERIOR. NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRÓNICOS 0163, VER EN L A C E <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100</a>	03/12/2020			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL



LUZ MARÍA MARÍN MARÍN

SECRETARIO (A)



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA UNITARIA DE DECISION CIVIL FAMILIA**

Medellín, tres de diciembre de dos mil veinte

**AUTO DE SUSTANCIACION**

**RADICADO N° 05-615-31-03-002-2014-00348-01**

Estando el presente proceso a despacho para proferir sentencia y habida consideración que dentro del presente proceso declarativo ordinario promovido por la señora Claudia Viviana Orrego Monsalve contra el señor Oscar Restrepo Vélez se afirmó por la accionante y por los codemandados Oscar y Julieta Vélez Restrepo ser víctimas de desplazamiento forzado, se hace necesario hacer uso de la facultad consagrada en los artículos 169 y 327 del Código General del Proceso de decretar pruebas de oficio, en razón a que las mismas son útiles para verificar los hechos relacionados con las alegaciones de las partes.

En consecuencia, se ordena tener como prueba los documentos allegados por el demandado Oscar Restrepo Vélez, en sede de segunda instancia (fls. 5 a 9 C-5), correspondientes a las copias de la ficha predial N° 401142 (3 folios) y la matrícula inmobiliaria N° 026-7561 (2 folios), los que se ponen en traslado de las partes, para cuyos efectos **se ordena a la Secretaría de la Sala que al notificar esta providencia se proceda a incorporar virtualmente tal probanza en la correspondiente pestaña de los estados electrónicos.**

Ahora bien, debido a que en el expediente la demandante Claudia Viviana Orrego y los codemandados Oscar y Julieta Vélez Restrepo afirman ser víctimas de desplazamiento forzado, como atrás se indicó; a más que en la anotación N° 7 del folio de matrícula inmobiliaria N° 026-7561, se inscribió el 16 de enero de 2019, la Resolución RA 01399 del 26 de septiembre de 2018 de la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Medellín, "*MEDIDA CAUTELAR:*

*0482 PROTECCIÓN JURIDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011*” y teniendo en cuenta que la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas ofició a este Tribunal para que le fuera remitido copia íntegra del proceso de la referencia, se ordena a la Secretaría de la Sala oficiar a la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que en el término de cinco días a partir del recibo del correspondiente oficio informe a este Tribunal lo siguiente:

1. Claudia Viviana Orrego, identificada con cédula de ciudadanía N° 21.432.185; Oscar Vélez Restrepo identificado con cédula de ciudadanía N° 8.270.488; y Julieta Vélez Restrepo, identificada con cédula de ciudadanía N° 42.871.112 se encuentran registrados en el Registro Único de Víctimas (art. 154 ley 1448) o en el Registro Único de Población Desplazada (Ley 387 de 1997).

2. El bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 026-7561, ficha predial N° 401142, cedula catastral N° 0212001000001100063000000000, se encuentra inscrito en el registro de tierras despojadas o se ha iniciado la acción de restitución a que se refiere el artículo 72 de la Ley 1448 de 2011.

3. En virtud de la Resolución RA 01399 del 26 de septiembre de 2018 de la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Medellín, se dio aplicación al numeral 8 del artículo 13 del Decreto 4829 de 2011 y en consecuencia, se comunicó al Consejo Superior de la Judicatura para que ordenará *"las medidas que considere pertinentes para facilitar la posterior concentración procesal en la etapa judicial, evitar costos adicionales, tales como eventuales compensaciones por fallos de jueces ordinarios en favor de terceros diferentes a la víctima restituida, y asegurar preventivamente la eficacia de la sentencia judicial"*.

4. Remitir copia íntegra de la Resolución RA 01399 del 26 de septiembre de 2018 de la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Medellín.

Por la Secretaría de la Sala, procédase de conformidad.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE  
ANTIOQUIA**

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

Código de verificación:

**924713c6e07ffdd7897692c60155f90b4ed386fe5112caf6032a  
b2ab29a1ec21**

Documento generado en 03/12/2020 01:20:46 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 12/03/2019".

<b>FICHA PREDIAL N°:401142</b>											
MUNICIPIO: ALEJANDRIA						CORREGIMIENTO: CABECERA					
BARRIO: 000						VEREDA: SAN MIGUEL					
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: S.N.											
<b>CEDULA CATASTRAL</b>											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ.VRD.	PREDIO	EDIFICIO	U. PREDIAL				
021	2	001	000	0011	00063	0000	00000				
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ.VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U. PREDIAL
05	021	00	01	00	00	0011	0063	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: AGRICOLA: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 026 - 7561			MATRICULA MADRE: N/D		
<b>PERSONA NATURAL O JURIDICA</b>											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO			
1	OSCAR RESTREPO VELEZ					8270488	CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE	100%			
<b>JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION</b>											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD			DEPARTAMENTO	MUNICIPIO				
1	497	27/05/2016	NOTARIA			ANTIOQUIA	MEDFLLIN				
<b>CONSTRUCCIONES</b>											
<b>TIPO:</b> RESIDENCIAL <b>CONVENCIONAL:</b> CONVENCIONAL <b>IDENTIFICADOR USO:</b> RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS <b>PUNTOS:</b> 7 <b>ÁREA:</b> 88.26(m²) <b>TOTAL DE PISOS:</b> 1 <b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> 90 % <b>CONSTRUIDO:</b> 100											
<b>1. ESTRUCTURA</b>											
ARMAZON: MADERA, TAPIA MUROS: BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA CUBIERTA: ZINC, TEJA DE BARRO <b>CONSERVACIÓN:</b> MALO											
<b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>											

FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO MADERA REBOSA CONSERVACIÓN: MALO

**3. BAÑO**

TAMAÑO: PEQUEÑO ENCHAPES: SIN CUBRIMIENTO MOBILIARIO: POBRE CONSERVACIÓN: MALO

**4. COCINA**

TAMAÑO: SIN COCINA ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN:

**5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL**

CERCHAS: .

**6. CONSTRUCCIONES GENERAL**

CLASIFICACIÓN: .

TIPO: NINGUNO CONVENCIONAL: NO CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: TANQUES PUNTOS: 30 ÁREA: 2,41(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 15 % CONSTRUIDO: 100

**1. ESTRUCTURA**

ARMAZON: MUROS: CUBIERTA: CONSERVACIÓN: .

**2. ACABADOS PRINCIPALES**

FACHADAS: CUBRIMIENTO DE MUROS: PISOS: CONSERVACIÓN:

**3. BAÑO**

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN:

**4. COCINA**

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .

**5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL**

CERCHAS: .

**6. CONSTRUCCIONES GENERAL**

CALIFICACIÓN: MALO.

**AREAS**

AREA TOTAL LOTE: 4,2597 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%

**COLINDANTES**

SUR - 0212001000001100062 , NPN: 050210001000000110062000000000 ESTE - 0212001000001100061 , NPN: 050210001000000110061000000000 NORTE - RIO NARI OESTE - 0212001000001100064 , NPN: 050210001000000110064000000000 OESTE - 0212001000001100066 , NPN: 050210001000000110066000000000

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
148-I-A-2		1:10000	2012

**INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA**

Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
IGAC001	FAJA 4	1546	2009		1:10000

**VALOR TERRENO:** \$ 3.636.112

**VALOR CONSTRUCCIÓN:** \$ 2.277.749

**AVALÚO:** \$ 5.913.861

**ZONAS FÍSICAS**

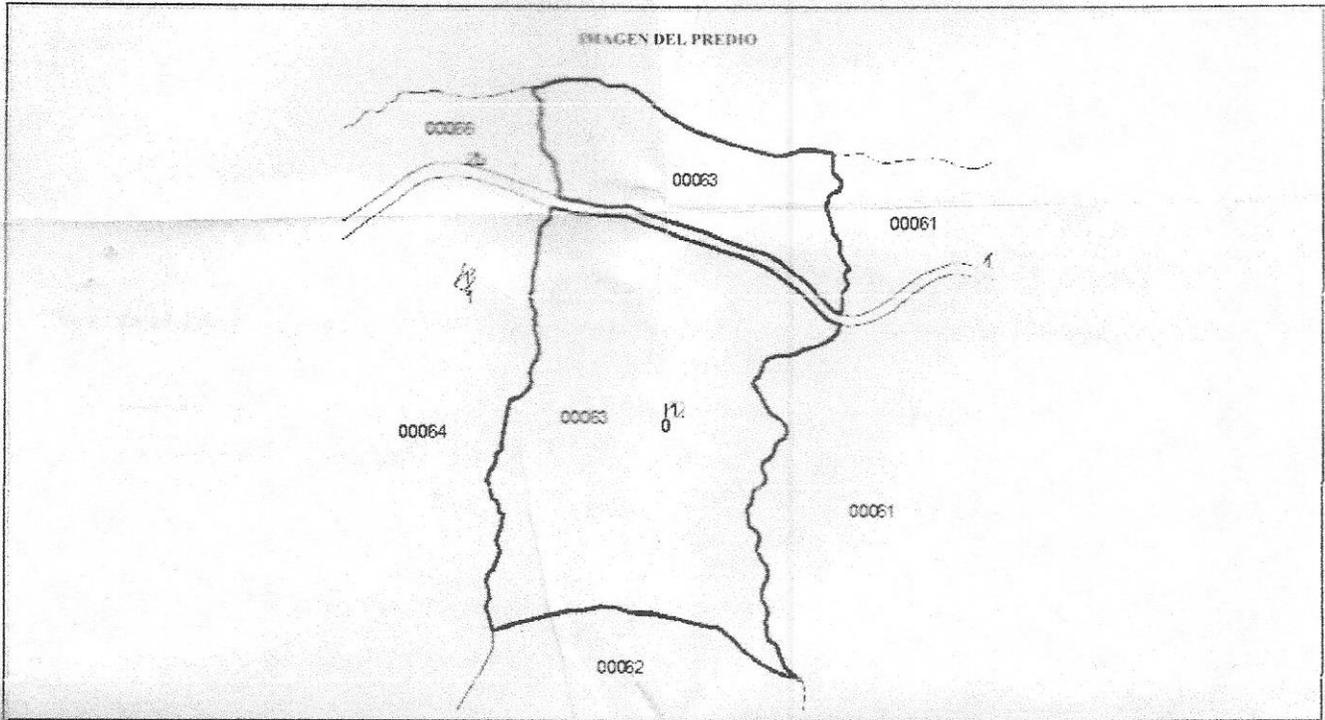
Sector	Código Zona	Area
RURAL	309	4,2597 ha

**ZONAS GEOECONÓMICAS**

Sector	Código Zona	Area
RURAL	305	4,2597 ha

7

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"



**Gerencia de Catastro**

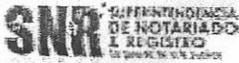
Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sotano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTO DOMINGO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 190312240318881130

Nro Matrícula: 026-7561

Página 1

Impreso el 12 de Marzo de 2019 a las 10:13:42 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 026 - SANTO DOMINGO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ALEJANDRIA VEREDA: ALEJANDRIA  
FECHA APERTURA: 18-02-1988 RADICACIÓN: 88-0191 CON: ESCRITURA DE: 01-02-1988  
CODIGO CATASTRAL: 1482COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----  
**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO, CON CASA PARA HABITACION DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES, SITUADO EN EL PARAJE EL VIENTO, JUFRISDICCION DEL MUNICIPIO DE ALEJANDRIA, CON UNA SUPERFICIE DE UNA HECTAREA, EL CUAL SERA DESTINADO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA VIVIENDA, CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 48 DE FEBRERO 1 DE 1,988, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SANTO DOMINGO.- ANOTACION N. 02.- CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: TOMO 8 FOLIOS 143 N. 345 -VEREDA: EL VIENTO.-

**COMPLEMENTACION:**

A LA TRADICION, MATRICULA N. 026-0007561.- 1.- ANTONIO JOSE GAVIRIA ARANGO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ABDULIA ARANGO VDA. DE GAVIRIA SEGUN ESCRITURA 239 DE 26-11-56 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SANTO DOMINGO, REGISTRADA EN 08-01-57 EN EL LIBRO PRIMERO, TOMO 24, FOLIOS 99, PARTIDA 17. MT. 141, TOMO 6 F. 141.- VALOR DEL ACTO: \$ 3.000.00.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio. RURAL

1)

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 31-10-1971 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 361 DEL 09-10-1971 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE VALOR ACTO: \$3,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GAVIRIA ARANGO ANTONIO JOSE

A: OSPINA OCAMPO PEDRO LUIS CC# 704275

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 15-02-1988 Radicación: 0191

Doc: ESCRITURA 48 DEL 01-02-1988 NOTARIA UNICA DE SANTO DOMINGO VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: OSPINA OCAMPO PEDRO LUIS

A: OSORIO ANIBAL X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-06-1992 Radicación: 0740

Doc: ESCRITURA 220 DEL 01-06-1992 NOTARIA UNICA DE SANTO DOMINGO VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: OSORIO VARGAS ANIBAL DE JESUS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTO DOMINGO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190312240318881130

Nro Matrícula: 026-7561

Pagina 2

Impreso el 12 de Marzo de 2019 a las 10:13:42 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: VELEZ ACOSTA LUIS FERNANDO

CC# 71638203 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-03-2000 Radicación: 0228

Doc: ESCRITURA 979 DEL 29-02-2000 NOTARIA 15 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELEZ ACOSTA LUIS FERNANDO

A: RESTREPO VELEZ JULIETA

A: RESTREPO VELEZ OSCAR

CC# 42871112 X

CC# 8270488 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-02-2015 Radicación: 2015-026-6-336

Doc: OFICIO 1851 DEL 19-12-2014 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA ORDINARIO PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO RDO. 2014-348

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORREGO MONSALVE CLAUDIA LILIANA

A: RESTREPO VELEZ JULIETA

A: RESTREPO VELEZ OSCAR

CC# 21432185

CC# 42871112 X

CC# 8270488 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-06-2016 Radicación: 2016-026-6-1043

Doc: ESCRITURA 497 DEL 27-05-2016 NOTARIA TREINTA Y UNA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,778,300

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RESTREPO VELEZ JULIETA

A: RESTREPO VELEZ OSCAR

CC# 42871112

CC# 8270488 X 50%

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-01-2019 Radicación: 2019-026-6-86

Doc: RESOLUCION RA 01399 DEL 26-09-2018 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0482 PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTO DOMINGO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 190312240318881130

Nro Matricula: 026-7561

Pagina 3

Impreso el 12 de Marzo de 2019 a las 10:13:42 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtch

TURNO: 2019-026-1-1831

FECHA: 12-03-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA DE JESUS RENTERIA MENA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
Custodia de la fe pública



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, tres de diciembre de dos mil veinte

**AUTO DE SUSTANCIACIÓN  
RADICADO N° 05-440-31-13-001-2012-00365-01**

Teniendo en cuenta que mediante Sentencia SC3934 del 6 de agosto de 2020, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia decidió NO CASAR la sentencia de segunda instancia proferida por este Tribunal el 17 de abril de 2017 dentro del proceso de la referencia, se ordena la DEVOLUCION inmediata del expediente a su lugar de origen. Procédase de conformidad por Secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE ANTIOQUIA**

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

Código de verificación:

**8ee7202066bbdc60663748643d6d34a5f85f9485945e7555162c84f  
726603399**

Documento generado en 03/12/2020 03:31:09 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, tres de diciembre de dos mil veinte

<b>Sentencia N°:</b>	P-029
<b>Magistrada Ponente:</b>	Dra. Claudia Bermúdez Carvajal.
<b>Proceso:</b>	Ordinario
<b>Demandante:</b>	Luis Arturo y María Concepción Peláez López
<b>Demandado:</b>	Tulia Rubiela Peláez Ramírez
<b>Juzgado de origen:</b>	Juzgado Circuito del Circuito de Marinilla
<b>Radicado 1ª instancia:</b>	05-440-31-03-001-2014-00265-01
<b>Radicado interno:</b>	2017-00667
<b>Decisión:</b>	Revoca íntegramente la sentencia de primera instancia
<b>Temas:</b>	Del contrato de compraventa. De sus elementos esenciales. Del precio y sus características en el contrato de compraventa. De la posibilidad de desvirtuar con cualquier medio probatorio la constancia de pago plasmada en la escritura pública de venta, conforme a lo establecido por el art. 1934 del C.C. y a la jurisprudencia vigente. De la Nulidad absoluta del contrato cuando falta uno de los elementos de la esencia. De la procedencia de la nulidad absoluta del contrato de compraventa por la ausencia material del precio.

## **Discutido y aprobado por acta N° 182 de 2020**

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Marinilla el 27 de junio de 2017, dentro del proceso ordinario instaurado por Luis Arturo y María Concepción Peláez López contra Tulia Rubiela Peláez Ramírez.

### **1. ANTECEDENTES**

#### **1.1. De la demanda.**

Mediante escrito presentado el día 7 de julio de 2014 ante el Juzgado de conocimiento, la parte actora, a través de apoderado designado por amparo de pobreza, formuló las siguientes pretensiones:

**"I. DECLARACIONES PRINCIPALES:**

1. *Que se declare la nulidad absoluta de las compraventas hechas mediante las escrituras públicas 554 del 08 de julio de 2004 y 538 del 03 de junio de 2008 de la Notaria Única del Santuario (Ant.), debidamente inscritas en los folios de matrícula inmobiliaria Números 018-73967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant.), como es la falta de consentimiento libre de vicios toda vez que la firma lo (sic) dieron con engaños”.*

2. *Que se ordene la cancelación de las escrituras públicas 554 del 08 de julio de 2004 y 538 del 03 de junio de 2008 de la Notaria Única del Santuario (Ant.), debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria Números 018-73967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant.).*

3. *Así mismo se ordene la cancelación en los folios de matrícula inmobiliaria Números 018-73967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant.).*

4. *Que en caso de oposición se condene a los demandados al pago de los gastos y costas del proceso.*

**II. DECLARACIONES SUBSIDIARIAS:**

1. *Que se declare la simulación absoluta de los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas 554 del 08 de julio de 2004 y 538 del 03 de junio de 2008, de la Notaria Única del Santuario (Ant.), debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria Números 018-73967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant.)*

2. *Que en realidad no existió tal compraventa y que el inmueble, pertenece a los señores LUIS ARTURO Y MARÍA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ.*

3. Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene al registrador de instrumentos públicos de Marinilla Antioquia, la cancelación del registro de la precitada las escrituras públicas 554 del 08 de julio de 2004 y 538 del 03 de junio de 2008, de la Notaria Única del Santuario (Ant.) y se reestablezca el título a nombre de los señores LUIS ARTURO Y MARÍA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ.

4. Se ordene al Notario del Santuario Antioquia, que en el original del protocolo de la aludida escritura tome nota de lo decidido en la sentencia.

5. Igualmente, y como consecuencia de la primera declaración, la demandada debe restituir a los señores LUIS ARTURO Y MARÍA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ, a los 30 días siguientes a la ejecutoria del fallo, la posesión material del inmueble.

6. Que la restitución se realice por parte de la demandada, sin derecho al reclamo de mejoras plantadas antes y después de la demanda, como poseedora de mala fe.

7. Que en caso de oposición se condene a la demandada al pago de los gastos y costas del proceso”.

La *causa petendi*, en síntesis, se sustentó en los siguientes hechos:

Luis Arturo y María Concepción Peláez López "no han vendido el único bien que poseen" a Tulia Rubiela Peláez Ramírez y nunca han recibido precio alguno por el inmueble que aparece a nombre de la señora Peláez Ramírez.

"TULIA RUBIELA PELÁEZ RAMÍREZ, con la confianza que tiene como sobrina de los señores LUIS ARTURO Y MARÍA CONCEPCIÓN PELÁEZ LOPEZ, logra con "sofismas de distracción" engañar a los señores LUIS ARTURO Y MARÍA CONCEPCIÓN PELÁEZ LOPEZ para quitarles el único bien que poseen.

Cuando la señora MARTA LUCIA OBANDO RAMIREZ compra un lote de terreno en el mes de enero de 2014, que hace parte de la sucesión de los finados

*MARIA DEL CARMEN LOPEZ y LAZARO PELAEZ, se enteran que el inmueble que heredaron los señores LUIS ARTURO Y MARIA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ aparecía inexplicablemente a nombre de la señora TULIA RUBIELA PELAEZ RAMIREZ.*

*En la actualidad los señores LUIS ARTURO Y MARIA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ, viven a la caridad de los vecinos de la Vereda la Esperanza del municipio de Marinilla Antioquia.*

*La señora MARÍA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ vive con el hermano JOSE ELEAZAR PELÁEZ LOPEZ y el señor LUIS ARTURO PELÁEZ LÓPEZ vive con la señora MARGARITA LÓPEZ CASTAÑO.*

*Todos los vecinos de la zona reconocen como dueños a los señores LUIS ARTURO Y MARIA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ del lote que les dejó sus finados padres MARIA DEL CARMEN LOPEZ y LAZARO PELAEZ.*

*Los señores LUIS ARTURO Y MARIA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ se enteran, en el año 2014, que la sobrina figura como titular del inmueble de los señores LUIS ARTURO Y MARIA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ.*

*Los señores LUIS ARTURO Y MARIA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ estiman el bien inmueble en un valor comercial de cien millones de (\$100.000.000,00) de pesos.*

*Por todo, lo cuestionado en los hechos de la presente demanda solemnizadas con las escrituras 554 del 08 de julio de 2004 y 538 del 03 de junio 2008 de la Notaria Única del Santuario (Ant.), debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria Números 018-73967 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), carece de los elementos de VALIDEZ: voluntad libre de vicios; capacidad de ejercicio de las partes que intervienen en el negocio jurídico; objeto lícito; causa lícita, "La capacidad, en sentido general, consiste en la facultad que tiene la persona para adquirir derechos y contraer obligaciones. Pero esta capacidad, de acuerdo con el artículo 1502 del Código Civil, puede ser de goce o de ejercicio. La primera de*

*ellas consiste en la aptitud general que tiene toda persona natural o jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones, y es, sin duda alguna, el atributo esencial de la personalidad jurídica. La capacidad de ejercicio o capacidad legal, por su parte, consiste en la habilidad que la ley le reconoce a aquella para poderse obligar por sí misma, sin la intervención o autorización de otra. Implica, entonces, el poder realizar negocios jurídicos e intervenir en el comercio jurídico, sin que para ello requiera acudir a otro". "Las incapacidades se han instituido con el objeto de proteger los intereses de ciertas personas que por una u otra razón no tienen el total discernimiento o carecen de la experiencia necesaria para poder expresar su voluntad, adquirir derechos y obligarse con la claridad suficiente y por tal motivo están inhabilitados para celebrar actos jurídicos" Magistrado Ponente: Dr. JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO Sentencia C-938/02"*

En el acápite de las pruebas, se hizo referencia a los siguientes indicios:

*"PRECIO VIL: Al no haber precio pagado por la señora TULIA RUBIELA PELAEZ RAMIREZ, logra la firma de las escrituras con engaños y aprovechándose de los señores LUIS ARTURO Y MARIA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ.*

*NEGOCIACIÓN ANTIECONOMICO PARA EL VENDEDOR: Si se tiene un precio comercial de cien millones \$100.000.000.00 pesos, el cual nunca pagó la señora TULIA RUBIELA PELAEZ RAMIREZ" (fls. 3 a 6 C-1).*

## **1.2. De la Actuación procesal en primera instancia**

Por auto del 11 de julio de 2014 el Juzgado de primera instancia admitió la demanda, ordenó correr traslado y notificar a la convocada, dispuso su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y reconoció personería al apoderado del extremo demandante (fl. 21 C-1).

La llamada a resistir se notificó personalmente el 20 de octubre de 2014 (fl. 37 C-1) y ulteriormente a través de su apoderada judicial contestó el libelo genitor y se pronunció sobre los hechos indicando que realizaría un "preámbulo" para entender el origen de la acción y "...la mala fe, no de las

*demandadas sino de terceros interesados en perjudicar moral y económicamente a mi representada...".*

De tal manera respondió que es cierto que Marta Lucia Obando Ramírez y Francisco Jorge Vásquez Restrepo mediante la escritura pública N° 145 del 23 de enero de 2014 "...compraron un lote de terreno a Jesús María Peláez López, hermano de los demandantes en este juicio y por tanto también heredero en la sucesión de sus finados padres Lázaro Peláez y María del Carmen López. De este mismo modo, mi prohijada Tulia Rubiela Peláez había comprado los derechos de su tía María Concepción Peláez López mediante escritura 554 del 8 de julio de 2004 y el de su tío Luis Arturo Peláez López mediante escritura 538 del 3 de junio de 2008. A pesar del tiempo transcurrido desde que la señora Rubiela Peláez compró los derechos de su tía María Concepción, más de diez años, y a su tío Luis Arturo, más de seis años estos no habían tenido reparo alguno, si es que se hubiesen sentido afectados, o engañados como lo refiere la demanda.-"

Marta Lucia Obando Ramírez y Francisco Jorge Vásquez Restrepo luego de comprar el lote colindante con el de la opositora decidieron explanarlo y este se "extendió" al terreno de la señora Tulia Peláez, "lo que provocó polémica sobre linderos, que dio nacimiento al proceso que cursa actualmente por deslinde y amojonamiento en este mismo Juzgado, radicado bajo el Nro. 2014-00214, instaurado por Marta Lucia Ovando Ramírez y su esposo Francisco Jorge Vásquez Restrepo, pero no sin que antes se hubieran suscitado acaloradas discusiones sobre los linderos del terreno entre los mencionados".

*"La anterior controversia de deslinde y amojonamiento, creó intereses malsanos en las personas dueñas del nuevo terreno, para que en su hábil ambición y alta capacidad económica se dieran a la tarea de buscar, con la ayuda de algunos vecinos del sector e incluso de familiares de mi cliente, ahí sí con artificios y engaños a los tíos de la señora Rubiela con el fin de orquestar la presente demanda, cómo?, haciéndolos venir al pueblo con engaños y otros argumentos, menos que era para hacer esta demanda, y consiguiendo que*

*firmaran el supuesto poder para accionar a través de apoderado designado en amparo de pobreza...".*

De otro lado, se indicó que *"las escrituras que recibió la señora Tulia Rubiela Peláez, por la compra de los derechos de sus tíos, se ajustan a las formalidades de la ley; los supuestos sofismas de distracción y engaños no se dice en qué consistieron porque no son ciertos, son meras afirmaciones, sin respaldo probatorio alguno. - Es pertinente agregar aquí, que la confianza a que se alude entre la demandada y sus tíos consiste no solo en el parentesco entre ellos sino, como se probará, en que por su avanzada edad mi prohijada les proporciona alimentación hace más de veinticinco años. -De ahí otra de las razones para que varios años después de haber heredado de sus padres, hubieran decidido transferirle los derechos a su sobrina.-"*

Agregó la defensa que la compra fue legal y no es cierto que Luis Arturo y María Concepción Peláez *"...a pesar de su avanzada edad y por su escasa cultura, les cuesta dejar el terruño en la zona rural donde nacieron y siempre han vivido, y no obstante que su sobrina Rubiela Peláez se los ha querido traer para su casa, ellos se niegan, pero no deja de suministrarles llevándoles comida día a día a la vereda Cimarronas, a pesar de que se hospedan, María Concepción donde su otro hermano José Eleazar Peláez López y Luis Arturo con su otra familiar Margarita López Castaño, hechos que se probarán.-"*. Igualmente, la resistente indicó que para la época de las compraventas los actores se hallaban en completa capacidad de obligarse.

Fundada en lo anterior, la convocada se opuso a la pretensión principal de nulidad indicando que la capacidad legal se presume, tal y como lo establece el artículo 1503 C.C. y la excepción que trae esta norma no se encuentra demostrada, es decir, que los demandantes hubiesen sido declarados interdictos, razón por la cual los actos son válidos, tal y como lo establece el inciso 2 del artículo 553 del C.C.; *"fuera del cumplimiento de los demás requisitos de solemnidad y consensualidad de los Arts. 9,12,13,14 y concordantes del Decreto 960 de 1970 y sus modificaciones.-"*

Adicionalmente replicó que la parte actora aduce falta de consentimiento libre de vicios, pero no explica en qué consiste, ni aporta pruebas en tal sentido; asimismo, existe una *"contradicción fáctica y jurídica"* entre los hechos y las pretensiones debido a que alegan incapacidad mental y falta de consentimiento al suscribir los actos notariales hace dieciséis años; empero, *"ponen de presente la capacidad"* de los suplicantes al otorgar poder a un abogado para que los represente, pese a que cuando se alega *"demencia senil"* *"la jurisprudencia y la misma ciencia-psiquiátrica...entre más años pasan el deterioro y demencia senil avanzan más cada día.- Además que no se ha demostrado técnica y científicamente que los demandantes eran incapaces para la época en que suscribieron las escrituras, tampoco se aporta prueba de su interdicción previa, ni posterior a ese acto.-"*

Asimismo, la opositora solicitó *"desechar"* la pretensión subsidiaria de simulación. En este sentido indicó que su contraparte está *"confundiendo"* nulidad absoluta y simulación absoluta. Igualmente, adujo que los actos jurídicos cuestionados contaron con la capacidad de las partes para obligarse, cumplió con las solemnidades legales de validez, fueron inscritos en la Oficina de Registro y *"no se advierten contraestipulaciones o declaraciones deliberadas diferentes a las que realmente tenían las partes, cuales fueron la intención de vender los unos y las de comprar en el otro..."*

*Si bien es cierto que entre vendedores y compradores existe parentesco (tíos y sobrina), ese hecho no era obstáculo, ni les estaba prohibido vender o comprar entre sí. La parte demandante se refiere a que no hubo precio en las compraventas, deberá probarlo; por el contrario, la demandada demostrará la capacidad económica en su momento para las compraventas que hizo, etc., en fin, prueba indiciaria propia de la simulación que deberá desvirtuarse en el proceso..."*

Con fundamento en lo anterior, la llamada a resistir propuso las siguientes excepciones de mérito:

***"INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO POR LOS ACCIONANTES COMO NULIDAD ABSOLUTA,*** toda vez que los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen, carecen de respaldo

*probatorio...". Para tales efectos citó el artículo 1503 del C.C. y al respecto adujo que "se presume la incapacidad solo de aquellas personas que han sido declaradas interdictas por demencia antes del acto que se dice nulo, de conformidad con el primer inciso del Art. 553 del mismo código; y de acuerdo con el inciso 2º de esta última normatividad...". Añadió que no se aportaron pruebas de la declaración judicial de interdicción previa a los contratos atacados o información médica o científica de la demencia de los convocantes, razón por la cual es inexistente la nulidad absoluta alegada.*

**INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO POR LOS ACCIONANTES COMO SIMULACIÓN ABSOLUTA.**

Al respecto arguyó que la actora se limitó a referenciar el derecho que invoca, pero no sustentó las circunstancias en que ocurrieron los hechos supuestamente simulados, por tanto, no "hay forma de ofrecer controversia"; además, en las escrituras no se advierten maniobras simulatorias, sino la intención de vender y comprar, advirtiéndose una "contradicción" en la demanda, indicando en tal sentido que "si se aduce incapacidad para celebrar los contratos de los que se pide su nulidad, cómo se afirma una maniobra simulatoria, propia de personas sagaces y astutas, realizando actos secretos con intenciones dañinas a terceros, o acciones ficticias?.- No se aportó ninguna prueba, y las pedidas como testimoniales son irrelevantes, habida cuenta de que, como se dijo al inicio de este escrito, esta demanda fue maniobrada y malintencionada, de acuerdo con los antecedentes allí señalados y, por tanto, con ello se demuestra mala fe en quienes promovieron este conflicto, quienes buscan unas pretensiones a través de los demandantes.

**PRESCRIPCIÓN** con sustento en que en este caso operó la prescripción tanto de la acción ordinaria de nulidad como la de simulación conforme al Art. 41 de la Ley 153 de 1887, en concordancia con la Ley 791 de 2002, con respecto a la compraventa en la escritura Nro. 554 del 8 de julio de 2004 y en tal sentido expuso que "*en efecto, ésta última ley prescribe la acción ordinaria en diez años; contándose dicho término desde que entró a regir (2002), conforme a la primera normatividad mencionada; superándose con creces el término de prescripción.- Se solicita entonces que esta excepción sea declarada ipso-jure, en favor de la demandada*".

**MALA FE.** Adujo que ésta se predica no de los reclamantes, sino de quienes utilizaron a estos para que estos otorgaran solicitaran amparo de pobreza y poder a un abogado designado con dicho beneficio. Adujo que para acreditar ello aportará memoria USB y testimonios como el Dr. Edgar Villegas, expersonero Municipal.

En lo concerniente a la "prueba indiciaria" a la que se alude en la demanda, la contraparte replicó que son afirmaciones *"fuera de contexto, se dice que no hubo precio en las negociaciones, cuando las escrituras dicen lo contrario; se insinúa la incapacidad económica de la compradora, frente a lo cual aportamos la prueba en el ítem de las pruebas de la parte demandada.- Hay que descartar el informe de los bancos en este caso, por cuanto mi prohijada, con su familia, no suele guardar su dinero en estas Entidades, por culpa del mismo sistema bancario.-"* (fls. 39 a 44 C-1)

De las excepciones de mérito propuestas se corrió traslado a la contraparte mediante auto del 25 de noviembre de 2014 (fl. 53 C-1), quien se pronunció, así:

Frente a la **"INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO POR LOS ACCIONANTES COMO NULIDAD ABSOLUTA"** indicó que *"toda presunción admite prueba en contrario, en torno a esa se integra la Litis"*;

En relación con el medio defensivo denominado **"INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO POR LOS ACCIONANTES COMO SIMULACIÓN ABSOLUTA"** replicó que *"es un hecho que será materia de debate probatorio con los lineamientos del debido proceso y la valoración en conjunto de la prueba"*.

*En lo concerniente a la excepción de **PRESCRIPCIÓN**" negó la existencia de la misma bajo el argumento que "los términos se cuentan desde el día que se celebró el acta hasta el día que se presente la demanda, la demanda se presenta al despacho antes de los diez años por lo cual se interrumpen los términos de la prescripción"*;

Finalmente, sobre la **"MALA FE"** discurrió que *"Dentro del estado social de derecho todas las personas tienen derecho a acudir a las instituciones para que con los lineamientos del debido proceso se sopesen en la balanza de la justicia sus acciones y pretensiones"* (fl. 54 C-1).

El 27 de abril de 2015, se celebró la audiencia que consagraba el entonces vigente artículo 101 del CGP, en la que no hubo lugar a la etapa de conciliación ante la inasistencia de la accionada; empero, se agotaron las restantes etapas como la de saneamiento y fijación del litigio (fl. 56 C-1). Posteriormente, la parte opositora presentó excusa de su inasistencia a la audiencia (fls. 57 a 61 C-1).

Luego, por proveído del 5 de mayo de 2015, se procedió al decreto de pruebas (fls. 62 y 63 C-1) y concluida la etapa de instrucción, se fijó fecha y hora para celebrar la audiencia de alegaciones y juzgamiento, en la que los apoderados de ambos extremos procesales presentaron sus alegatos reafirmando en los hechos fundantes de la demanda y de la contestación, luego de aludir sucintamente a la prueba oral allegada, donde el apoderado del extremo activo reprochó que la familiar de los actores se haya aprovechado de los mismos para quedárselo con el único bien que le correspondió a estos en una sucesión mediante la celebración de una supuesta compraventa, donde no hubo precio alguno, lo que se demostró con la prueba testimonial, lo que conlleva a predicar una nulidad de tal acto al faltar uno de los elementos del contrato de compraventa e igualmente, frente a la pretensión subsidiaria de simulación, alegó que existe prueba indiciaria sobre tal simulación, máxime cuando la parte demandada no logró demostrar el pago del supuesto precio y ni siquiera aparece probada una donación. Por su lado, el vocero judicial de la convocada, luego de aludir a las escrituras públicas que se cuestionan en la demanda, indicó que las mismas son válidas y no se probó que los demandantes carecieran de capacidad legal para la fecha de otorgamiento de dichos actos escriturarios, ni estos han sido declarados interdictos, por lo que los actos y contratos por ellos realizados gozan de presunción de legalidad; así como también concurrieron en el contrato los requisitos de solemnidad y

consensualidad por ellos requeridos y de tal manera solicitó que no se acceda a las pretensiones incoadas.

### **1.3. De la sentencia de primera instancia.**

En la audiencia celebrada el 27 de junio de 2017, los apoderados de las partes expusieron sus alegatos de conclusión, en los que se ratificaron en sus pedimentos y fue proferido el fallo de primera instancia, donde se resolvió:

*"PRIMERO: Se niegan las pretensiones de la demanda por lo expuesto en precedencia.*

*SEGUNDO: No habrá condena en costas, toda vez que la parte demandante, se encuentra amparada por pobre.*

*TERCERO: Se ordena cancelar la inscripción de la demanda, otrora dispuesta".*

La parte motiva de la providencia hizo referencia a los fundamentos fácticos y pretensiones de la demanda, a la actuación procesal, indicó que se encontraban satisfechos los presupuestos procesales y se expusieron las consideraciones que se compendian así:

(i) Inicialmente, el judex analizó y resolvió lo atinente a la prescripción extintiva de las pretensiones de nulidad absoluta y simulación absoluta. Al respecto, hizo referencia al artículo 2512 del C.C. que define el concepto jurídico de la prescripción, hizo alusión a las funciones adquisitivas, extintivas o liberatoria de esta figura jurídica, precisando que para que esta última (prescripción extintiva) se configure, según la doctrina deben cumplirse tres requisitos: *"primero la existencia de un derecho o acción en cabeza del demandado, segundo la inactividad de los mismos sin que medie ninguna causal de interrupción o suspensión y la tercera es que la inactividad de este derecho o acción se éste latente por el tiempo establecido en la ley".*

De tal manera frente al primer requisito indicó que la escritura pública 554 otorgada por María Concepción Peláez López a favor de la demandada data

del día 8 de julio del 2004 y respecto de ésta no ha operado la prescripción. Al respecto señaló que las acciones de simulación no tienen un término de prescripción, lo que no significa que sea imprescriptible, sino que se acoge la norma general de la prescripción de 10 años; la demanda fue presentada el 7 julio de 2014, *"...es decir, interrumpió el término de prescripción en esa fecha, quedando sólo a un día de prescribirse este derecho y de conformidad con el artículo 90, para que ello ocurriera en esta fecha, habló del artículo 90 del C.G.P. para que ello tuviera operancia esta interrupción, tenía que notificarse la demanda dentro del año siguiente tal y como ocurrió, pues la demanda que se presentó en julio 7 del 2014 y se notificó a la demandada tal y como se advierte a folio 37, el día 20 de octubre 2014, es decir, se cumplió con la carga de notificarse dentro del año. Por tal razón, así sea sólo un día, no un culminó el tiempo establecido de los 10 años que establece la norma. Por tal razón, ninguna de las obligaciones aquí solicitadas está cobijada bajo el término de la prescripción extintiva"*.

De igual manera tampoco operó la prescripción de la escritura 538 celebrada con el señor Luis Arturo Peláez López el 3 de junio de 2008.

(ii) Frente a la pretensión principal de nulidad absoluta, fueron citados los artículos 1494 y 1502 del C.C. concluyéndose que *"...nuestro ordenamiento jurídico" establece "cuatro elementos indispensables y necesarias de validez para que las personas se pueden obligar"*: (a) la capacidad de las partes; (b) que exista un consentimiento desligado de cualquier vicio del consentimiento: error, fuerza o dolo; (c) que el contrato o negocio jurídico recaiga sobre un objeto lícito; (d) que provenga de una causa lícita; asimismo, se hizo referencia a los artículos 1740 y 1749 del C.C., se explicó la diferencia entre la nulidad absoluta y relativa, así como a las causales de nulidad.

Posteriormente, se expuso que en el caso concreto se alegan tres causales de nulidad: *"la primera es que no han recibido precio alguno los demandantes por el inmueble que era de su propiedad, siendo este un requisito necesario el contrato de compraventa es necesario analizarlo en sede judicial. La segunda, es que mediante sofisma de distracción engañaron a los actores para quitarles el único bien de su propiedad, y la tercera es que la actora se*

*aprovechó de la enfermedad mental de los demandantes para hacerse de la propiedad objeto de litigio, existiendo una falta absoluta de voluntad al momento de la negociación del inmueble. De acuerdo a lo anterior, el juzgado procederá a resolver cada una de las circunstancias que se elevaron como causales de nulidad a la luz de las pruebas practicadas en este asunto de la siguiente manera:*

*Con relación al pago o no del precio del inmueble. Tenemos que el contrato de compraventa es un convenio en el que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a darla en dinero, siendo un requisito de la esencia de esta clase de negociaciones el pago del precio en el tiempo y modo pactado. Tenemos entonces que existe contrato de compraventa cuando las partes han pactado el precio de la cosa y la forma de entrega, existiendo en Colombia una excepción en la transacción de bienes inmuebles, donde se exige que aparte de lo anterior, esta negociación debe hacerse por escritura pública, debidamente registrada...Revisados los documentos aportados por las partes, se advierte que la escritura pública de venta número 538 el 3 de junio de 2008 de la Notaría Única de Santuario, el señor Luis Arturo Peláez López le transfirió el 50% común y proindiviso que tenía sobre el inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria número 018 73967 a la señora Tulia Rubiela Peláez Ramírez, pactándose en su cláusula segunda lo siguiente: "Segundo: el precio pactado para la venta es por la suma de \$2.200.000 pesos que el vendedor ha recibido de parte de la compradora en dinero efectivo y de contado".*

*Por su parte, la escritura pública número 554 el 8 de julio 2004 emitida en la Notaría Única de El Santuario, mediante la cual la señora María Concepción Peláez López le transfirió el otro 50% en común y proindiviso que tenía sobre el aludido inmueble, en la cláusula sexta se establece lo siguiente: "El precio total de la venta la constituye la suma de \$5'000.000 de pesos, suma de dinero que los vendedores declaran tener recibidos a entera satisfacción de la compradora". De estas manifestantes se advierte que, según los actos escriturarios, las partes se deben someter a lo plasmado literalmente en los escritos de la negociación, por lo que le corresponde al demandante probar que lo contenido en el acto solemne es disconforme con la realidad.*

*Revisado el material probatorio se observa a folio 45 una memoria USB, en donde hay una serie de videos en los que el actor refiere a una señora Margarita y el trato que le ha dado este, documento que es una grabación, la cual no ha sido autorizada por el actor, ni tampoco por ninguna autoridad judicial. Documento que no se debe tener en cuenta al ser una prueba obtenida con violación al debido proceso.*

*A folio 46, se advierte un documento emitido por Interactuar, en donde expresa que el señor Mario Javier Pérez Pérez, manifiesta que es hijo de la demandada, pero no corresponde ningún apellido, no sé si de pronto hubo un error del cual no se justificó. En esa certificación de Interactuar expresan que éste ha sido cliente suyo desde el 30 octubre 2004, crédito el cual en la actualidad está cancelado.*

*Igualmente, a folios 47 a 49 se evidencia una certificación emitida por la Cooperativa Financiera de Antioquia en donde esperan que el señor Mario Javier Peláez Peláez, este sí corresponde a los apellidos de la demandada, ha efectuado préstamos en esa entidad por valor de \$4'300.000 pesos, el cual fue desembolsado el 25 de agosto 2004 y que en la actualidad se encuentra cancelado.*

*A folio 50 y 51, se encuentra una copia simple del contrato de compraventa de un vehículo automotor en donde aparece que el señor Mario de Jesús Peláez Tamayo compró al ciudadano Alfredo Arninso Zuluaga Jiménez un vehículo identificado con la placa TPT 401 la suma es \$30.400.000.*

*Respecto a la prueba oral, en relación al precio, se tiene que una vez analizado el dicho de la señora **Jenny Marleny Arbeláez López** nada informa al respecto, pues únicamente indica que los demandantes no le han hecho venta a la demandada.*

*Por su parte, la señora **Margarita María López castaño** dijo que no entiende porque el predio ya no les pertenece a los demandantes, sin que en el momento lo hayan vendido, pues el señor Arturo lo dice a diario,*

*manifestando que los actores no han hecho inversiones en la zona, afirmando que el señor Luis Arturo es discapacitado mental y María Concepción discapacitada auditiva.*

*También declaró el señor **Ángel Aníbal Peláez Cardona**, quien manifestó en torno al precio que no existió compraventa, debido a que el señor Luis Arturo lo llevaron para El Santuario, le dieron un perico, es decir, tinto y leche; pues, para que no vayan a haber confusiones, para cogerle la firma, sin presenciar este incidente, pues es una situación que el señor Arturo y la señora Concepción le contaron a él, disfrutando del inmueble la señora Rubiela que fue la persona que lo banquió, dijo que los demandantes nunca han manejado sumas de diario y por el contrario antes le piden pasajes y dinero a la gente.*

*Igualmente, declaró la señora **María de Jesús Zuluaga Soto**, quien manifestó que los demandantes no han sido normales, pues padecen enfermedades y que viven de lo que los vecinos le aporten por caridad, sin que se hayan dado cuenta que hubiesen vendido la propiedad porque los vecinos reconocen a Luis Arturo como propietario del mismo.*

*También declaró la señora **Fabiola del Socorro García Escobar** en donde expresa que hace 30 años han sido allegados a la familia y se han enterado de la negociación, pues los demandantes le vendieron a Rubiela lo que les había correspondido de la sucesión, debido a que ella es la que siempre ha velado por estos.*

*Finalmente, declaró el señor **Jairo de Jesús Peláez Tamayo** frente a este tópico, indicando que los señores demandantes le escrituraron el lote a Rubiela porque siempre había velado por su manutención, tengo toda la voluntad de hacerlo aclarando que el negocio fue que le hacía la escritura a Rubiela y ella se encarga de toda la manutención de estas personas.*

*Con relación al interrogatorio de parte, la señora **María Concepción Peláez López** fue enfática en establecerse que el lote se lo dio a Rubiela por ahí hace 18 años y está reclamando el predio para Rubiela, esperando que eso es para*

*ellos porque ella es la que ha corrido con todos los gastos y corre con ella para Medellín, viendo por el bienestar de ésta inclusive de su hermano también.*

*Por su parte, el demandante Luis Arturo Peláez López fue incoherente al momento de absolver el interrogatorio de parte, pues manifestó situaciones imaginarias, indicando que le debía 350 miles y 4 doblones dorados, que estuvo en el asilo porque era un tipo diarreico y le fueron con 96 pastillas, que lo llevó al asilo un policía secreto, conductor y que la demanda la puso porque se considera padre profeta y contra moto porque responde por las actividades de la gente, cuando vende la moto. Son situaciones que la verdad el despacho sí observan que no hay una lógica coherente, mental de este ciudadano, inclusive pues al no haber esta coherencia, pues observa en ese momento la diligencia así se dejó la constancia en la respectiva acta que hay un desequilibrio en la forma de expresarse este ciudadano y es una situación que han narrado todos los testigos que es una persona que no se da a entender fluidamente y que hay veces se le corre la teja como normalmente en el argot popular se denomina a esta clase de ciudadanos.*

*Frente a la carga de la prueba tenemos que al plasmar las respectivas escrituras que el precio se había cancelado, se tiene que le corresponde a la parte demandante demostrar que dicho contenido no corresponde a la realidad. De acuerdo a las pruebas recopiladas, se advierte que el extremo procesal activo no pudo desvirtuar el contenido de la escritura pública, debido a que lo único que se afirma es que no se observó dinero, que el mismo no se canceló, pues los actores no hicieron inversión en la región, nada hay al respecto adicional.*

*Para el despacho esta prueba es insuficiente, pues de acuerdo al dicho de la señora **Margarita María López Castaño**, así como lo indicado en la demanda, sólo advirtieron la situación de la venta en enero del 2014, situación de la que fácilmente se puede concluir que al no tener actividad productiva los demandantes como tal lo ha indicado también el mismo demandante, únicamente lo hubiesen destinado para solventar sus necesidades básicas, máxime, que esto se celebró en los años 2008 y 2004.*

*Además de lo anterior, son insuficientes los dichos de los testigos traídos por la parte demandante, pues estos sólo afirman que no se llevó a efecto ninguna negociación, pues a los demandantes no se les ha visto dinero alguno, siendo ésta una afirmación que no alcanza a desvirtuar el contenido de una escritura pública, pues ninguno de los testigos presencié las condiciones de tiempo modo y lugar en la que se desarrolló dicho negocio, pues los mismos datan de 2004 y 2008 y estos apenas se dieron cuenta de ello en el 2014.*

*Adicional a lo anterior, es importante aclarar que los señores Ángel Aníbal Peláez Cardona, cuando indica que al señor Luis Arturo lo llevaron para Santuario le dieron perico, es decir, tinto y leche, le cogieron la firma. Esta es una situación que no fue testigo directo presencial de ese acontecimiento, debido a que él mismo afirma que éste no evidenció este suceso y que dicha circunstancia llegó a su conocimiento porque el mismo demandante Luis Arturo le comentó.*

*De otro lado, la parte demandada trae una serie de documentos que datan de octubre y agosto 2014, en donde pretende demostrar que uno de los hijos de la demandada hizo un préstamo para cancelar el dinero producto de las negociaciones; sin embargo, al observar de manera cronológica los mismos tampoco se advierte fueron destinados a cubrir el pago de la negociación aquí reprochada, pues la escritura se suscribió en julio del 2004, en donde se advierte en ambos actos escriturarios que dicho dinero se pagó en el acto y de contado, por lo que es inconcebible que se demuestra con créditos que se suscribieron meses después una negociación que se produjo con anterioridad.*

*Así las cosas, se advierte que no se desvirtuó el contenido de la escritura pública donde se plasmó el pago de la obligación y, por ende, pues acá nos estaremos al tenor literal de la misma y por ende al dejar un Notario que da fe pública esa situación, que dicho dinero se entregó en el acto, pues se debe tener esta situación como prueba del pago. No obstante lo anterior, el despacho sí quiere enfatizar en que los testigos de los demandados **Fabiola de Socorro García Escobar** y **Jairo de Jesús Peláez Tamayo** han sido enfáticos en establecer que la contraprestación de la venta del inmueble es el*

*cuidado y la manutención de los demandantes por la señora Rubiela, si bien estos dichos son disconformes con el contenido de la escritura pública, pues aquí se dice que se pagó un precio, se evidencia que estos testigos tampoco dieron la razón de sus dichos, sin que hubiesen presenciado las condiciones de tiempo modo y lugar en la que se desarrolló la negociación, pues así quedó expreso en sus declaraciones. Además de que si, en gracia de discusión, esa tesis fuera cierta lo allí afirmado no constituye causal de nulidad, pues así se haya brindado manutención existe remuneración a cambio de la titularidad del inmueble.*

*No obstante lo anterior, el interrogatorio de parte en este evento nos da muchas luces al respecto, pues la codemandante confiesa que el predio se lo dio a Rubiela, que la demandada siempre ha visto por ella, al igual que su hermano y que reconoce y quiere que el predio le quede a nombre de esta ciudadana, confesión que el juzgado le da pleno valor probatorio pues admite la validez y legalidad de la negociación tachada de menos por el apoderado actor.*

*Con respecto al otro interrogatorio, es evidente que el señor Luis Arturo Peláez López no es coherente con lo que allí indica; no obstante lo anterior, manifiesta que en un inicio Rubiela le dio alimentos y que vivió varios años con ella; sin embargo y referente a esto, pues es un interrogatorio de parte, el cual según las reglas procesales civiles únicamente puede valorarse lo que le es desfavorable a la misma parte.*

*Así las cosas, el despacho no advierte que la parte demandada hubiese demostrado una falta absoluta de estipulación del precio en relación al contrato de compraventa suscrito entre las partes y en razón a esto el despacho, pues esta causal enarbolar nulidad no saldrá avante.*

*Ahora, frente a los engaños, argucias o sofismas de distracción que narra el apoderado de la parte demandante en el hecho segundo de la demanda y que constituyen la segunda causal de nulidad que advierte en su libelo genitor; se advierte que esta circunstancia a pesar de que no indica en qué consistieron estos engaños y sofismas, estas son causales de nulidad relativa*

*del contrato, la cual no fue solicitada en la demanda y adicional a ello es una excepción que no puede declararse de oficio, conforme el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que las situaciones que rigen el consentimiento pues como son error, fuerza o dolo solo son atacables con base en la nulidad relativa.*

*Finalmente, en relación a la nulidad absoluta por falta de voluntad en relación a la demencia de los demandantes, el artículo 553 del Código Civil establece que para declarar la nulidad de un acto o contrato celebrado con una persona con discapacidad mental absoluta, posterior al decreto de interdicción, es suficiente con demostrar que con anterioridad se había declarado judicialmente el estado de interdicción de estas personas o este ciudadano; en cambio, teniendo en cuenta que por regla general la ley presume la capacidad de ejercicio de las personas la misma disposición establece que para declarar la nulidad de un acto o contrato celebrado por quien se encuentre cobijado por esa presunción, es indispensable demostrar que la persona que lo materializó estaba en ese entonces demente. Ahora, como no toda enfermedad mental conduce a la nulidad de un acto o contrato, quien la alega debe orientar su actividad que para la fecha de la celebración del contrato, el contratante padecía una anormalidad psíquica y que esa afección influyó en la libre determinación de su voluntad. En este caso, como lo tiene explicado la Corte Suprema de Justicia, lo que interesa saber no es si el contratante adolecía de una enfermedad mental cualquiera, sino averiguar si el desarreglo de sus facultades psíquicas por su gravedad impidió ...un consentimiento susceptible de ser tomado en cuenta como factor determinante del respectivo acto jurídico. Esto lo dijo en sentencia del 25 de mayo 1976, tomo judicial número 152, página 16.*

*Debe recordarse además que de antaño la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha enseñado que las declaraciones de parte y el tercero no son los medios probatorios más idóneos para demostrar eficazmente la abolición de la capacidad del vendedor, porque en esta materia es indispensable arrimar una prueba científica, entendiendo por tal la que, de manera contundente e inequívoca, pone de presente el estado latente permanente o transitorio de demencia, durante el período en que se realizó*

*la convención o por lo menos en época cercana a ella. Esto lo dijo la Corte Suprema de Justicia en decisión de la Sala de Casación Civil, sentencia del 31 de mayo 2016, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena, expediente número 11001310302619992172101. En Providencia anterior, la misma Corporación en decisión del 10 de abril del 72, indicó que la prueba de demencia es de linaje científico, por cuanto se trata de establecer un hecho cuya demostración exige conocimientos especiales que escapan a la simple percepción del común de las personas, providencia que también añadió: se resalta y abre comillas "Que cuando se trate de demostrar el estado de demencia de una persona la prueba testimonial no es la apta para hechos de esta naturaleza, más aún cuando el declarante con todo tratarse de un médico admite no ser especialista en cuestiones psiquiátricas".*

*Así las cosas, teniendo en cuenta que ninguno de los testigos es un médico especialista en psiquiatría, se establece que el apoderado de la parte demandante no demostró los fundamentos fácticos de su pretensión, debido a que todas las personas que desfilaron por este estrado judicial son ciudadanos que no son profesionales en medicina, ni mucho menos en psiquiatría y, por ende, no tienen la capacidad de demostrar si para el momento la celebración del contrato, los actores padecían de una demencia tal, el día de actuar con total voluntad al momento de suscribir la escritura pública.*

*Entonces, conforme a esto, el despacho negará la pretensión principal de nulidad absoluta del contrato y pasará a resolver la pretensión subsidiaria que es la de simulación absoluta".*

(iii) En relación a la simulación absoluta, el juez aludió a jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y de este Tribunal ("Sala Agraria y de Familia- Civil, sentencia de septiembre 4 de 2006 M.P. Jairo Alberto Ramírez Giraldo"). Explicó las consecuencias de la declaración de la simulación absoluta y relativa y al respecto puntualizó que la señora María Concepción López afirmó *"que el negocio jurídico tachado de menos por la parte actora verdaderamente existió en relación a la negociación suscrita en el año 2004, confesión que el juzgado le otorga valor probatorio y que, por*

*ende, no es causal de simulación absoluta, pues como se dijo al demostró la existencia del querer del contrato que plasmaron las partes y que es el mismo querer de las partes que éste produzca efectos, pues no hay lugar a decretar ninguna simulación absoluta”.*

Frente a la negociación realizada por Luis Arturo Peláez López en el año 2008, el *judex* señaló que *"en esta clase de eventos el interrogatorio de parte, tal y como lo dijo anteriormente el despacho no se tiene en cuenta... pues uno de los requisitos de la confesión es que esta sea adversa a los intereses de la parte y frente a los demás medios de prueba, ninguno de ellos demuestra o le hacen al despacho un querer disconforme a la realidad, ni siquiera mediante la prueba indiciaria, lo que explica el juzgado de la siguiente manera:*

*Lo único que dicen los testigos de la parte demandante es que no han presenciado venta y no se le ha visto dinero alguno, esto conforme a la prueba indiciaria pues es muy pobre; pues, en la escritura pública se indicó que el pago del precio se hizo en dinero y de contado, y si se hizo de contado, pues obviamente no hay ninguna transferencia bancaria, pues si bien se oficiaron a varias entidades bancarias y las mismas dicen que no hubo ninguna transacción o no dan fe de estas negociaciones, pues es claro que no, porque enfáticamente las partes dijeron que la misma se hacía de contado. Adicional a lo anterior, ninguno de los testigos que rindieron sus dichos en este proceso afirma al despacho el concierto o el ánimo simulatorio en torno a los aquí encartados y si bien hay un vínculo de consanguinidad, pues los demandantes son tíos de la demandada, fue clara la demandante María Concepción Peláez López en establecer que el negocio efectivamente se celebró e incluso que ésta se hizo cargo unos años de su hermano y es la encargada de velar por ella al igual que por el señor Luis Arturo Peláez López, afirmando enfáticamente que esta última es la que ha velado por estos y que por tanto fue de ellos o por lo menos de esta ciudadana la realización del acto o contrato.*

*Así las cosas, pues el único indicio que se tiene en este evento es el parentesco de consanguinidad, el cual pues sin establecerse el ánimo o el concierto simulatorio, sin establecerse ningún otro indicio aparte de éste, es insuficiente*

*para que el despacho pueda acceder a la pretensión de simulación absoluta. Acá también es importante aclarar que los testigos de la parte demandada dijeron que esta negociación se hizo, no por venta, sino que el verdadero querer fue que se traditara el inmueble con el compromiso o la obligación que esta se hiciera cargo de los demandantes. Pues bien, esta circunstancia admitiendo que en gracia de discusión, pues como se dijo anteriormente, son dichos pues que ellos mismos suponen porque no estuvieron presentes, ni presenciaron los acuerdos de esta negociación, es una causal de simulación relativa, porque es una causal de este tipo, pues plasmaron una escritura, un acuerdo del cual era diferente, es decir, que efectivamente lo que se celebró en la realidad fue un contrato de pensión vitalicia, más no un contrato de compraventa, pero es una circunstancia que es una causal de simulación relativa, más no de simulación absoluta.*

*Finalmente, lo único que resta por advertir son digamos los avalúos practicados en ese asunto, pues la verdad el despacho para efectos de la nulidad absoluta y la simulación absoluta, pues lo único que tendría relevancia sería el precio, pero acá se ha demostrado ya que el precio pues al pactarse en la escritura pública que ha sido pagado de contado y al no demostrarse por la parte actora, pues que esto no fue, no se produjo de la manera como se pactó la escritura pública, pues estos dictámenes eran importantes para efectos de la lesión enorme, algo que no se elevó como una pretensión concreta en la demanda y por lo que el despacho teniendo en cuenta que la jurisdicción civil debe ser rogada, estando impedido el fallador de conceder más allá de lo pedido y por fuera de lo pretendido, es que tampoco se accederá, ni interpretará la demanda en torno a este tópico” (min. 00:00 a 1:11:00 CD sin foliar después del folio 69).*

#### **1.4. De la Impugnación.**

Inconforme con la sentencia, el extremo activo se alzó contra la misma, con sustento en los siguientes reparos:

No estuvo de acuerdo con los argumentos que motivan la decisión de primera instancia respecto a la nulidad, debido a que se tuvo en consideración la

*"presunción de legalidad emitida en las escrituras del año 2004 y 2008 ante un Notario que tiene presunción, pero toda presunción admite prueba en contrario, donde si observamos señor Juez cuando se da poder ante Notario, observamos a folio 1 su señoría en julio de 2014 observamos los sellos ante un Notario; 7 de julio de 2014, firma de Luis Arturo Peláez y María Concepción Peláez, un Notario, un funcionario público y la realidad los interrogatorios su señoría fueron muy discordantes con la realidad.*

*Asimismo, su señoría, en los interrogatorios y la prueba testimonial se dejó la evidencia de que en esas declaraciones mis poderdantes eran tachados de locos y de gente sin capacidad de ejercicio, ¿quién soy yo para decir si eran locos o no locos?, pero sí se evidenció que no tenían esa capacidad de ejercicio para emitir o manifestar voluntades. Asimismo, quedó demostrado que era gente que está, como dice, sin ninguna condición económica, decir que en la ruina, pedían pasajes para movilizarse de un lugar a otro y vivir de la caridad de los vecinos y de la misma familia, que en este caso como lo manifesté en los alegatos iniciales en vez de haberle prestado ayuda para un proceso de interdicción para proteger dichos bienes, lo más usual que hicieron fue de pronto lo único que ellos tenían asegurarlo y no en el municipio de Marinilla, ni en la Notaría de Marinilla que es una Notaría conocida y bien como está en el peritazgo está muy cerca de la cabecera urbana de aquí del municipio de Marinilla, se fueron para el municipio de El Santuario, indicios que de pronto le manifiesto a los honorables Magistrados sean tenidos en cuenta y analizados con todo el material probatorio recolectado.*

*También quiero llamar la atención de los honorables Magistrados, es que durante el material probatorio, la parte demandada nunca probó, dice que de contado, entonces la realidad es que uno en las transacciones de bienes inmuebles para cumplir las solemnidades, uno hace estas operaciones jurídicas y muchas veces es conocido dentro de la sana crítica y lo conocerán de pronto los honorables Magistrados, las transacciones en las Notarías se hacen con unos avalúos catastrales o se manifiesta que se hacen de contado, no siendo esa la realidad, porque las operaciones de estos bienes inmuebles siempre se hacen con unos valores comerciales que superan tres veces o más el valor comercial de lo manifestado en las escrituras y muchas veces se hacen*

*por los avalúos catastrales y no el contenido, aunque tenga presunción de legalidad quiere decir que haya sido así. Entonces, en este caso que nos ocupa, no se puede tener en cuenta la condición, pues que se manifestó en las condiciones en que vive por ejemplo el señor Luis Arturo y María Concepción Peláez, las condiciones de vida que la señora Tulia Rubiela Peláez Ramírez sí le prestó ayuda a la señora María Concepción Peláez López, pero fue después que se presentó la demanda, antes con las declaraciones que se manifestaron durante el sumario, no estaba la custodia, ni en la protección de ella, así quedó evidenciado con las declaraciones de los testigos, fue después de que se inició la demanda que se apropió de dicha obligación, si es que de pronto se quiere, como lo manifiestan los argumentos el despacho, tener como una nulidad relativa que yo considero que no es de acoger acá, dado que los sofismas de distracción o pacto mínimo quieran darle a conocer al Juez de la República esa voluntad, más no que hayan sido así, teniendo en cuenta que fue en el año 2014 que se vinieron a dar cuenta, eso fue clandestino, pero es un indicio que deberá ser valorado por el honorable Tribunal, solo se vinieron a dar cuenta cuando una señora los demandó en un pleito de un deslinde y amojonamiento, de resto no se hubieran dado cuenta los otros familiares de dicha transacción, todo estaba secreto y las cosas cuando son transparentes, desde el mismo momento que se hace, se da a conocer ante los ojos de todo el mundo, desde el año 2004 y 2008, fue clandestina hasta el año 2014, cuando en un litigio de deslinde se dieron cuenta los otros familiares y fue ahí donde se inició o se intenta traer a colación o se intenta la nulidad para proteger los bienes a estas dos personas.*

*Asimismo, le solicito a los honorables Magistrados que tengan muy en cuenta la discordancia de los créditos o la solvencia que intenta acreditar la parte demandada con la realidad, cuando se hicieron esas compraventas, que no dicen como se pagó, sino que se atiene al dicho de una escritura que es un avalúo catastral y no comercial, es un indicio que debe ser valorado por los honorables Magistrados, así tenga presunción de buena fe y que admite prueba en contrario.*

*Asimismo, como es que yo recibo una cantidad de cinco o dos millones de pesos y nadie da fe, ni se refleja en que lo invirtió, si los pagó de contado.*

*Entonces porque darle credibilidad que recibieron esa plata de contado y nunca ninguno de los testigos vieron que hicieron con esa plata y con las incoherencias que manifestaba este Luis Arturo o la señora (ilegible), como vamos a tener por sentado que si pagó esa plata. Es por esto honorables Magistrados que si ustedes analizan el expediente el tiempo que me notificaron para que respondiera este amparo de pobreza antes que se declarara extinguida para accionar el aparato judicial de los diez años que es la extinción ordinaria, en la cual con esfuerzo, y sabiendo que mi actividad es de medio, hice lo posible por tratar de organizar los hechos y las pretensiones de esta demanda buscando tutelar o la protección de estas dos personas, que tenga en cuenta honorables Magistrados que si la prueba se valora en conjunto, no nos ciñamos tanto a las formalidades, sino al caso concreto, pues la norma es de carácter general, este caso en concreto vemos unas familias que en vez de ayudar a Luis Arturo y María Concepción Peláez, antes lo que buscan es apropiarse del único bien que tenía ella, porque en estos momento el señor Luis Arturo sigue rodando, con una capacidad de derechos, más no de ejercicio y sin nada a la caridad de los vecinos y de pronto de algunos familiares y la señora María Concepción Peláez López vino y habló en el interrogatorio muy bonito, pero observe su señoría que cuando se inició la demanda no estaba viviendo con la señora Tuliela Rubiela Peláez Ramírez, sino que fue después que se las llevó para la casa, indicio que considero honorables Magistrados deben ser analizados por ustedes, si esa voluntad que ella manifestó en el interrogatorio no hay una (inaudible) o una coacción o un ánimo de convencimiento de la señora Tuliela Rubiela Peláez Ramírez, pero no que lo haya estado haciendo desde el año 2004, cuando se hizo la transacción. Los silogismos se organizan con el ánimo de sacar provecho y obsérvese los momentos en que se presentó la demanda, cuando se presentó la demanda que la señora María Concepción Peláez Ramírez (sic) no estaba viviendo con la señora Tuliela Rubiela Peláez Ramírez, sino que fue posterior a la demanda como quedo narrado en los hechos y pretensiones de la demanda. Es así su señoría que haciendo uso del derecho dealzada, someto a un segundo análisis dicha actuación procesal y que sean ustedes honorables Magistrados en su sapiencia y sabiduría le den una decisión sabia, ya sea confirmando o revocando dicha decisión, la cual respeto en derecho en el presente caso” (min. 1:12:00 a 1:23:00 CD sin foliar después del folio 69).*

El juzgado de conocimiento concedió el recurso de alzada en el efecto suspensivo.

### **1.5. Del trámite surtido ante el ad quem**

Una vez arribado el expediente a esta Corporación, se admitió la apelación en el efecto devolutivo (fl. 4 C-2).

Por auto del 17 de noviembre de 2020, atendiendo lo preceptuado en el Decreto 806 de 2020, se concedió a la parte recurrente el término para sustentar por escrito el recurso de alzada y se corrió traslado a su contraparte para que ejerciera su derecho de contradicción, oportunidad en la que los intervinientes se pronunciaron así:

El apoderado judicial de la parte recurrente, esto es de los accionantes, se ratificó en los reparos expuestos en sede de primera instancia, los cuales se encuentran compendiados en párrafos precedentes.

Por su lado, el apoderado de la demandada, luego de manifestar que se ratifica en las alegaciones esgrimidas ante el A quo, se opuso a la prosperidad de la apelación y solicitó que se denieguen las pretensiones de la demanda, en razón a que no se demostró que existió *"falta de consentimiento libre de vicios toda vez que la firma la dieron con engaños"* y añadió que *"no se avizora o no explican en que consiste esa falta de consentimiento, sin que hubiesen aportado medio probatorio alguno, ni se hubiera visualizado los mismos dentro del debate probatorio"*.

Además, la parte resistente replicó que advierte una contradicción fáctica y jurídica ente los hechos narrados y las pretensiones solicitadas, cuya circunstancia debe ser tenida en cuenta por esta Corporación al momento de dirimir el conflicto, *"esto porque, en efecto alegan la INCAPACIDAD MENTAL que sobrellevo a la falta de consentimiento de los hoy demandantes para obligarse a firmar las escrituras atacadas inobservando que mencionados actos jurídicos se suscitaron hace más de dieciséis años para el momento en*

*que estos impetraron la demanda, colocando en entredicho la CAPACIDAD de los demandantes, pues no es lógico ni tiene sentido que aleguen una presunta INCAPACIDAD MENTAL para los años 2004, y 2008, pero con gran sorpresa para el año 2014 estos mismos señores PELÁEZ LÓPEZ aparecen otorgando poder a un profesional del derecho, firmando, haciendo presentación personal y/o autenticando firmas y colocando huellas, cuando de conformidad con las reglas de la sana crítica, la experticia científica, y hasta la propia jurisprudencia está más que demostrado que entre más edad en una persona de edad avanzada como en el caso que nos ocupa los hermanos PELÁEZ LÓPEZ su estado psíquico o mental estaría aún más deteriorado que en el propio tiempo en que estos realizaron los actos o negocios jurídicos con mi poderdante la señora TULIA RUBIELA, aunado a esto no se probó dentro de las foliaturas civiles que para estas fechas 2004, 2008 que los hoy demandantes sufrieran de incapacidad mental u otra alguna que influyera en los actos jurídicos hoy cuestionados, y más inaudito que brille por su ausencia dentro del expediente INTERDICCIÓN previa o posterior a estos actos jurídicos. ...es indefectible que la CAPACIDAD LEGAL tal y como lo señala la legislación civil bajo el artículo 1503º es la que ostenta toda persona excepto en aquellas personas que la ley declara incapaces, algo se itera que no está probado dentro de las foliaturas conllevando a que sus actos al tenor de la misma legislación bajo el inciso 2º del artículo 553º al señalar que los actos y contratos ejecutados sin previa interdicción serán válidos, a menos que se pruebe que el que los ejecuto o celebro estaba demente caso en particular con el señor PELÁEZ LÓPEZ, del mismo modo, preexistieron los requisitos de solemnidad y con sensualidad fijados bajo el artículo 9º, 12º, 13º, y 14º concordantes con el Decreto 960 de 1970 y sus posteriores modificaciones”*

Aunado a lo anterior, el extremo demandado replicó que la simulación absoluta deprecada por su contraparte carece de argumento fáctico y jurídico, a más que confundió las figuras jurídicas de la nulidad absoluta y la simulación absoluta, las que no deben ser acogidas, aduciendo al respecto que en los actos jurídicos cuestionados se contó con la capacidad de los señores PELÁEZ LÓPEZ para obligarse y se cumplió con las solemnidades legales para su validez, al punto que estos fueron inscritos en el registro de instrumentos públicos, sin advertencia alguna sobre contra estipulaciones o declaraciones

deliberadas diferentes a las que realmente tenían las partes, lo cual en su esencia no fue más que el de una compra venta entre particulares con las formalidades exigidas por la ley, acotando igualmente que el parentesco entre los contratantes no era óbice para la celebración válida de dichos negocios, sin contar que además con la prueba documental allegada se acreditó que para poder pagar el precio se contrajeron obligaciones con entidades financieras.

Aunado a ello, la parte convocada replicó que en razón del tiempo transcurrido entre cada una de las negociaciones atacadas y la presentación de la demanda ya operó la PRESCRIPCIÓN de la presente acción ordinaria conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887, concordante con lo estipulado en la Ley 791 de 2002 respecto de la escritura pública # 554 de fecha 08/07/2004 superando el termino allí previsto de los diez años, por lo que pidió acoger la excepción de prescripción propuesta.

Igualmente, la parte no recurrente insistió en que al no haberse demostrado que los señores PELÁEZ LÓPEZ hayan sido declarados interdictos por presunta demencia anterior a los actos que dieron vida jurídica a los que hoy se atacan, no hay lugar a declarar la nulidad absoluta y la simulación absoluta, a más que en ninguno de los instantes procesales se señaló con claridad las circunstancias en que ocurrieron los hechos presuntamente simulatorios, por tanto, no hubo forma de ejercer el derecho de defensa y contradicción por parte de la hoy demandada TULIA RUBIELA y por el contrario, adujo la convocada que lo demostrado en esta litis es la intención que hubo entre unos y otros en vender y comprar al tenor de la costumbre en esta clase de negocios, añadiendo que "En todo caso, se puede advertir que lo que existió es la mala intención por parte de terceros ajenos a la controversia que se propusieron influenciar en los señores PELÁEZ LÓPEZ pasados los años tratando de pescar en río revuelto como se dice popularmente" y al respecto aludió al dicho de los testigos traídos al plenario.

Agotado el trámite en esta instancia sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a decidir lo que en derecho corresponde previas las siguientes

## **2. CONSIDERACIONES**

### **2.1. Requisitos formales.**

En el caso de la referencia, se encuentran reunidos tanto los presupuestos procesales como los materiales a efectos de resolver adecuadamente los extremos litigiosos. Igualmente, se han dado los presupuestos para el trámite de segunda instancia y para que esta Sala asuma la competencia funcional para proferir decisión definitiva.

En relación con la competencia para decidir el recurso, advierte esta colegiatura que la misma queda delimitada a la inconformidad del extremo recurrente de acuerdo a lo establecido en el artículo 328 del C.G.P., la que se concreta a los argumentos esbozados en los numerales 1.4) y 1.5) de este proveído; de tal suerte que lo que ha sido pacíficamente aceptado por las partes y no constituye objeto de reparos expuestos en la primera instancia para su revisión por el ad quem no puede ser examinado ni modificado en razón de la competencia restringida que la ley consagra para el superior funcional.

### **2.2. De la pretensión Impugnaticia**

La parte recurrente pretende que se revoque la sentencia de primera instancia; empero, los reparos formulados para tales efectos resultan ambiguos, razón por la cual se desentrañará su verdadero sentido y alcance, mediante una interpretación seria y razonada, sin menoscabar las garantías de doble instancia, defensa y contradicción de ambas partes. En este orden de ideas, el objeto de la apelación es la negación de la pretensión principal de nulidad absoluta.

Ello, por cuanto al efectuar los reparos, el sedicente expuso los siguientes argumentos:

La presunción de legalidad de las escrituras públicas N° 554 del 08 de julio de 2004 y N° 538 del 03 de junio 2008 de la Notaria Única de El Santuario, admite

prueba en contrario. En tal sentido indicó: (i) las pruebas orales permiten inferir que para el momento en que fueron celebradas las escrituras públicas los accionantes no "*tenían esa capacidad de ejercicio para emitir o manifestar voluntades*". (ii) El hecho que las escrituras públicas se hubiesen realizado en la Notaria de El Santuario y no en la Notaría de Marinilla constituye un indicio que debe analizarse con todo el material probatorio. (iii) La parte demandada no probó el pago de contado y debe tenerse en consideración como un indicio la discordancia con la realidad de los créditos o la solvencia que intentó acreditar Tulia Rubiela Peláez Ramírez. (iv) Mediante los testigos se probó que Tulia Rubiela Peláez Ramírez solo vino a prestar ayuda a María Concepción Peláez después de presentada la demanda, la que se formuló porque los demás familiares de los convocantes tuvieron conocimiento de las mencionadas escrituras en el año 2014 y en ese momento se demandó la nulidad de dichos actos para "*proteger los bienes*" de los demandantes. (v) la prueba debe valorarse en conjunto y la decisión no debe "*ceñirse*" a las formalidades, sino al caso concreto donde la sobrina de los actores, hoy convocada, pretende "*apropiarse*" de sus bienes. (vi) Cuando María Concepción Peláez López rindió su interrogatorio de parte estaba viviendo con la resistente y ello constituye un indicio que debe valorarse, resultando necesario analizar si en la declaración de parte rendida por la señora Peláez López su voluntad estaba coaccionada.

### **2.3. Problema Jurídico**

Establecido el marco dentro del cual se desarrolló la controversia, así como el sentido de la sentencia impugnada y las razones de inconformidad del recurrente, la Sala deberá resolver como problema jurídico principal si procede confirmar o revocar la sentencia impugnada, asimismo, resulta pertinente plantear y resolver el siguiente cuestionamiento asociado:

¿El juez de primera instancia erró al apreciar las pruebas y negar la pretensión principal de declarar la nulidad absoluta de las escrituras públicas N° 554 del 8 de julio de 2004 y N° 538 del 3 de junio de 2008 de la Notaría Única de El Santuario contentivas de los contratos de compraventa de que da cuenta la demanda y que fueron tildados de nulos?

En caso afirmativo, esto es de haber sido desacertado el juez al negar la pretensión de nulidad absoluta y, por el contrario, ser procedente ésta, habrá de efectuarse pronunciamiento sobre las restituciones mutuas.

A fin de dilucidar las cuestiones jurídicas anteriormente esbozadas que son inherentes a los reparos efectuados por el recurrente, se adentrará esta corporación en el estudio de la nulidad absoluta como sanción aplicable al negocio jurídico, así como en el examen de los elementos esenciales del contrato de compraventa, para cuyos efectos se tendrán en cuenta los medios probatorios arrojados al juicio conforme a lo establecido por los artículos 164 y 167 del Código General del Proceso.

## **2.4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS, FÁCTICAS Y VALORACION PROBATORIA DEL TRIBUNAL**

Acorde a lo que constituye la temática de la pretensión Impugnaticia, procede aludir al régimen de la nulidad absoluta que puede afectar los actos jurídicos, el que se ubica normativamente en las disposiciones contenidas en los artículos 1740 y s.s. del C.C., así como a los elementos esenciales de la compraventa de inmuebles. Veamos:

### **2.4.1. De la Nulidad absoluta que puede afectar los actos jurídicos**

En el campo de los negocios jurídicos regidos por el derecho privado, dable es señalar que estos tienen su fundamento en la autonomía de la voluntad o negocial, la que incluso, al decir de la Corte Constitucional en sentencia C 345 de 2017, está ligada con el derecho al libre desarrollo de la personalidad, en la medida que permite disponer de sus derechos con efecto vinculante a los contratantes<sup>1</sup>; empero tal autonomía privada no es absoluta, por cuanto tiene sus límites en el orden público, buenas costumbres y en todos aquellos casos en que el legislador prevé ciertos requisitos solemnes y de perfeccionamiento para el acto o contrato y en razón de ello existe un régimen de nulidades en la codificación civil y mercantil, acotando, eso sí, que en el caso que concita

<sup>1</sup> Ver al respecto Sentencia C-345 de 2017. M.P. Alejandro Linares Cantillo

la atención de la Sala procede aludir al régimen de la nulidad absoluta en materia civil, toda vez que la negociación que se tilda de nulidad es de tal naturaleza.

La Codificación Civil Colombiana en los artículos 1740 y 1741 preceptúa:

**"ARTICULO 1740. <CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD>.** Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

*La nulidad puede ser absoluta o relativa."*

**"ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>.** La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

*Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."* (Subrayas fuera del texto con intención de la Sala)

Pues bien, en relación con la nulidad absoluta que es la que debe ocupar el estudio de esta Colegiatura, se ha enseñado que la misma ha sido establecida previendo el caso de ausencia de los requisitos que la ley exige para proteger debidamente los intereses del orden público, la cual responde a intereses generales encarnados en el Estado como misión propia, de suerte que los jueces pueden declararla de oficio para negarse a ordenar el cumplimiento de un contrato, cuya ejecución de las obligaciones se invoca; puede pedirse por cualquier interesado, representa una excepción a su exclusiva vigencia personal inter partes; el interés en obrar asiste a todo sujeto cuya esfera jurídica padezca menoscabo por efecto de la subsistencia del contrato; puede y debe ser declarada de oficio por el juez; también está facultado para pedir su declaración tanto el Ministerio Público como todo aquel que tenga interés en hacerlo; no puede ratificarse si es generada por ilicitud del objeto y, en

armonía con el art. 1742 ídem, se sana por la prescripción extraordinaria, la que acorde a la ley 791 de 2002, es de 10 años.

Por regla general cuando son nulas las estipulaciones esenciales de un convenio, éste es susceptible de anulación total. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita y **la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos son nulidades absolutas**. Así mismo, hay nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

De esta manera, un contrato es nulo radicalmente cuando no produce efectos jurídicos, es ésta la máxima sanción del ordenamiento jurídico para cuando el contrato carece de los requisitos esenciales que el ordenamiento jurídico impone por razón del tipo negocial concreto y, de contera, la nulidad impide que el contrato despliegue sus efectos correspondientes y no puede subsanarse por la convalidación ni por el transcurso del tiempo ya que lo único que cabe es hacerlo de nuevo, renovarlo.

En síntesis, la nulidad absoluta como fenómeno establecido para aniquilar los convenios celebrados entre particulares, contempla sanciones sustanciales cuando los contratantes se han alejado de los requisitos que la ley impone para su celebración, dispuestos ya en interés de la sociedad o de determinadas personas y en tal sentido, claramente el artículo 1741 del Código Civil preceptúa que los contratos con objeto o causa ilícitos y los que omiten alguno de los requisitos o formalidades legales para su validez son absolutamente nulos.

#### **2.4.2. Del contrato de compraventa y sus elementos esenciales**

Al respecto, debe atenderse primero a consideraciones atinentes a la definición de contrato y a los requisitos legales de estos y particularmente del contrato de compraventa sobre inmueble, a fin de establecer cuando el mismo adolece el mismo de nulidad absoluta.

Sobre el particular, cabe indicar que el Código Civil Colombiano en su artículo 1495 equipara la noción de contrato con la de convención al disponer: *“Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa...”*; pues como es sabido el contrato en términos generales difiere de la convención dada su finalidad creadora de derechos y obligaciones; de esta manera se tiene que el objeto de la convención es la creación, modificación o extinción de las relaciones jurídicas de cualquier naturaleza, en cambio el objeto principal y exclusivo del contrato es la creación de obligaciones.

Para el tratadista y ex magistrado de nuestra Corte Suprema de Justicia, Guillermo Ospina Fernández el contrato es el acuerdo real de voluntades entre dos partes (cada una de ellas constituida por una o más personas), tendiente a generar obligaciones y los correlativos derechos personales o créditos; asimismo al referir al acto o negocio jurídico, ha dicho que es la manifestación de voluntad directa encaminada a producir efectos jurídicos el cual tiene dos elementos esenciales tales como ***la manifestación de la voluntad de uno o más sujetos***, la cual constituye la sustancia misma del acto jurídico, debiendo existir realmente siempre dicha voluntad sin que pueda ser suplida por un elemento del cual ella se deduzca; y ***el objeto jurídico del acto***, el cual consiste en que la manifestación de voluntad, que es la sustancia del acto, debe encaminarse directamente a la producción de efectos jurídicos es decir, a crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de agosto de 2000 expresó: *“El contrato es un concierto de voluntades que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas...”*. Para la doctrina son fuente de las obligaciones los contratos, cuasi contratos, delitos, cuasidelitos y la ley; el contrato a su vez es acto o negocio jurídico y fuente de las obligaciones.

Ahora bien, de conformidad con el art. 1501 del C.C., en cada contrato se distinguen las cosas que son **de su esencia**, es decir, aquellas sin las cuales no produce efecto alguno o degenera en otro tipo de contrato; **las de su**

**naturaleza** que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle y **las accidentales** como aquellas que no son ni esenciales, ni le pertenecen al contrato, pero se agregan a ella por medio de cláusulas especiales.

Así las cosas, es claro que para celebrar válidamente un determinado contrato, no resulta suficiente que las partes declaren querer algo, puesto que además de la voluntad de obligarse, los contratantes deben respetar y acatar con fidelidad los requisitos esenciales del negocio jurídico celebrado, lo que impone la observancia las reglas de conducta frente a lo que las partes pueden y deben hacer atendiendo el contenido normativo establecido para el respectivo contrato, so pena de afectarse el mismo de nulidad o de degenerar en otra clase de negocio jurídico.

Efectuadas las anteriores precisiones, procede adentrarse a la regulación contenida en el art. 1849 y s.s. de la Codificación Civil atinente a la compraventa, de cuyos cánones normativos, para la decisión a adoptar, resultan relevantes los siguientes:

**“ARTICULO 1849. <CONCEPTO DE COMPRAVENTA>.** La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”

**“ARTICULO 1850. <VENTA Y PERMUTA>.** Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario.

**ARTICULO 1857. <PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA>.** La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. ...”

De la normatividad en cita se infiere sin ambages que el contrato de compraventa sobre inmuebles es de carácter solemne y no simplemente consensual, pero además de ello también refulge nítido que las partes interesadas en el contrato de compraventa de un inmueble deben respetar la observancia de dos elementos: la cosa y el precio, so pena de que el contrato no se perfeccione. Ergo, **si las partes llegan a omitir alguno de estos dos elementos, no habrá contrato de compraventa.**

Y en lo concerniente al precio, claramente el Código Civil manda que este elemento debe ser fijado en dinero, o establecer que una parte deberá ser abonada en dinero y la otra en una cosa convenida entre las partes, pero con la advertencia que si la cosa vale más que el dinero fijado se entenderá que hubo un contrato de permuta, mientras que en el caso contrario se constituirá un contrato de compraventa.

De tal manera que es indubitado que la celebración válida de un contrato de compraventa sobre un bien raíz, no solo comporta que se cumpla la solemnidad de la escritura pública, sino que además exista un precio en dinero; y de no pactarse completamente en efectivo, el mismo podría consistir parte en dinero y parte en otra cosa; pero en este último caso, la cosa debe tener un menor valor al del dinero pagado; pues de no ser así, ello desvirtúa la existencia del contrato de compraventa.

En tal sentido, la doctrina ha dicho que el objeto del contrato en una compraventa es la entrega de bien a cambio de un precio, elemento este último que a la postre se constituye en la causa de tal negociación para el comprador; de tal guisa que en los casos en que no exista materialmente el precio, faltaría uno de los elementos de la esencia del mencionado contrato, puesto que uno de los requisitos para que una compraventa sea válida, es el establecimiento de un precio que ha de solucionar el comprador, por lo que la ausencia material de éste implica la inexistencia de causa en el contrato, lo que, en tratándose de compraventas civiles, conlleva a un supuesto de nulidad absoluta.

De tal guisa, es claro que la consecuencia de la desatención de los requisitos esenciales exigidos por la ley para determinados contratos será la nulidad absoluta, frente a lo que procede señalar que nuestra Corte Suprema de Justicia desde antaño ha dicho:

*"ya ha tenido oportunidad para estudiar el problema; y que luego de aceptar que hay diferencia entre los actos absolutamente nulos y los inexistentes, ha concluido en que el Código Colombiano comprende, dentro de la nulidad absoluta, los contratos jurídicamente inexistentes, con fundamento en que el artículo 1741 sanciona con tacha de nulidad absoluta los actos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para ellos en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las personas."*<sup>2</sup>

Y por su lado, en jurisprudencia más reciente, la Alta Corporación, al referir al tema expuso:

*"Frente a lo anterior, con independencia de que en materia civil se pueda aplicar autónomamente el instituto de la inexistencia de los actos o contratos, claramente se advierte que la distinción con la nulidad absoluta, es simplemente de grado, porque al fin de cuentas, aquélla se erige en causal de ésta última. Por ejemplo, la "omisión de algún requisito" previsto en la ley para la validez del acto o contrato (artículo 1741 del Código Civil), en la esfera mercantil, en general, equivale a la falta de alguno de sus "elementos esenciales" (artículo 899). Por esto, al margen de la polémica planteada, la jurisprudencia ha tratado la inexistencia de los negocios jurídicos civiles, dentro de la órbita de la nulidad absoluta."*<sup>3</sup>

Adicionalmente, la doctrina tiene dicho que **el precio debe ser real y serio** para que tenga presencia jurídica, esto es que no puede ser simulado ni irrisorio. Al respecto, el jurista y ex magistrado de la Sala de Casación Civil José Alejandro Bonivento Fernández sostiene:

*"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*

<sup>2</sup> C.S.J., sentencia del 27 de enero de 1981.

<sup>3</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrado Ponente: JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, Bogotá, D. C., dieciséis (16) de diciembre de dos mil diez (2010). Referencia: C0500131030072003-00502-01

*en el precio, el contrato existe válidamente, si por otro lado hay acuerdo en la cosa.*

*Sin embargo, se puede consignar que las partes han acordado un precio, que se declara recibido por el vendedor, de manos de comprador, a entera satisfacción, sin que en realidad se haya pagado ese precio. **Nos encontramos pues frente a un precio simulado o aparente, que desnaturaliza el elemento en estudio, por cuanto no hay precio.***

...

...

*El otro elemento es que el precio sea serio. El precio puede existir, pero tan vilmente que no alcanza a imponer consideración frente a la cosa vendida. Se aprecia un tremendo desequilibrio en las prestaciones, de aspectos desproporcionados. Es un precio irrisorio. ... En el precio irrisorio, la suma que se pacta es cubierta por el comprador, pero es tan ostensible el valor ínfimo de la cosa que **denota que las partes no quieren vincularse seriamente en cuanto al precio.** ... **La compraventa, de tal manera, no existe por no cumplirse el requisito del precio**'<sup>4</sup> (Negrillas fuera del texto e intencionales de la Sala)*

De tal manera, la doctrina ha sostenido que uno de los requisitos para que un contrato de compraventa sea válido, es el establecimiento de un precio que ha de solucionar el comprador; acotando además que de no ser ello así, la falta material de precio implica la inexistencia de causa en el contrato, lo que conlleva a que estemos ante un supuesto de nulidad absoluta, como ocurre en las ocasiones en que las partes establecen un precio vil o irrisorio, o muy por debajo del valor real de mercado del bien, o incluso, pese a quedar establecido que se ha producido la entrega de la cantidad estipulada al vendedor, realmente la misma no ha existido, siendo estos supuestos los que dan lugar a la existencia de una causa de nulidad absoluta del contrato.

---

<sup>4</sup> *Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Decimoséptima edición. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Págs. 81 y 82*

### **2.4.3. Análisis del caso de cara a los reparos formulados por el recurrente y a los medios probatorios obrantes en el dossier**

Para resolver el problema jurídico planteado, se confrontarán los reparos formulados por el extremo sedicente y las consideraciones que contiene la decisión de primera instancia.

Para empezar, cabe señalar que el censor fundamenta la apelación de la sentencia argumentando que se encuentra probada la pretensión principal de la demanda, esto es: *“Que se declare la nulidad absoluta de las compraventas hechas mediante las escrituras públicas 554 del 08 de julio de 2004 y 538 del 03 de junio de 2008 de la Notaria Única del Santuario (Ant.), debidamente inscritas en los folios de matrícula inmobiliaria Números 018-73967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant.), como es la falta de consentimiento libre de vicios toda vez que la firma lo (sic) dieron con engaños”*.

Al respecto, procede indicar que la pretensión de nulidad tiene como propósito obtener la *“destrucción completa y retroactiva de las consecuencias jurídicas estructuradas en las cláusulas del contrato”*, por haberse verificado la ocurrencia de una causal de nulidad absoluta o relativa, razón por la cual su naturaleza jurídica es constitutiva, dado que, de prosperar, resolvería mediante sentencia la relación obligacional<sup>5</sup>.

Sobre el particular, en relación con la pretensión principal de nulidad absoluta, en la sentencia de primera instancia se consideró lo siguiente:

- (i) La parte actora alegó la configuración de tres causales de nulidad, así:
  - (i.a) los accionantes no recibieron el precio pactado en las escrituras de compraventa, al respecto, se indicó que *“siendo este un requisito necesario el contrato de compraventa es necesario analizarlo en sede judicial”*;
  - (i.b) *“...mediante sofisma de distracción engañaron a los actores para quitarles el único bien de su propiedad”*; y

---

<sup>5</sup> Al respecto, ver H. Devis Echandía, *Teoría general del proceso*, 3.<sup>a</sup> ed., Universidad, Buenos Aires, 2004, 213 y 214.

(i.c) *"...la actora se aprovechó de la enfermedad mental de los demandantes para hacerse de la propiedad objeto de litigio, existiendo una falta absoluta de voluntad al momento de la negociación del inmueble".*

Por tanto, las causales de nulidades a las que hizo alusión el juez de primera instancia, serán confrontadas de manera particular con los reparos formulados por la parte recurrente.

(i.a) **Falta de requisitos o solemnidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza (art. 1741 C.C.).** Al respecto, se analizarán los motivos para que se estructure la causal de nulidad por falta de solemnidades, la cual alude a los llamados presupuestos *ad substantiam actus*, formalidad impuesta por el derecho para la constitución del negocio, que van más allá de fungir como medio de prueba por ser esenciales para su existencia misma<sup>6</sup>.

A criterio de la Sala los puntos de desacuerdo de la parte recurrente, en este aspecto, son los siguientes:

- (i) la prueba debió valorarse en conjunto y la decisión no debe *"ceñirse"* a las formalidades, sino al caso concreto;
- (ii) *"la parte demandada no probó el pago de contado y debe tenerse en consideración como un indicio la discordancia con la realidad de los créditos o la solvencia que intentó acreditar Tulia Rubiela Peláez Ramírez";* y
- (iii) *"Cuando María Concepción Peláez López rindió su interrogatorio estaba viviendo con la demandada y ello constituye un indicio que debe valorarse, resultando necesario analizar si en la declaración de parte rendida por la señora Peláez López su voluntad estaba coaccionada".*

En relación en lo anterior, la sentencia recurrida expuso de manera acertada que el precio es uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa, resultando necesario agregar en tal sentido que el precio es el objeto de obligación del comprador y la causa de la obligación del vendedor, además, los requisitos del precio son: que consista en dinero o parte en dinero y parte

---

<sup>6</sup> Al respecto, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC17154-2015 del 14 de diciembre de 2015, Radicación n° 11001 31 03 004 2011 00125 01.

en otra cosa, pero en este último caso, bajo la condición que la cosa tenga menor valor que el dinero pagado como parte del precio; que sea determinado o fácilmente determinable; y que **sea real y serio**<sup>7</sup>. En este sentido, el fallo de primera instancia consideró lo siguiente:

(i) Conforme a los actos escriturarios<sup>8</sup>, las partes se deben someter a lo plasmado literalmente en los escritos de la negociación, razón por la cual le correspondía al polo activo probar que lo contenido en el acto solemne es disconforme con la realidad. Al respecto, el juez indicó que, conforme a las pruebas recopiladas, la parte suplicante no pudo desvirtuar el contenido de las escrituras públicas, debido a que su afirmación en relación al precio únicamente se fundamenta en que no se observó dinero y que éste no se canceló, debido a que Luis Arturo y María Concepción Peláez López no hicieron inversión en la región, información que resulta insuficiente, en razón a que en la demanda se afirmó que la venta sólo fue conocida en el mes de enero del 2014, hecho que fue aseverado también por la testigo Margarita María López Castaño, lo que no fue suficiente para el judex. En consecuencia, concluyó que debido a que los accionantes no contaban con actividad productiva, tal y como lo manifestó Luis Arturo Peláez López, destinaron el dinero para solventar sus necesidades básicas; máxime, si se tiene en consideración que las escrituras públicas fueron suscritas en los años 2004 y 2008.

(ii) Los dichos de los testigos *"traídos por la parte demandante"* son insuficientes, pues sólo afirman que no se realizó ninguna negociación, debido

---

<sup>7</sup> Bonivento Fernández, José Alejandro. *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*. Decimoséptima edición. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Págs. 77, 81 y 82

<sup>8</sup> En la escritura pública N° 554 el 8 de julio 2004 otorgada en la Notaría Única de El Santuario, María Concepción Peláez López vendió a Tulia Rubiela Peláez Ramírez el 50% en común y proindiviso del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-0073967 y en la cláusula sexta se estipuló lo siguiente: "El precio total de la venta la constituye la suma de \$5.000.000 de pesos, suma de dinero que los vendedores declaran tener recibidos a entera satisfacción de la compradora".

En la escritura pública N° 538 el 3 de junio de 2008 de la Notaría Única de Santuario, Luis Arturo Peláez López (vendedor) y Tulia Rubiela Peláez Ramírez pactaron la venta del 50% del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-0073967 y en la cláusula segunda se estableció "...el precio pactado para la venta es por la suma de \$2.200.000 pesos que el vendedor ha recibido de parte de la compradora en dinero efectivo y de contado".

a que a los actores no se les ha visto dinero, aseveración que no alcanza a desvirtuar el contenido de una escritura pública, pues ninguno de los testigos presencié las condiciones de tiempo modo y lugar en las que se desarrollaron los negocios jurídicos objeto de análisis, pues los mismos datan de 2004 y 2008 y estos apenas se dieron cuenta de ello en el 2014.

Al respecto, el cognoscente precisó que cuando el testigo Ángel Aníbal Peláez Cardona dijo que al señor Luis Arturo Peláez López "lo llevaron para Santuario le dieron tinto y leche", y le "cogieron la firma", es un testimonio de oídas del mencionado deponente.

(iii) Tulia Rubiela Peláez Ramírez al contestar la demanda allegó documentos que datan de octubre y agosto 2014, mediante los cuales pretende demostrar que uno de sus hijos realizó un préstamo para cancelar el dinero producto de las negociaciones; sin embargo, al observar de manera cronológica los documentos se advierte que los créditos no se destinaron a cubrir el pago de los negocios jurídicos objeto de la Litis, pues la escritura se suscribió en julio del 2004, en ambos actos escriturarios se establece que el dinero fue pagado en el acto y de contado, razón por la cual es *"...inconcebible que se demuestra con créditos que se suscribieron meses después una negociación que se produjo con anterioridad"*.

(iv) La parte actora no desvirtuó el contenido de la escritura pública donde se plasmó el pago de la obligación, razón por la cual el juez se atuvo al tenor literal de la misma, precisando que el Notario dio fe pública de esa situación, que dicho dinero se entregó en el acto y se debe tener esta situación como prueba del pago.

(v) *"...los testigos de los demandados"*, esto es Fabiola de Socorro García Escobar y Jairo de Jesús Peláez Tamayo, fueron enfáticos en establecer que la contraprestación de la venta del inmueble fue el cuidado y manutención de los pretensores por parte de la demandada, dichos que son disconformes con el contenido de la escritura pública, donde se establece que se pagó el precio; empero, estos declarantes no dieron la razón de sus dichos y no precisaron las condiciones de modo, tiempo y lugar en la que se desarrolló la negociación.

En gracia de discusión, el iudex planteó que, si esa tesis fuera cierta, ello no constituye causal de nulidad; pues en caso de haberse brindando manutención existe remuneración a cambio de la titularidad del inmueble.

(vi) María Concepción Peláez López confesó que el predio *"...se lo dio a Rubiela, que la demandada siempre ha visto por ella, al igual que su hermano y que reconoce y quiere que el predio le quede a nombre de esta ciudadana"*.

(vii) La declaración rendida por el actor Luis Arturo Peláez López es incoherente; no obstante, inicialmente manifestó que Rubiela le dio alimentos y que vivió varios años con ella. Sin embargo, al ser un interrogatorio de parte, conforme a las reglas procesales, *"...únicamente puede valorarse lo que le es desfavorable a la misma parte"*.

(viii) En consecuencia, se concluyó que la parte demandante no demostró la falta absoluta de estipulación del precio en relación a los contratos de compraventa, razón por la cual esta causal de nulidad no salió avante.

En este contexto, debe precisarse que, aunque el juez de la causa apreció las pruebas en su conjunto, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia y validez de ciertos actos e igualmente expuso razonadamente el mérito que le asignó a cada prueba, lo cierto es que en la apreciación de los medios probatorios se advierten supuestos o deformaciones de su contenido material y yerro en la interpretación de las normas sustanciales y procesales aplicables al caso, por lo que desde ahora procede indicar que esta Colegiatura se aparta de la valoración probatoria y análisis jurídico efectuado por el iudex.

Lo anterior, por cuanto para esta Sala, si bien acertó el Judex al razonar que en consonancia con el artículo 167 CGP que estipula la carga de la prueba, a la parte actora le incumbía probar el supuesto de hecho de la causal de nulidad alegada, esto es, que el precio pactado en las escrituras públicas N° 554 del 8 de julio 2004 y N° 538 del 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de Santuario, no cumple con los requisitos de tal elemento de la compraventa, específicamente que dicho precio consista en dinero o parte en dinero y parte

en otra cosa y que sea **real y serio**, también es verdad que el juez afincó su conclusión atinente a la existencia del precio básicamente en lo que las partes contratantes consignaron sobre tal elemento en los mencionados contratos de compraventa, en donde se declaró recibido el precio por los vendedores, de manos de la compradora, a entera satisfacción. Empero, advierte este Tribunal que tal análisis no resulta suficiente para la decisión a adoptar, debido a que, in casu, se está discutiendo uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa, e incluso desde la demanda misma se planteó la nulidad de las negociaciones contenidas en las referidas escrituras públicas, por lo que resulta del todo conducente analizar este elemento factico-jurídico de la compraventa no solo a la luz de los precitados actos escriturarios, sino también de los restantes medios probatorios.

Sobre el particular, procede reseñar que el artículo 1934 del Código Civil reglamenta claramente los efectos de la constancia de pago en la escritura de venta en los siguientes términos: *"Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores"*.

En concordancia con lo anterior, el Decreto 960 de 1970 prescribe:

**"ARTICULO 4o. PRINCIPIO DE LA ROGACIÓN DEL SERVICIO.** *Los Notarios sólo procederán a ejercer sus funciones a solicitud de los interesados, quienes tienen el derecho de elegir libremente el Notario ante quien deseen acudir"*.

**"ARTICULO 9o. RESPONSABILIDAD EN LA FORMA.** *Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo"* (Negrillas fuera del texto con intención de la Sala)

Al respecto, cabe señalar que en la escritura pública N° 538 del 3 de junio de 2008 de la Notaría Única de El Santuario se hizo constar una circunstancia

claramente relacionada con el artículo 9 del Decreto 960 de 1970, puesto que en tal acto escriturario se indicó: "**CONSTANCIA NOTARIAL**: ...*El Notario responde de la regularidad formal del acto, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde por la capacidad o aptitud de estos para celebrar el acto o contrato respectivo.*" (Pág. 10 reverso C-1)

Establecido lo anterior, cabe señalar que en los hechos de la demanda se afirmó lo siguiente: (i) Luis Arturo y María Concepción Peláez López no realizaron la venta; por tanto, no recibieron el precio y sólo se enteraron del negocio jurídico en el año 2014; (ii) Tulia Rubiela Peláez Ramírez (compradora) obtuvo la firma de estos en razón a su confianza, mediante "engaños" y "sofismas de distracción"; (iii) En el mes de enero del año 2014, los aquí convocantes se enteraron que los bienes inmuebles heredados de sus padres, "aparecían inexplicablemente a nombre de TULIA RUBIELA PELAEZ RAMIREZ".

Por su lado, la parte demandada al contestar el libelo incoativo aseveró: (i) Es cierto el contenido de las compraventas contenidas en las escritura pública N° 554 del 8 de julio de 2004 y N° 538 del 3 de junio de 2008, los negocios jurídicos fueron legales y para la época de las compraventas los demandantes se hallaban en su completa capacidad para obligarse; (ii) los actores fueron engañados para solicitar amparo de pobreza y presentar la demanda; (iii) Tulia Rubiela Peláez Ramírez ha "querido" llevar a los accionantes para su casa, pero estos se han negado; además, la demandada les suministra alimentos y Luis Arturo se hospeda con Margarita López, mientras María Concepción vive con su hermano José Eleazar Peláez López; asimismo, la resistente replicó que demostraría su capacidad económica para pagar el precio pactado en las compraventas y frente a la inexistencia del precio las escrituras plantean lo contrario.

En este orden de ideas, al efectuar una aproximación epistemológica de los fundamentos fácticos de la demanda, es dable inferir de los hechos jurídicamente relevantes que se presentan dos premisas, así: (i) los suplicantes no realizaron la venta, no recibieron el precio y sólo se enteraron

del negocio jurídico en el año 2014, y (ii) los convocantes fueron engañados por la llamada a resistir para firmar las pluricitadas escrituras públicas de compraventa. En consecuencia, se advierte que los dos enunciados planteados en el libelo genitor apuntan a señalar que entre las partes realmente no se celebró el contrato de compraventa; pues, a partir de dichas premisas, en el libelo genitor se indicó que los pretensores no realizaron la venta, no recibieron el precio y no conocieron el negocio sino hasta 2014, lo que explicaron en el hecho de haber sido engañados y firmaron sin saber que estaban transfiriendo el bien, todo lo cual no hay contradicción y por el contrario, explicando de tal manera que el negocio no existió, por cuanto realmente no hubo precio y, por ende, este no fue recibido porque nunca tuvieron conciencia de estar vendiendo. Ergo, esta Sala tendrá como punto de partida el enunciado: los suplicantes no realizaron la venta, no recibieron el precio y sólo se enteraron del negocio jurídico en el año 2014, el cual se encuentra en consonancia con la causal de nulidad analizada en este acápite.

Esclarecido lo anterior, se evidencia que el presente litigio se desarrolla en un contexto familiar y resulta pertinente revisar de manera conjunta las pruebas, empezando por las escrituras públicas N° 554 del 8 de julio 2004 y N° 538 del 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario que reposan a fls. 9 a 14 C-1, en las que se consignó el precio de las ventas, indicándose que los vendedores recibieron éste de manos de la compradora en dinero efectivo y de contado; asimismo, aparece la firma de los contratantes y cuyos actos escriturarios fueron debidamente registrados en el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-73967 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (fls. 8, 30 a 32 C-1), prueba documental esta que goza de presunción de autenticidad, por tratarse de documentos públicos y reunir los requisitos previstos en el art 244 del CGP; empero, dable es señalar, como en líneas anteriores se dejó reseñado, que tal presunción de legalidad y veracidad por la que, en principio, está amparada el texto de los mencionados instrumentos, puede ser desvirtuada por la parte interesada, dado que el canon 1934 de la codificación civil es categórico al establecer que la afirmación documental que se haga en el sentido de haberse cancelado el monto estipulado de la venta admite prueba en contrario entre los contratantes y en tal sentido la jurisprudencia ha dicho:

"7.- Es importante precisar, como lo ha definido la jurisprudencia de la Corte y lo analizó el Tribunal, que sí es posible probar en contra de lo manifestado expresamente en una escritura pública, en cuanto que en un contrato de compraventa, el comprador pagó el precio convenido en su totalidad y el vendedor, por consiguiente, lo recibió a satisfacción plena.

El artículo 1934 del Código Civil establece: *"Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores"*.

Refiriéndose a la interpretación del citado precepto ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, en la sentencia n° 64 de 25 de abril de 2005, exp. 0989, que el *"valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que "...el artículo 187 ib., establece el principio de la 'persuasión racional de la prueba', sin otras restricciones que las provenientes de 'las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos'. Por manera que al juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción" (CLXXXIV, pág. 46)"*.

Es claro que la limitación probatoria se presenta cuando el debate enfrenta a terceros que de buena fe adquirieron los derechos relacionados con los bienes disputados. Así lo tiene definido esta Corporación, en sentencia de casación n° 036 de 15 de marzo de 2001, expediente 6142, al establecer que *"es de anotar, ante todo, que convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al texto del artículo 1934 del código civil y la circunstancia de que en la respectiva escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros.*

8.- Ya se destacó que en este evento es claro e indiscutible, que consta de manera explícita en las escrituras públicas con las que se perfeccionaron las negociaciones controvertidas, que los compradores pagaron en dinero efectivo y la vendedora recibió a satisfacción las

sumas acordadas como monto de los precios por los inmuebles disputados.

Frente a una afirmación de semejante envergadura, tal como quedó explicado en su momento, es factible y perfectamente admisible probar en sentido contrario, esto es, demostrar que dichos asertos no se ajustan a la realidad y que la solución expresamente admitida no corresponde a la verdad.”<sup>9</sup>

En ese contexto, resulta necesario valorar el acervo probatorio adosado al plenario, dado que existe libertad probatoria para desvirtuar la aseveración efectuada en los actos escriturarios en el sentido que los vendedores recibieron el precio de manos de la compradora en dinero efectivo y de contado, lo que se contrastará con la decisión de primera instancia en lo que fue objeto de reparos por el sedicente. Veamos:

En la sentencia, el judex consideró que María Concepción Peláez López confesó que el predio *"...se lo dio a Rubiela, que la demandada siempre ha visto por ella, al igual que su hermano y que reconoce y quiere que el predio le quede a nombre de esta ciudadana"*; empero, se advierte que, pese a que el juez de la causa le dio el alcance de confesión a tal afirmación, lo cierto es que no hizo un análisis razonado al respecto, pues no se preocupó por examinar si a la luz del art. 191 del CGP, tal relato cumple los requisitos de la confesión, omisión esta que lo conllevó a deducir una prueba de tal talante, lo que no se compadece con su deber de valorar las pruebas conforme a las reglas de la sana crítica, razón por la cual, esta Sala se adentrará a analizar tal cuestión, así:

### **2.4.3.1. De lo probado en el plenario**

#### **2.4.3.1.1. Interrogatorios de parte:**

**2.4.3.1.1.1)** En la declaración de parte vertida el día 8 de septiembre de 2015, **María Concepción Peláez López** dijo que nació el 8 de diciembre de 1935 en Marinilla; que para esa fecha de su declaración vivía con Rubiela en

---

<sup>9</sup> CSJ Sentencia 21 de octubre de 2010 Exp No. 5000631030012003-00527-01 MP Ruth Marina Díaz Rueda

la "escuela roja", estudió hasta "tercero de escuela", sabe leer, escribir y su estado civil es soltera. Adicionalmente, procede aludir a algunos de los interrogantes que le fueron efectuados y sus respuestas a los mismos, así: PREGUNTADA ¿Usted hizo escrituras a Rubiela de lote que usted recibió de herencia? CONTESTO: *No sé qué es una escritura.* PREGUNTA DOS: *¿Usted le dio el lote suyo a Rubiela?* CONTESTO: *Y yo se lo di.* PREGUNTA TRES: *¿Hace cuantos años?* CONTESTO: *Hace por ahí 18 años* PREGUNTA CUATRO: *¿En qué municipio usted le dio el lote a Rubiela?* CONTESTO: *En MARINILLA.* PREGUNTA CINCO: *¿Usted vino a reclamar el lote que le corresponde o no?* CONTESTO: *Lo estoy reclamando para Rubiela, eso es para ellos.* PREGUNTA SEIS: *¿Quién le da a usted la alimentación la salud, el vestido?* CONTESTO: *Rubielita que es la que corre conmigo para Medellín.* PREGUNTA SIETE: *¿Hace cuánto Rubiela vela por el bienestar suyo?* CONTESTO: *Por ahí 15.* PREGUNTA OCHO: *¿Quién vela por el bienestar de su hermano Arturo?* CONTESTO: *Por Luis Arturo vela Rubiela, pero no sé porque anda por ahí botado, quien sabrá.* PREGUNTA NUEVE: *¿Quién cuida a Luis Arturo?* CONTESTO: *El despacho deja constancia que la testigo contesta y se pone a llorar diciendo que sí quiere declarar, pero que quiere la muerte también. Teniendo en cuenta que la absolvente le es difícil escuchar y que no es muy fluida al hablar a solicitud del apoderado que interroga no desea continuar con esta diligencia más por motivos humanitarios que jurídicos. Se firma por la absolvente" (fl. 10-11 C-2).*

Al valorar la absolución de parte de María Concepción Peláez López se evidencia que para la fecha en la que se practicó la audiencia (8 de septiembre de 2015) tenía 79 años de edad, presentaba dificultades de comunicación (auditivas y para hablar) e inclusive llama la atención a esta Sala que la actora haya irrumpido en llanto y manifestado de no querer seguir con vida; circunstancia esta que en circunstancias ordinarias no son normales en el desarrollo de una audiencia, lo cual conlleva a inferir un estado de ánimo alterado para ese momento; asimismo, desde los factores externos, se advierte que para esa fecha vivía con la demandada, a diferencia de cuando se contestó la demanda (19 de noviembre de 2014); aunado a lo anterior, cabe indicar que la pregunta efectuada por el apoderado de la contraparte "Usted le dio el lote suyo a Rubiela?" resulta sugestiva (Art. 220 CGP) e

imprecisa, debido a que no especificó a cuál lote estaba haciendo mención y su estructura brinda información de manera anticipada a la interrogada, para que ésta, a través de su respuesta, únicamente proceda a ratificar esa información, máxime, si se tiene presente que el dato sugerido (dar el lote suyo a Rubiela), no había sido referido por la señora Peláez López. Por tanto, todas estas circunstancias ponen en entredicho no solo que tal declaración constituya una manifestación expresa, consciente y libre, tal como lo exigen los numerales 1 y 4 del art. 191 CGP sobre hechos que producen consecuencias jurídicas adversas a su causa o que favorezcan a su contraparte, sino también el alcance de confesión que el juez le imprimió al dicho de María Concepción Peláez López, pues contrariamente a lo concluido por el juzgador, el hecho que la referida demandante admita que quiere dar el bien a su protectora, lo que conlleva es a reforzar la tesis de que no hubo precio, porque lo hace en agradecimiento, no por un valor, que además no recibió, razón por la cual para esta Sala la absolución vertida por la precitada actora no cumple los requisitos legales de una confesión.

Asimismo, el desconocimiento de la absolvente de lo que es una escritura, no devela, en sí mismo, que el contenido de la escritura pública N° 554 del 8 de julio de 2004 de la Notaría Única de El Santuario no sea cierto o que el precio no haya sido real, pues la pregunta en tal sentido no especificó sobre dicho instrumento y la respuesta denota una falencia cognitiva de la precitada actora frente a este instrumento jurídico, tema que no fue explicado a la deponente por parte del Despacho, ni por el apoderado que estaba formulando las preguntas. En lo que tiene que ver con la pregunta "*Usted vino a reclamar el lote que le corresponde o no*", dable es señalar que también resulta sugestiva y por tanto tal respuesta no ofrece mérito demostrativo alguno para confirmar la tesis expuesta por la parte demandada.

Y como si fuera poco lo anterior, al margen del carácter sugestivo de los interrogantes mencionados, es dable señalar que lejos está de que pueda tenerse como prueba de confesión la afirmación de la accionante en el sentido que el predio se lo dio a Rubiela porque ésta siempre ha visto por ella y que incluso está reclamando el lote para Rubiela; puesto que, in casu, la discusión se cierne sobre la ausencia del precio en los contratos de compraventa, cuya

nulidad absoluta se pretende precisamente, entre otros aspectos, por la falta o inexistencia del precio que, como bien se trasuntó en precedencia, es uno de los elementos de la esencia del contrato de compraventa, sin cuyo elemento no puede predicarse la validez del mencionado negocio, acotando aquí que no basta la estipulación de dicho precio, sino que se demuestre su existencia misma y de tal manera, no puede hablarse de confesión cuando la citada demandante en ninguna parte de su declaración dio cuenta que ella ni su hermano Luis Arturo hayan recibido suma de dinero alguna como pago del precio del contrato contenido en los actos escriturarios que se atacan en la demanda por contener negociaciones viciadas de nulidad. Y contrariamente, a lo analizado por el juez de primer nivel, de la declaración de la señora María Concepción lo que se infiere es que NO HUBO PRECIO ALGUNO y por tanto al ser ello así es potísimo que al no existir esta contraprestación para los vendedores de **manera seria, real y efectiva**, entonces los contratos de compraventa contenidos en los actos escriturarios que se cuestionan adolecen de nulidad absoluta, puesto que en los mismos faltó un elemento de la esencia de las mencionadas compraventas.

Ello, por cuanto no puede tenerse como confesión en esta litis el ánimo o no de la referida actora de dar el inmueble a la demandada, lo que podría configurar en el mejor de los casos una donación, pero únicamente del derecho del que es titular la referida María Concepción y conllevaría a pensar en una simulación relativa, la que no fue objeto de la pretensión y no fue tema del debate probatorio, por lo que ni siquiera puede este Tribunal hacer pronunciamiento alguno al respecto, máxime que la competencia del ad quem está restringida a los motivos de inconformidad, los que como atrás se indicó apuntan a que las compraventas contenidas en los actos escriturarios de que da cuenta la demanda el contrato adolecen de nulidad ante la ausencia real y efectiva del precio; a más de ello, advierte esta Colegiatura que tampoco acertó el juez al no encontrar probada la nulidad deprecada bajo el argumento que la convocada siempre ha visto por la absolvente María Concepción, al igual que por el hermano de ésta y que la precitada señora reconoce y quiere que el predio le quede a nombre de la accionada, argumento este que no tiene sustento jurídico alguno, si se tiene en cuenta que en el contrato de compraventa la contraprestación del comprador consiste en el pago de un

precio, ora en dinero o bien con parte en éste y parte en otra cosa que tenga un menor valor que la suma dineraria pagada parcialmente como precio, lo que nítidamente se desgaja de los artículos 1849 y 1850 C.C. ya citados, acorde a lo que viene de trasuntarse, situación esta que no acaeció en el sub exámine.

En ese orden de ideas, contrario a lo argüido por el juez de primera instancia, para esta Sala la versión de la actora María Concepción Peláez López no contiene una confesión y su declaración no proporciona ninguna información relevante para confirmar la tesis expuesta por la demandada.

Aunado a ello, procede señalar que la doctrina ha dicho que de la aplicación de las directrices contenidas en los artículos 191 y 196 CGP se desprende que el saber de las partes se utiliza como fuente de prueba, no solo cuando produce consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorecen a la parte contraria, sino incluso cuando no resulta perjudicial para el declarante, como un medio probatorio libremente valorable por el juez, en conjunto, de manera articulada y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, atendiendo el art. 176 CGP<sup>10</sup>, argumento doctrinario este que, advierte esta Colegiatura, armoniza además con lo preceptuado en el pluricitado art. 191 ídem que en su inciso final preceptúa *“La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas”*.

En este sentido, Hernando Devis Echandía afirmaba sobre la declaración de la parte que *“el derecho moderno impone el requisito de someter esta prueba, como las otras, al libre criterio del juez, y, por lógica consecuencia, de restituírle su naturaleza de declaración, válida también en lo favorable al declarante, aun cuando, como es natural, sin alcance de plena prueba en esta parte y sujeta a una rigurosa y libre crítica del funcionario...”*<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Parra Quijano, Jairo. *Reflexiones sobre algunos aspectos importantes del CGP. En: Memorias del XXXIII Congreso colombiano de Derecho Procesal. Universidad Libre Bogotá. 2012. P. 17 a 33.*

<sup>11</sup> Devis Echandía, Hernando. *Tratado de Derecho Procesal Civil, Parte Especial, Tomo VI, De la Prueba, Clases y Medios de Prueba. Editorial Temis, Bogotá, 1969, p. 73*

**2.4.3.1.1.2)** Ahora bien, el señor **Luis Arturo Peláez López**, nacido el 21 de junio de 1940, al absolver su interrogatorio de parte contestó coherentemente los interrogantes atinentes a los generales de ley, diciendo ser vecino de la vereda La Esperanza, donde nació, estudió la primaria, sabe leer y escribir y ser soltero; empero en algunos apartes de su restante declaración no mostró tal hilaridad, por lo que, en aras de no tergiversar su versión, se procede a transcribir por esta Sala lo declarado por dicho actor en la diligencia llevada a cabo el 8 de septiembre de 2015, así: *"PREGUNTA EL APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA: Conoce usted a la señora RUBIELA PELAEZ. CONTESTÓ: "Sí, ella es sobrina mía y me castigó quitándome la plata para vengar el homicidio del papá. PREGUNTA DOS: Doña Rubiela le ha dado a usted alimento. CONTESTÓ: Me daba, ya no, me daba hasta que me quitó la plata, después no, me dijo lárguese váyase hijueputa. PREGUNTA TRES: Usted le hizo escrituras a doña Rubiela del lote. CONTESTÓ: No, de ese lote no me comido ni un peso yo, nada nada. PREGUNTA CUATRO: Usted demandó a Rubiela. CONTESTÓ: No, yo no la he demandado, pero ahora sí cabe demanda. PREGUNTA CINCO: Usted a que vino a este Juzgado. CONTESTÓ: A donde un juez nombrado por el gobierno a denunciar a Rubiela porque me robó la plata con la hija que se llama Vanessa y el total de la plata son 350 miles y 4 relojes dorados. PREGUNTA SEIS: Usted a estuvo en el Hospital Mental de Bello. CONTESTÓ: Estuve quince días, fui un tipo diarreico y me curaron con 96 pastillas. PREGUNTA SIETE: Usted por qué se vino de Bello. CONTESTÓ: Fueron por mí, fue doña Margarita López de Arbeláez y fue por mí porque ya estaba aliviado. PREGUNTA OCHO: Usted quien lo llevó al Hospital de Bello. CONTESTÓ: una camioneta me llevó con un policía secreto conductor. PREGUNTA OCHO: Cuando usted fue al Hospital de Bello, quién lo acompañó. CONTESTÓ: Me iba a visitar un sobrino que se llama Jaime Peláez y una señora Rosario Castaño. PREGUNTA DIEZ: Usted fue a la Personería a solicitar un amparo de pobreza para demandar a Rubiela. CONTESTÓ: No. PREGUNTA ONCE: A usted quién lo llevó al asilo. CONTESTÓ: Doña Rubiela y Mario que son primos todos dos y a los 15 días que estaba en el asilo quemaron la casa y se llevaron todo lo que había adentro ya no tenía herramientas, ni grabadora. PREGUNTA DOCE: Quién le quemó a usted la casa. CONTESTÓ: Rubiela misma, mi hermana María Concepción la que vino inválida vio y me contó, quemaron tres casas". PREGUNTA TRECE: Usted vivió*

*con doña Rubiela. CONTESTÓ: Uff sí, yo viví con ella en la casa de la bomba. PREGUNTA CATORCE: Cuanto tiempo vivió usted con Rubiela. CONTESTÓ: Tres años. PREGUNTA QUINCE: Cuándo fueron a El Santuario a hacer las escrituras del lote, usted le firmó a ella las escrituras. CONTESTÓ: Ella me cogió firmas en la Caja Agraria, hay que ir a averiguar a ver. PREGUNTA DIECISEIS: .. Usted hoy vino a reclamar el lote. CONTESTÓ: Claro que sí, es que yo a Rubiela no le he dado nada; Margarita López me da desayuno, el almuerzo ya no me lo da Rubiela, y después voy a comer ochuvas al monte. PREGUNTA DIECISIETE: Quién puso esta demanda. CONTESTÓ: Yo Luís Arturo Peláez, padre, profeta y contramoto porque respondo por las actividades de la gente cuando vende la moto”, de tal manera terminó el interrogatorio, luego de lo cual firmó el absolvente.*

Ahora bien, al valorar la absolución de parte del precitado codemandante, el judex lo calificó como incoherente, indicando en tal sentido que: *“...manifestó situaciones imaginarias, indicando que le debía 350 miles y 4 relojes dorados, que estuvo en el asilo porque era un tipo diarreico y le fueron con 96 pastillas, que lo llevó al asilo un policía secreto conductor y que la demanda la puso porque se considera padre, profeta y contra moto porque responde por las actividades de la gente, cuando vende la moto. Son situaciones que la verdad el despacho si observan que no hay una lógica coherente, mental de este ciudadano, inclusive pues al no haber esta coherencia, pues observa en ese momento la diligencia así se dejó la constancia en la respectiva acta que hay un desequilibrio en la forma de expresarse este ciudadano y es una situación que han narrado todos los testigos que “es una persona que no se da a entender fluidamente y que hay veces se le corre la teja” como normalmente en el argot popular se denomina a esta clase de ciudadanos.*

...

*...es evidente que el señor Luis Arturo Peláez López no es coherente con lo que allí indica; no obstante lo anterior, manifiesta que en un inicio Rubiela le dio alimentos y que vivió varios años con ella, sin embargo y referente a esto, pues es un interrogatorio de parte, el cual según las reglas procesales civiles únicamente puede valorarse lo que le es desfavorable a la misma parte”.*

Al respecto, dable es recordar que de los artículos 191 inciso final y 196 y s.s. del CGP se infiere que el saber de las partes constituye un medio de prueba libremente valorable por el juez, por lo que corresponde al juzgador hacer una valoración de los medios probatorios conforme a las reglas de la sana crítica; laborío este en el que el juez de primera instancia se mostró equívoco al valorar la declaración de parte del codemandante Luis Arturo Peláez López, pues en dicha argumentación del fallador se otea una contradicción lógica, dado que le dio credibilidad al dicho del referido accionante para concluir que los pretensores no realizaban actividad productiva y destinaron el dinero de la venta para solventar sus necesidades básicas, pese a que ya había calificado como incoherente la declaración del señor Peláez López y había argumentado que su dicho no podía valorarse como declaración de parte.

Ahora bien, al adentrarse a la valoración de dicho medio confirmatorio por esta Sala, cabe señalar que resulta diáfano para el Tribunal que la declaración rendida por el señor Luis Arturo Peláez López en algunos apartes revela algunas incoherencias, pues algunas de sus exposiciones se advierten desordenadas y confusas; empero llama la atención que su discurso por fragmentos se observa lógico y coherente, dando cuenta clara de hechos que resultan relevantes para la decisión a adoptar, puesto que su versión debe ser valorada de acuerdo con las reglas de la sana crítica, por cuanto, como se trasuntó en precedencia, el conocimiento de las partes se utiliza como fuente de prueba, no solo cuando produce consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorecen a la parte contraria, sino incluso cuando no resulta perjudicial para el declarante, como un medio probatorio libremente valorable por el juez y es así que procede señalar que lo que se devela claramente de la declaración de parte del precitado codemandante Luis Arturo es que tal señor no recibió suma alguna de dinero por el derecho del lote objeto de las negociaciones cuestionadas, a más de que al ser interrogado en la pregunta dieciséis *¿Usted hoy vino a reclamar el lote? Fue categórico al referir claramente "Claro que sí, es que yo a Rubiela no le he dado nada"*. No obstante lo analizado en precedencia, teniendo en cuenta que realmente respecto del accionante Luis Arturo Peláez López es ostensible que tiene

dificultades mentales, las que se denotan evidentes y notorias, advierte esta sala que se le restará mérito probatorio a su absolución de parte.

#### **2.4.3.1.2. Documento magnetofónico**

Por su lado, con la contestación de la demanda se allegó una **memoria USB**, obrante a fl. 45 C-1, que contiene videos donde aparece **Luis Arturo Peláez López**, elemento probatorio que no fue valorado en sede de primera instancia, al considerar el *iudex* que la grabación no fue autorizada por el señor Peláez López, ni por ninguna autoridad judicial y por ello fue obtenida vulnerando el debido proceso.

Sobre el particular, cabe precisar que el Código General del Proceso no dispone la exclusión de los videos como medio probatorio y por el contrario autoriza su introducción al proceso como un documento (art. 243 CGP); asimismo, dicho sistema normativo no exige que las grabaciones deban ser autorizadas por las partes o requieran de autorización judicial para su filmación; empero, sí reglamenta en pro del derecho de defensa y contradicción que la parte contra quien se aduce la prueba tiene la oportunidad de pronunciarse sobre esta (art. 269 CGP), en este caso, el extremo activo gozó de la oportunidad de ejercer tal derecho al efectuársele el traslado de la defensa efectuada en la contestación de la demanda, término en el que el polo actor permaneció silente, razón por la que, contrariamente a lo argüido por el juez de la causa, en el sub exámine no se evidencia por este tribunal la vulneración del debido proceso, como lo adujo el *iudex*, ni tampoco la vulneración de la garantía fundamental a la intimidad de Luis Arturo Peláez López consagrada en el art. 15 de nuestra Carta Magna, la cual, según la jurisprudencia de la Corte Constitucional, comprende "*los asuntos circunscritos a las relaciones familiares de la persona, sus costumbres y prácticas sexuales, su salud, su domicilio, sus comunicaciones personales, los espacios limitados y legales para la utilización de datos a nivel informático, las creencias religiosas, los secretos profesionales y en general todo comportamiento del sujeto que no es conocido por los extraños y que de ser*

*conocido originaría críticas o desmejoraría la apreciación que éstos tienen de aquel.”<sup>12</sup>.*

No obstante, al revisar los archivos de video que contiene la memoria USB (carpeta: maltrato Margarita, 1027141511a, 1027141513, 1027141519, 1027141622, 1028141600, 1029141556, PROCESO MARUJITA T LUIS ARTURO: 1027141518, 1027141524, 1028141537, 1028141541, 1028141544, 1028141546, 1028141548a, 1028141550, 1029141559, 1029141615(1), 1102141408, 1102141456, K-Lite\_Codec\_Pack\_1080\_Mega, SV\_A0062) se puede concluir que estos son intrascendentes para la decisión a adoptar, en razón a que no se pueden establecer las circunstancias de modo, tiempo y lugar de la grabación; asimismo, su contenido no ofrece información valiosa para resolver la Litis, al tratarse de videos cortos, donde no se identifican las personas que participan en la conversación con los demandantes, terceros que inducen a estos a que emitan respuestas, las cuales resultan poco claras, sin contexto e incoherentes en relación con los hechos jurídicos relevantes en el objeto del presente proceso.

#### **2.4.3.1.3. Testimonios:**

Continuando con el examen de los restantes medios probatorios, cabe señalar que, si bien Tulia Rubiela Peláez Ramírez asistió a rendir su declaración de parte el 8 de septiembre de 2015, el apoderado de la parte activa desistió de este medio probatorio. En consecuencia, el juez de la causa aplicó el entonces vigente artículo 344 del CPC y aceptó el desistimiento de tal acto procesal.

De tal guisa, se adentrará esta Sala a examinar los testimonios allegados al plenario. Al respecto, se empieza por indicar que en la sentencia recurrida, el juez de primer grado valoró dicha probanza de la siguiente manera: (i) hizo alusión a un extracto de la declaración de Margarita María López Castaño; (ii) consideró que los testigos solicitados por el polo activo, sólo afirmaron que no se llevó a efecto ninguna negociación, debido a que a los demandantes no se les ha visto dinero, afirmación que no alcanza a desvirtuar el contenido de las escrituras públicas, por cuanto los declarantes no presenciaron las

---

<sup>12</sup> Corte Constitucional, sentencia SU-089 de 1995.

condiciones de modo, tiempo y lugar en la que se realizaron los negocios jurídicos, pues estos datan de 2004 y 2008; mientras los deponentes apenas se dieron cuenta de ello en el año 2014; (iii) el testimonio de Ángel Aníbal Peláez Cardona es de oídas y los “testigos de los demandados” Fabiola de Socorro García Escobar y Jairo de Jesús Peláez Tamayo fueron enfáticos en establecer que la contraprestación por la venta del inmueble fue el cuidado y la manutención de los suplicantes por parte de Tulia Rubiela Peláez Ramírez; empero, estas declaraciones son disconformes con el contenido de la escritura pública, no contienen la ciencia de sus dichos, ni precisaron las condiciones de tiempo modo y lugar en la que se desarrolló la negociación; y (iv) en gracia de discusión, si la tesis planteada en el numeral anterior fuera cierta, no configura la causal de nulidad, pues al brindarse manutención existió una remuneración a cambio de la titularidad del bien inmueble.

Así las cosas, procede este Tribunal a adentrarse al examen de la prueba testimonial allegada al plenario y en la que se sustentó el judex para adoptar la decisión impugnada. Frente a esta probanza, cabe señalar que atisba el tribunal que en el proceso se escucharon dos grupos de testigos, traídos por ambas partes procesales, a los cuales se alude a continuación:

#### **2.4.3.1.3.1. Testimonios allegados por el extremo activo:**

**2.4.3.1.3.1.1) Margarita María López Castaño** dijo ser prima de los demandantes y acompañó de manera activa a éstos en la solicitud del amparo de pobreza, tal y como se evidencia en los hechos de la solicitud del mencionado beneficio procesal, donde se narró:

*“...Según la señora TULIA RUBIELA PELAEZ RAMIREZ, sobrina de los anteriores, afirma que estos le vendieron según Escritura 554 y 538, y según cuenta la acompañante de los usuarios la señora MARGARITA MARIA LOPEZ CASTAÑO la casa fue incendiada.*

*...Como manifiesta la acompañante del usuario la señora MARGARITA MARIA (prima), el terreno de MARIA CONCEPCIÓN aparece a nombre de la señora TULIA RUBIELA desde el 08 de julio de 2004 y el terreno del señor LUIS ARTURO desde el 03 de junio de 2008, como también consta en las escrituras”* (fls. 16 a 19 C-1)

A esta altura, resulta pertinente aludir de manera más amplia al dicho de **Margarita María López Castaño**, para efectos de tener un contexto de su declaración. Para empezar, la señora López Castaño indicó que reside en la vereda La Esperanza, lugar donde se encuentran localizados los inmuebles objeto de la negociación, tal y como dan cuenta las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario. Asimismo, testificó que conoce a los actores desde que *"tiene uso de razón"* debido a que son sus primos y *"vecinos lindantes"*. Cuando fue preguntada sobre el motivo de su declaración dijo que lo hacía *"porque en enero de 2014, nos dimos cuenta que Luis Arturo y María Concepción ya no son poseedores del patrimonio que les dejó el papá y la mamá"*.

Además, expresó:

*"PREGUNTADO: Sabe usted porque estas dos personas ya no son poseedoras de ese patrimonio. CONTESTO: No, y eso nos parece inaudito. PREGUNTADO: Usted sabe si en algún momento los demandantes han vendido ese patrimonio que les dejó padre (sic). CONTESTO: En ningún momento, porque a diario lo dice el señor LUIS ARTURO... Infórmele al Despacho para el año 2008, donde vivía el señor LUIS ARTURO PELÁEZ LOPEZ CONTESTO: el señor Luis Arturo Peláez López vivía en la casa de José Eleazar Peláez López, es decir, el hermano. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho para el año 2004, donde vivía la señora MARIA CONCEPCIÓN PELAEZ LÓPEZ. CONTESTO: En casa de mi madre MARIA TERESA CASTAÑO SALAZAR. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho el predio de los demandantes quién lo ha trabajado y lo ha disfrutado. CONTESTO: Luis Arturo es el que ha estado ahí trabajando y es el que siempre ha estado ahí. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho si en la actualidad el señor LUIS ARTURO trabaja el lote de terreno de su propiedad CONTESTO: él no trabaja, pero si va diario porque él no está en el terreno, a él lo desplazaron hace mucho rato de ahí, doña Tulia Rubiela lo desplazó porque le quemó el ranchito, tercera vez que le quemaba la casa. PREGUNTADO: Infórmele al despacho a quiénes han reconocido en la vereda la esperanza y reconocen como dueño del inmueble donde llega el señor LUIS ARTURO PELÁEZ LOPEZ. CONTESTO: Desde siempre y hasta el momento han reconocido a Luis Arturo y María Concepción PREGUNTADO: Que vínculo de*

*consanguinidad tienen los demandantes con la demandada. CONTESTO: Tíos y sobrina. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho, si lo sabe o conoce, que los demandantes hayan manejado sumas de dinero significativas o hayan hecho inversiones desde el año 2004 al año 2010. CONTESTO: Para nada, ni un pobre peso, ni siquiera el subsidio de la tercera edad, sobre todo María Concepción, porque Luis Arturo no recibe subsidio no recibe nada. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho, según su conocimiento y lo que ha visto, si los demandantes tienen capacidad y habilidad para hacer negocios celebrados por ellos. CONTESTO: Nada, porque Luis Arturo es discapacitado mental y María Concepción discapacitada auditiva... PREGUNTADO: Por qué dice usted que el señor Luis Arturo es discapacitado mental, tiene usted algún certificado de esa discapacidad. CONTESTO: En términos muy malucos al señor Luis Arturo toda la vida le han dicho loco y en este momento tenemos la historia de acá de Marinilla y del Hospital mental "Homo" de Bello. PREGUNTADO: tiene usted conocimiento de quien inició el proceso que hoy nos ocupa. CONTESTO: Luis Arturo Peláez y lo empezó en la universidad católica, esto lo sé porque varias veces fue a Rionegro y no le paraban bolas entonces lo acompañé a la Católica. PREGUNTADO: Quién le suministra el alimento hoy a los demandantes CONTESTO: A Luis Arturo, Antonio de Jesús mi esposo y yo Margarita; y en este momento a María Concepción desde noviembre de 2014 Tulia Rubiela...Tiene algo más que agregar a su declaración. CONTESTO: Uno no entiende porque en estas condiciones una persona discapacitada, sola, desamparada hacen estas manipulaciones tan ilógicas" (fls. 3-4 C-2).*

**2.4.3.1.3.1.2)** La señora **Yenny Marleny Arbeláez López**, hija de Margarita María López Castaño, indicó que "*lastimosamente*" conoce a Tulia Rubiela Peláez Ramírez "*hace por ahí seis años más o menos y la conozco por el conflicto que se desató en la familia*"; además, dijo que la razón de su declaración "*es la injusticia que se está cometiendo con los primos de mi mamá, porque desde que conozco el caso, es porque la señora Tulia Rubiela se les quiere quedar con un pedacito de tierra que tienen, pero sin darle beneficios*"; asimismo, aseveró que la demandada incendió la casa de los demandantes en tres ocasiones, indicando que no tiene conocimiento si se interpusieron denuncias en tal sentido "*...porque en ese entonces todavía se*

*manejaban las cosas muy claramente entre comillas porque pensamos que (sic) todas las personas que estábamos tratando de ayudar era para bien de los demandantes. PREGUNTADO: Usted porque asegura la hoy demandada quien incineró en las dos ocasiones la vivienda. CONTESTO: Porque ella hoy en día a nosotros como familia no lo reconoce, Rubiela dice que ella lo hace por venganza familiar, pero no tengo conocimiento de eso porque en ese entonces yo estaba muy pequeña entonces cuando el problema ya no es de las partes, sino que toca toda la familia ya mi mamá nos empieza a contar”, por tanto, en relación a lo anterior es una testigo de oídas.*

Posteriormente, se le preguntó: *"Tiene su familia conflictos familiares con la demandada? CONTESTO: No, gracias a Dios somos personas sin problemas con ella; realmente no, en sí problemas con Rubiela no...Tiene algo más que agregar a su declaración CONTESTO: Si, de todos modos cuando me preguntaron que si nosotros teníamos problemas con Rubiela no, pero ella si está creando problemas familiares con familiares, con nosotros porque desde que queremos esclarecer que fue lo que pasó con el predio, ella nos ataca a todos sin medir consecuencia si es pequeño, es grande, si es mayor o no es mayor, de hecho que quede claro, que la señora Rubiela sí es muy conflictiva”* (fls. 1-3 C-2).

**2.4.3.1.3.1.3)** El señor **Ángel Aníbal Peláez Cardona** dijo conocer a los accionantes en razón a que *"son dos beatos”,* porque son de la vereda y porque son primos segundos. Frente a la demandada, relató que *"son de esa misma gallada o familia, pero no he tenido trato ni negocios con ella”.* En relación a los motivos de su declaración indicó: *"si más o menos conozco el tema, el tema es de una tierra que le quedó a los demandantes y sé que al bobito Luis Arturo lo llevaron para Santuario y le dieron un perico para cogerle la firma, yo no vi esto, esto lo sé porque me lo dijo el mismo Arturo a mí y la prima maruja la hermana de Luis Arturo”* (fls. 4 a 5 C-2). En consecuencia, como se indicó por el juzgado de primera instancia, este testigo retransmitió la versión del señor Luis Arturo Peláez López.

**2.4.3.1.3.1.4)** La testigo **Mariela de Jesús Zuluaga Peláez** (fl. 5 C-2), relató ser vecina del predio objeto del litigio, conocer a los demandantes, de

quienes dijo son personas "*discapacitadas*"; agregó, que éstos no han realizado negocios, ni vio que durante el periodo 2004 a 2010 hayan "*manejado sumas de dinero*" debido a que han sido personas "*indefensas*" y viven de lo que los vecinos les aporten.

Añadió que no se ha dado cuenta que los actores hayan vendido "*la finca*" y que los vecinos reconocen a Luis Arturo Peláez López como dueño del bien inmueble.

#### **2.4.3.1.3.2. Testimonios allegados por el polo pasivo**

El 8 de septiembre de 2015 rindieron testimonio los esposos Fabiola del Socorro García Escobar y Jairo de Jesús Peláez Tamayo, así:

**2.4.3.1.3.2.1)** La señora **Fabiola del Socorro García Escobar** nacida el 30 de julio de 1952, vecina de la vereda La Esperanza, ama de casa, manifestó que los pretensores son tíos de su esposo y los conoce desde que llegó a la vereda La Esperanza hace más de 30 años; mientras que en relación con la demandada, refirió que es familiar de su consorte y la conoce hace 37 o 38 años, asimismo, expuso que la razón por la que estaba declarando era "*porque Luis Arturo y María Concepción son los tíos de Rubiela y ella ha estado viendo por ellos desde que faltó la mamá de ellos, Rubiela se encargó de los dos, ella los alimenta y los tiene en Acodema un seguro de entierros. El juzgado aclara a la declarante sobre los hechos y pretensiones de la demanda y se le pregunta qué conoce al respecto. CONTESTO: Los demandantes le vendieron a la demandada yo se esto porque nosotros hemos sido vecinos hace más de 30 años allá y muy allegados a la familia entonces nos enteramos...PREGUNTADA: Sabe usted si existió algún tipo de negocio y contrato entre las partes comprometidas en este asunto CONTESTO: Si, ellos le vendieron a Rubiela lo que a ellos les había tocado en la sucesión. PREGUNTADO: Conoce usted el valor o la forma como se pagó el lote en mención CONTESTO: El bien fue por estar pendiente de ellos hasta que ellos falten*".

Asimismo, la señora **García Escobar** refirió a la capacidad cognitiva, de las condiciones socioeconómicas y las relaciones familiares de Luis Arturo y María Concepción Peláez López y al respecto expuso que para el año 2004 el estado mental de los accionantes era "normal". Adicionalmente indicó que Luis Arturo y María Concepción Peláez López *"viven porque Rubiela es la que los alimenta, ella los lleva donde el médico"* y agregó que la convocada había llevado a Luis Arturo Peláez López a un asilo, de donde éste salió luego y estuvo viviendo con Rubiela por tres años; de ahí Margarita *"secuestró o se llevó"* a Luis Arturo y debido a que no le *"daban alimentación"*, dicho señor se fue a vivir a *"la casa de José Peláez en un ranchito y ahí estaba con María Concepción, José estaba Luis y otro señor, hermano de Rubiela, entonces alimentaba esas cuatro personas, de ahí Luis se metió a una pieza y solo recibía la alimentación por encima de la puerta; Rubiela vendió esto acudió a Gerontológico y la señora del gerontológico hizo una visita y entonces tuvieron que sacar a Luis de allá para llevarlo a Bello al Hospital Mental, estando allá estaba mejorando y la señora Margarita lo sacó y se lo llevó para su casa, desde ahí lo tiene y el señor Luis desde que lo trajo Margarita ha aumentado su trastorno por el hambre y la mala atención que le dan allá, le dan por la mañana una tasa de chocolate con arepa y Rubiela sube diario le deja comida; cuando Rubiela no puede subir, va a mi casa a que le den comida porque tiene hambre cuando va y no me encuentra dice que estuvo en el patio comiendo guayabas porque tenía hambre mientras usted venia; él se mantiene en condiciones muy malas, esto lo sé porque yo he estado presente cuando lo sacaron de la casa y se lo llevaron luego cuando vino del mental porque él se presentó en mi casa pidiéndome comida y él estaba muy contento en el Hospital mental porque los médicos lo trataban muy bien y le daban droga... Tiene algo más que agregar a su declaración CONTESTO: Estoy triste de ver la situación de que la señora Margarita no quiere cuidar a Luis, a ver si Margarita deja [que] Rubiela lleve a Luis a un Hospital o lo deje cuidar porque él no se alimenta ni duerme bien allá porque a veces duerme en una jaula que hay cerquita en una finca"*(fls. 7 a 8 C-2).

**2.4.3.1.3.2.2)** Por su parte, **Jairo de Jesús Peláez Tamayo**, nacido el 27 de octubre de 1947, vecino de la vereda La Esperanza, *"tecnólogo en procedimientos judiciales"*, dijo conocer a los accionantes de *"toda la vida"*

debido a que son "tíos, hermanos de mi padre", mientras a la demandada la conoce, en razón a que es "prima hermana y cuñada". Frente a los motivos de su declaración manifestó que sus dos tíos, aquí reclamantes, "...hace algunos años le escrituraron un lote de terreno que les había tocado como herencia a Rubiela, ello por cuanto Rubiela desde que murieron mis abuelos, prácticamente es la que ha visto por ellos y ha velado por la manutención, por la salud. El juzgado aclara al declarante sobre los hechos y pretensiones de la demanda y le manifiesta para que diga que sabe al respecto CONTESTO: Los demandantes si tuvieron toda la voluntad para hacer la escritura, esto lo sé porque ellos son completos; Maruja tiene uso de razón, Luis apenas hace unos 5 años para acá viene un poquito como se dice se le corrió la teja, incluso yo sé que los demandantes en ningún momento han presentado ninguna demanda ante ningún juzgado eso lo hizo una prima segunda de ellos Margarita López que es la que está detrás de todo eso, los demandantes no han movido ningún pelo para demandar ese acto". Cuando se le preguntó "Dígale al despacho cual fue el negocio celebrado entre las partes" contestó: "El negocio fue que los demandantes le hacían la escritura a Rubiela y esta se encargaba de la manutención vitalicia de los demandantes como así lo ha venido haciendo, yo presencie todo esto porque toda la vida he vivido cerca de ellos."

Cuando el testigo **Peláez Tamayo** fue preguntado sobre las condiciones socioeconómicas y familiares de los pretensores declaró: "Dígale al Despacho los demandantes en donde habitaban desde el año 2004 CONTESTO: Inicialmente Luis estuvo viviendo con Rubiela, después se vino, estuvo en la vereda la Esperanza, de ahí como presentaba problemas, como loquito, Rubiela inicialmente lo metió a un asilo, Luis como que se aburrió allá, Rubiela se lo llevó para Bello donde fue internado y de ahí Margarita lo sacó y se lo llevó para la casa de ella pretendiendo que estos le hicieran la escritura del lotecito que tenía a Margarita y su familia. En cuanto a Marujita ha vivido siempre con Rubiela. Es de anotar en vista de que las pretensiones que ellos tenían acerca de que hicieran la escritura a Margarita no fue posible, inicialmente echaron de la casa a Luis y lo pusieron a aguantar hambre, lo afirmo, por cuanto Luis en varias ocasiones ha ido a mi casa manifestando que tiene hambre y que no le dan absolutamente nada y que cuando le dan

*algo lo ponen a trabajar como una mula...Tiene algo más para agregar a su declaración CONESTO: Tengo para agregar que Margarita es una persona que está llena de envidia porque los tíos le hicieron escritura a Rubiela” (fls. 8 a 9 C-2).*

Al efectuar la valoración probatoria de las atestaciones adosadas al plenario conforme a las reglas de la sana crítica, se atisba que se trata de dos grupos de testigos, con versiones divergentes en relación con los hechos debatidos, así el primero de ellos conformado por quienes respaldan la versión del extremo activo y el segundo, integrado por los que propugnan por la postura de la convocada; y ante tales divergencias, desde ahora procede señalar que para esta Sala las declaraciones vertidas por los deponentes traídos por la parte actora no brindan mérito demostrativo alguno, por cuanto en lo que concierne a las testigos enunciada en el numeral 2.4.3.1.3.1.1) de este proveído se advierte el parentesco con los actores al ser prima de estos, frente a quienes denota sentimientos de afecto, pero además puso de manifiesto su interés en que estos adelantaran la presente causa procesal, dando a conocer que estuvo con el señor Luis Arturo en el consultorio jurídico de una universidad para efectos de promover la demanda que dio origen al presente juicio y adicionalmente efectuó expresiones y revelaciones que muestran su animadversión hacía la accionada, lo que no se puede echar de menos por esta Colegiatura, por cuanto ello conlleva a que frente a tal deponente hayan circunstancias que afectan su credibilidad o imparcialidad, pero no por razón de su familiaridad con los actores, por cuanto en muchos casos precisamente tal circunstancia hace que el testigo sea sabedor de los hechos que pueden ser conocidos al interior de la familia, sino porque en su dicho revela antipatía frente a la convocada, a quien señaló de haber desplazado a Luis Arturo Peláez López y haber quemado su vivienda en tres oportunidades; empero, no dio cuenta de haber denunciado ante las autoridades competentes tales hechos; mientras la parte demandada, al contestar la demanda indicó que los accionantes fueron engañados para solicitar amparo de pobreza y presentar la demanda, denotándose así enemistad recíproca entre la testigo López Castaño y la llamada a resistir, situación que le resta objetividad y eficacia al testimonio de la citada Margarita López, por lo que su dicho no ofrece mérito persuasivo y por su lado, en lo

que concierne a la testigo Marleny Arbeláez López enunciada en el numeral 2.4.3.1.3.1.2) de este proveído quien es hija de la deponente analizada en precedencia, se atisba que su versión de los hechos frente las condiciones mentales, la situación socioeconómica de los demandantes y las circunstancias atinentes a la falta de precio en las compraventas en cuestión, se encuentran en consonancia con lo dicho por su madre Margarita María López Castaño, mereciendo iguales comentarios tal testificación a los efectuados en relación con la precitada Margarita, por lo que esta probanza testimonial no ofrece fuerza persuasiva, sino dudas sobre su imparcialidad, circunstancia que va en contra del objetivo último del proceso, que no es otro que arribar a la verdad material. Y en cuanto a los dichos de los declarantes relacionados en los numerales 2.4.3.1.3.1.3) y 2.4.3.1.3.1.4) tampoco encuentra esta Colegiatura poder demostrativo, por cuanto el señor Ángel Aníbal Peláez Cardona es un testigo de oídas al que nada le consta sobre las negociaciones tildadas de nulidad, por cuanto se limitó a retransmitir la versión del pretensor Luis Arturo Peláez López y por su lado, la señora Mariela de Jesús Zuluaga no ofreció información precisa y de trascendencia frente a los hechos jurídicamente relevantes para establecer la causal de nulidad analizada consistente en la falta de precio, a más que si bien dio cuenta de la situación socioeconómica de los suplicantes, no proporcionó información de importancia para lo que constituye el tema sometido a la discusión en esta instancia.

Tal valoración es distinta a la eficacia probatoria que cabe imprimir a los dichos de los testificantes Fabiola del Socorro García Escobar y Jairo de Jesús Peláez Tamayo, cuyas atestaciones se compilaron en los numerales 2.4.3.1.3.2.1) y 2.4.3.1.3.2.2) a los que se remite, en aras de la brevedad, quienes realizaron una narración abierta, homogénea y espontánea en lo que tiene que ver con la contraprestación que según ellos fue pactada en las compraventas contenidas en las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario; asimismo, ofrecieron un relato completo y expusieron la razón de la ciencia de su dicho, explicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar, así como la forma como llegó a su conocimiento tal información, por tanto, se advierte sinceridad cuando manifestaron que el precio de la venta no consistió en dinero, sino

según el señor Peláez Tamayo en brindar la manutención, locución ésta (manutención) que según el Diccionario de la Lengua Española (RAE) tiene varias acepciones, entre ellas la de "Acción y efecto de mantener o mantenerse" y la de "Conservación y amparo"; mientras la testigo García Escobar dijo que el valor o pago por el bien inmueble recibido por los demandantes "fue por estar pendiente de ellos hasta que ellos falten", deponencias en las que de un lado, se aprecia homogeneidad en su contenido y declaraciones objetivas, sin mostrar ninguna animadversión por las partes; asimismo, la ciencia de sus dichos proviene de la relación familiar y cercanía con ambas partes, a su condición de vecinos de los predios objeto de la controversia que se ubican en la vereda La Esperanza, llegando a decir el señor Jairo de Jesús Peláez Tamayo *"yo presencié todo esto porque toda la vida he vivido cerca de ellos"*.

Ahora bien, del examen del dicho de estos dos últimos testimonios, debe destacar la Sala, lo siguiente:

i) De un lado, la afirmación de la señora García Escobar en el sentido que para el año 2004 el estado mental de los accionantes era "normal", no se tendrá en cuenta por esta Colegiatura, dado que tal aseveración no cuenta con el respaldo de un médico especialista, prueba que tampoco obra en el plenario; empero, ello al final no tiene trascendencia alguna en el sub lite, por cuanto antes de la promulgación de la ley 1996 de 2019<sup>13</sup>, mientras no haya mediado decreto de interdicción judicial por demencia, se presume la capacidad de las personas, lo que no se probó en esta causa procesal, acotando que incluso en la actualidad, en virtud de la expedición de la precitada ley, se consagran principios que garantizan la efectiva realización del derecho a la capacidad legal de las personas con discapacidad que requieren de apoyos para celebrar un acto jurídico, razón por la que lejos está en centrar el análisis de la nulidad absoluta deprecada en la falta de capacidad de los actores, máxime que en la presente instancia el recurrente se dolió de que el juez no haya declarado la nulidad absoluta de las compraventas en cuestión, pese a que con la prueba oral, bien probado está la ausencia del precio en las mismas.

---

<sup>13</sup> Promulgada el 26 de agosto de 2019 por medio de la cual se establece el régimen para el ejercicio de la capacidad legal de las personas con discapacidad mayores de edad.

ii) Y de otra parte, procede resaltar es que las referidas testificaciones NO refieren a un precio en dinero ni en la forma mandada por la ley, acorde a lo que viene de trasuntarse, pues, si se escudriña bien en las declaraciones de los mencionados Fabiola de Socorro García Escobar y Jairo de Jesús Peláez Tamayo, se otea que ambos adujeron que la contraprestación de la demandada como compradora por las compraventas que se cuestionan en la demanda consistió en asumir la manutención o sustento de los demandantes, de donde se advierte claramente una disconformidad con lo establecido en las mencionadas escrituras públicas en relación con el precio y como si fuera poco ello, el hecho de suministrar una alimentación no pactada, no valorada, ni cuantificada, a la luz de la normatividad que gobierna el contrato de compraventa no puede ser tenida legalmente como precio de un contrato de compraventa de un inmueble.

Así las cosas, para desvirtuar el contenido de las cláusulas segunda y sexta de las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario, donde aparece consignado que el precio fue pactado en dinero y que los vendedores declararon tener recibido a entera satisfacción de manos de la compradora, no se requiere que los testificantes Fabiola de Socorro García Escobar y Jairo de Jesús Peláez Tamayo hubieran estado presente en la Notaría el día en el que se firmaron las escrituras, debido a que ello conllevaría a la necesidad de testigos instrumentales, requisito que el ordenamiento jurídico no exige en este tipo de actos (art. 29 Decreto 960 de 1970).

En este orden de ideas, resulta eficaz para esta Sala el dicho de los deponentes traídos por la misma convocada en relación a la ausencia del precio (art. 1849 C.C.) como uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa, esto es, que en el vendedor se obliga a pagar, por la cosa, dinero. Lo anterior, no quiere significar que la expresión dinero sea la única forma de satisfacer el precio, pues debe explicarse que se requiere que se dé dinero, pero puede aceptarse que con el dinero se dé parte en otra cosa, siempre que ésta no valga más que el dinero, porque de ocurrir ello, se

celebraría un contrato de permuta (art. 1955 C.C.)<sup>14</sup>, situación que conforme a los dichos de Fabiola de Socorro García Escobar y Jairo de Jesús Peláez Tamayo no se presentó en el sub exámine y, ante la inexistencia de tal elemento esencial del contrato, lo que queda es declarar la nulidad absoluta del mismo; aunado a lo anterior, no se cumplen los requisitos para que se estructure el fenómeno de la simulación de contratos, pues si bien, se evidencia falta de concordancia entre la voluntad real y la voluntad declarada o pública; no se advierte la connivencia o consenso simulatorio entre Luis Arturo y María Concepción Peláez López (vendedores) y Tulia Rubiela Peláez Ramírez (compradora), ni la causa o móvil "*cumplido*" por las partes que intervienen en el negocio de engañar a terceros.

En ese orden de ideas, en el presente caso no se cumplen los siguientes requisitos del precio: a) que consista en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa; y b) que sea real y serio<sup>15</sup>, resultando viable jurídicamente, conforme a lo consagrado en el artículo 1934 del Código Civil, la pretensión de nulidad de las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario, conclusión, que no logra ser desvirtuada mediante los restantes medios probatorios que reposan en el expediente consistentes en los siguientes:

#### **2.4.3.1.3. Prueba documental:**

**2.4.3.1.3.1)** Folio de matrícula inmobiliaria N° 018-73967 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (fls. 8, 30 a 32 C-1).

**2.4.3.1.3.2)** Escrituras públicas N° 554 del 8 de julio de 2004 y N° 538 del 3 de junio de 2008 de la Notaría Única de El Santuario (fls. 9 a 14 C-1).

**2.4.3.1.3.3)** Paz y Salvo, expedido el 6 de noviembre de 2014, por Interactuar a favor de Javier Mario Pérez Pérez (Fl. 46 C-1).

---

<sup>14</sup> *Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Decimoséptima edición. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Pág. 78*

<sup>15</sup> *Ibid.*

**2.4.3.1.3.4)** Certificación, expedida el 6 de noviembre de 2014, por La Cooperativa Financiera de Antioquia a favor de Mario Javier Peláez Peláez (fls. 47 a 49 C-1)

**2.4.3.1.3.5)** Copia del "*CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN VEHÍCULO AUTOMOTOR*" suscrito entre Alfredo Arninso Zuluaga Jiménez (vendedor) y Mario de Jesús Peláez Tamayo (comprador) (fls. 50 y 51 C-1).

**2.4.3.1.3.6)** Certificación, expedida el 13 de noviembre de 2014, por La Empresa de Taxis Super S.A. a favor de Mario de Jesús Peláez Tamayo (fl. 52 C-1).

**2.4.3.1.3.7)** Certificaciones, expedidas por La Cooperativa Financiera Cotrafa, Banco Agrario de Colombia, Bancamía, Cooperativa Financiera JFK, Bancolombia y Banco de Bogotá (fls. 18 a 24 C-2).

Al valorar la referida prueba documental procede indicar que tiene pleno mérito demostrativo, al tratarse los dos primeros instrumentos enunciados de documentos públicos aportados en original o en copia auténtica; mientras que los restantes consisten en documentos privados que provienen de terceros y allegados unos, en copia simple y, otros, en original, sin que ninguno de dichos instrumentos fuera motivo de reparo alguno por ninguna de las partes y, por ende, todos esos documentos gozan de presunción de autenticidad, a más que reúnen los requisitos consagrados en el art. 244 del CGP, de manera que permiten tener por demostrado lo contenido en ellos.

#### **2.4.3.1.4. Prueba pericial**

**2.4.3.1.4.1)** Dictamen pericial elaborado por Mauricio Enrique Navarro Castilla, con el objeto de determinar el valor del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 018-73967 (fls. 25 a 34, 39 a 49 C-2), el que, luego de ser aclarado y complementado, fue objetado por la parte actora, por cuya razón se designó otro auxiliar de la justicia para rendir nuevo experticio.

En relación con esta experticia, debe señalarse que luego de hacer una acuciosa descripción del predio, de sus características y del sector donde se ubica, acotando que el mismo se encuentra ubicado en el Paraje Las Cuchillas de la vereda La Esperanza del municipio de Marinilla y de referir a sus linderos, el perito inicialmente señaló que **el valor comercial del inmueble objeto de la litis era de \$75'454.043**, bien este que para el momento del experticio contaba con una vivienda rústica de madera sin servicios públicos que valoró en \$3'000.000, suma esta que incluyó en el avalúo comercial atrás referido y en cuyo lote para la fecha de presentación del dictamen (octubre 21 de 2015) se veían tres palos de aguacate con pocas matas de maíz y el resto enmalezado; pero al ser requerido para que aclarara y complementara el experticio, a fin que indicara cuál era el valor comercial del predio para los años 2004 y 2008 en que se otorgaron los actos escriturarios que contienen las negociaciones cuestionadas en esta litis, se indicó por el perito que para dictaminar sobre tal punto, partiría del avalúo catastral que para tales anualidades tenía el inmueble al que le incrementaría un 50% y de tal manera dictaminó que el valor comercial del inmueble para los años 2004 y 2008 era de \$11'406.600 y \$12'931.516, respectivamente, si se tiene en cuenta que para el año 2004 el bien catastralmente valía \$7'604.400 y para el año 2008 era de \$8'621.011, aclaración esta que fue efectuada el 4 de febrero de 2016.

**2.4.3.1.4.2)** Dictamen pericial elaborado por Oscar Antonio Espinal Agudelo, con el objeto de establecer el valor comercial del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 018-73967 para los años 2004, 2008 y 2014, prueba esta que se practicó en razón a la objeción que por error grave se formuló respecto de la pericia mencionada anteriormente (fls. 60 a 67, 71 a 73 C-2).

En relación con esta pericia, presentada el 20 de mayo de 2016 y aclarada el 22 de junio de 2016, procede señalar que luego de hacer una acuciosa descripción del inmueble y de las características físicas del sector donde se ubica, así como al uso del suelo propio del mismo y de referir al el método comparativo o de investigación de mercado en que sustentó su avalúo dictaminó que el valor del predio para el año 2016 era de \$78'029.000, teniendo en cuenta que el lote tiene un área de 11.147 m<sup>2</sup> y cada metro cuadrado tiene un valor de \$7.000 y que acorde a consultas con agencias de

propiedad raíz y con personas que se desempeñan como comisionistas de tal clase de propiedades, arribó a la conclusión que el bien en estudio tiene una valorización anual del 5% y por tanto los avalúos del mismo para las anualidades ordenadas al requerirle la aclaración corresponde a lo siguiente:

Año 2008      \$52'813.098  
 Año 2004      \$43'449.466

Y al respecto, el perito anexó una tabla valuadora suministrada por corredores de propiedad raíz, donde visualiza la valoración anual de la misma en el sector en estudio y relacionada con el lote objeto del avalúo así:

Año	Cálculo	Valor
2016	\$7.000 x 11.147 m <sup>2</sup>	\$78.029.000
2015	\$78.029.000 / 1.05	\$74.313.333
2014	\$74.313.333 / 1.05	\$70.774.603
2013	\$70.774.603 / 1.05	\$67.404.383
2012	\$67.404.383 / 1.05	\$64.194.651
2011	\$64.194.651 / 1.05	\$61.137.763
2010	\$61.137.763 / 1.05	\$58.226.441
2009	\$58.226.441 / 1.05	\$55.453.753
2008	\$55.453.753 / 1.05	\$52.813.098
2007	\$52.813.098 / 1.05	\$50.298.189
2006	\$50.298.189 / 1.05	\$47.903.037
2005	\$47.903.037 / 1.05	\$45.621.940
2004	\$45.621.940 / 1.05	\$43.449.466

Frente a dicha experticio, el apoderado de la accionada solicitó aclaración aduciendo, sin ningún sustento, que al avaluar tal bien, el perito no tuvo en cuenta que se trata de dos inmuebles que fueron adquiridos mediante dos actos escriturarios diferentes, uno otorgado el 8 de julio de 2004 y otro, el 3 de junio de 2008 y que además el dictamen se basó en el actual estado del inmueble, sin tener en cuenta que "en la actualidad se le han hecho mejoras conjuntas y ostensibles a los dos predios", a más que tampoco consideró que los predios tienen sus respectivos linderos y que su situación física y características son diferentes ahora frente a lo que eran para los años 2004 y

2008, empezando porque eran lotes enmalezados y **en uno de ellos existía una casa de tapias vieja y para la época en que se firmaron las escrituras**, en los años 2004 y 2008, su atractivo no era el mismo que hoy, como lo hace resaltar el mismo perito, por tanto debe darse el justo precio a los lotes en forma individual, pero para la época a que se ha referido la demanda, a la firma de las escrituras en 2004 y 2008, previa investigación sobre sus características en ese entonces, reiterando que para establecer el precio para ese entonces, tenía que tener en cuenta el estado del lote para ese momento.

Al efectuar la aclaración solicitada, el experto explicó que el bien avaluado **se trata de un solo inmueble** y que el hecho de que a un predio se le hagan modificaciones con movimientos de tierra, mejoras y/o construcciones no conlleva a variar el inmueble en su identificación, a más que *“en los hechos de la demanda está muy claro que se trata de un inmueble único y no de dos inmuebles, como equivocadamente lo afirma el apoderado de la parte demandada”*, a más que las escrituras públicas en cuestión hacen referencia a la venta de derechos sobre el mismo bien, con los mismos linderos, la misma ubicación topográfica y la misma matrícula inmobiliaria, la 018-73967 y no a dos heredades diferentes. Adicionalmente, el experto precisó que, a la fecha de presentación del dictamen inicial rendido por el primer perito, esto es al 4 de febrero de 2016, no se había realizado mejora alguna sobre el lote objeto de las compraventas cuya nulidad se pide y reiteró que las mejoras se realizaron con posterioridad al precitado 4 de febrero de 2016, esto es *“sobre un inmueble en litigio jurídico”*; añadió lo que a continuación se indica:

Para la fecha de presentación de mi dictamen, 20 de mayo de 2016, ya se observaron sobre el inmueble las nuevas mejoras: portada en madera (registro fotográfico N°1, anexo con el dictamen), banqueo del terreno para hacer nueva construcción e inicio de la misma (registros fotográficos N° 2 y 4, anexos con el dictamen).

El perito, para los años 2004 y 2008, dio un avalúo a un predio que no se le había realizado mejora alguna; predio con las mismas características de enmalezamiento, sin construcción alguna, excepto un rancho rústico sin valor comercial alguno, puesto que las mejoras se hicieron en el año 2016.

...

...

El avalúo se realizó para el estado de conservación del predio para los años 2004, 2008 y 2015; predio que estaba en estado de abandono, en mal estado, sin mejora alguna; puesto que éstas se realizaron en el año 2016 y la construcción se adelanta en la actualidad; en las respuestas anteriores de esta aclaración se analizó en detalle la situación de mejoras del inmueble objeto de avalúo.

Tales dictámenes fueron sometidos al tamiz de la contradicción cobrando firmeza el segundo experticio con su respectiva aclaración, sin que las partes formularan reparo alguno en relación con dicha complementación.

Al valorar la prueba pericial advierte esta Sala que ambos dictámenes coincidieron en la identificación del inmueble por sus linderos y ubicación e incluso el primer dictamen se acercó al que fue rendido en virtud de la objeción propuesta frente al avalúo comercial del bien para el año 2015, si se tiene en cuenta que en la primera pericia se dictaminó que el mismo ascendía en ese año a la suma de \$75'454.043; mientras que el segundo experticio señaló que para la citada anualidad el valor comercial era de \$74'313.333, según se aprecia en la tabla valuadora atrás transcrita; empero, pese al acucioso análisis que realizó el primer dictamen respecto a los aspectos físicos del predio materia de avalúo, lo cierto es que ello no fue así al efectuar la aclaración sobre el valor comercial del mismo para los años 2004 y 2008 en que fueron otorgados los actos escriturarios, cuyo contenido negocial se ataca, denotando dicho auxiliar de la justicia desidia al remitirse llanamente a basarse en el valor catastral incrementado en un cincuenta por ciento (50%), con lo que a la postre resultó aplicando la fórmula consagrada por el art. 444 numeral 4 del CGP para el caso del avalúo de bienes y pago con productos dentro de los procesos ejecutivos, solución ésta que francamente no se compeadece con una prueba pericial que debe propender por establecer el valor real que tiene la propiedad en el mercado partiendo de un radiografía efectuada a la misma, tales como las características generales del sector, la topografía y relieve propios del mismo, las actividades que predominan en el lugar, las mejoras y el estado que haya tenido para las épocas en que se le solicitó el avalúo, entre otros; pues, de ser de recibo la precitada fórmula traída por el art. 444 ídem, no habría razón de ser para acudir a una prueba pericial en los procesos donde esté involucrada una propiedad inmobiliaria, pues tal fórmula podría ser aplicada por cualquiera de las partes y por el

mismo juez y hasta por cualquier lego en la materia, sin necesidad de acudir a un experto y, por ende, al no tener en cuenta las mencionadas circunstancias, ello podía conllevar a que se hiciera incurso en un error grave que podía proponerse, a la luz del entonces vigente Código de Procedimiento Civil, como efectivamente ocurrió en el sub exámine, pues tal yerro se presenta cuando hay una inadecuación entre la realidad y lo pensado. Si esa inadecuación es ostensible y protuberante, estamos frente a ésta y el que efectivamente quedó evidenciado con el segundo dictamen pericial practicado, en el que cabe destacar la notable rigurosidad y el juicioso análisis efectuado respecto a las características que se circunscriben al predio objeto de la pericia para la época de 2004 y 2008 en que se otorgaron los actos escriturarios que contienen los contratos, cuya validez se cuestiona en la presente litis, así como también se hizo claridad sobre la época en que fueron realizadas las mejoras existentes en el predio, frente a lo que nítidamente se indicó que tales obras se realizaron en el año 2016, haciéndose hincapié que incluso ello se hizo con posterioridad a la fecha en que se presentó el primer dictamen "sobre un inmueble en litigio jurídico", tópico éste que resulta relevante a la hora de efectuar pronunciamiento sobre las restituciones mutuas a las que haya lugar, en caso de accederse a la pretensión de nulidad absoluta incoada en el libelo introductor y que a la postre constituye el objeto de la pretensión impugnativa.

De tal guisa que es este último dictamen el que habrá de tenerse en cuenta por la Sala, en razón a que el mismo se llevó a cabo conforme a los lineamientos vigentes cuando se decretó y practicó tal probanza, a más que su contradicción se surtió de conformidad con el art. 238 del CPC que era la normatividad que regía para ese entonces, pues el perito fue meticuloso al describir el terreno objeto de la pericia, así como también al aportar material fotográfico que ilustra suficientemente sobre los aspectos que interesan a esta litis.

Vistas las anteriores probanzas, procede retomar por esta Colegiatura lo atrás concluido, en el sentido que in casu no se encuentra cumplido el elemento atinente al precio en las compraventas objeto del embate judicial plasmado en la demanda que dio origen a este juicio, por lo que, conforme a lo consagrado en el artículo 1934 del Código Civil, es viable jurídicamente la

pretensión de nulidad de las compraventas contenidas en las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario, conclusión que, se repite, no logró ser desvirtuada con dichos medios probatorios, tal como se analiza a continuación:

En la contestación de la demanda se indicó que para desvirtuar la incapacidad económica aducida en contra de Tulia Rubiela Peláez López como compradora, se aportaba prueba documental para acreditar que el grupo familiar de la demandada conformado por Mario Peláez (esposo) y "*cuatro hijos*" es muy unido, todos trabajan y aportan para el grupo y sus inversiones, razón por la cual para la época de las compraventas se realizaron dos préstamos, uno en el año 2004 y otro en el año 2008, a nombre del "*hijo mayor*" Mario Javier Peláez Peláez, aportándose para tales efectos certificados bancarios correspondientes a la Cooperativa Financiera de Antioquia; asimismo, se indicó que se aportaba certificado de la Empresa "*Trans-super*", donde labora el señor Mario Peláez, esposo de la demandada, para demostrar ingresos familiares.

Al respecto, en el "*Paz y Salvo*" de Interactuar que data del 6 de noviembre de 2014 a nombre del señor "*Pérez Pérez Mario Javier*"<sup>16</sup>, quien, como lo advirtió el juez de primera instancia, debido a sus apellidos no corresponde a uno de los hijos de la demandada, ni al de su "*hijo mayor*" Mario Javier Peláez Peláez; por tanto, tal prueba no guarda correspondencia con la tesis planteada al contestar la demanda, relacionada con el precio de la compraventa.

Asimismo, si bien en el certificado emitido por la Cooperativa Financiera de Antioquia enunciado en el numeral 2.4.3.1.3.4) de esta providencia, aparece el nombre de Mario Javier Peláez Peláez, la información cronológica del desembolso del crédito **(25 de agosto de 2004)** y el valor **(\$4'300.000)** no corresponden a la fecha en que dijo haberse efectuado el pago del precio de la escritura N° 554, la cual fue suscrita el **8 de julio 2004** y donde se pactó un precio de \$5'000.000. En consecuencia, desde el factor temporal, no se encuentra en consonancia con la realidad que uno de los hijos de la

<sup>16</sup> Prueba relacionada en el numeral 2.4.2.1.3.3) de este proveído

reclamada haya solicitado un crédito con la finalidad de que su madre pagara a María Concepción Peláez López el precio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula N° 018-73967, con posterioridad a la fecha en la que fue suscrita la mencionada escritura pública, pues debe tenerse en consideración que en el acto escriturario se indica que el vendedor declaró haber recibido a entera satisfacción el dinero de manos de la compradora.

Además, en lo que concierne al documento denominado "*CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN VEHICULO AUTOMOTOR*" suscrito el **27 de enero de 2010** entre Alfredo Arninso Zuluaga Jiménez, en calidad de vendedor y Mario de Jesús Peláez Tamayo (esposo de la aquí convocada), en calidad de comprador y, que tiene por objeto el vehículo de placa TPT 401 por valor de \$30'400.000 y a la certificación expedida el 13 de noviembre de 2014 por La Empresa de Taxis Super S.A. a favor de Mario de Jesús Peláez Tamayo donde se establece que el señor Peláez Tamayo es propietario desde el **27 de enero de 2010** del vehículo TPT 401 afiliado al parque automotor de esa empresa, procede señalar que tal prueba documental no proporciona ninguna información acerca del precio pactado en las compraventas contenidas en las N° 554 el **8 de julio 2004** y N° 538 el **3 de junio de 2008**, ambas de la Notaría Única de El Santuario, ni menos aún sobre la existencia real del mismo, ni sobre la efectividad del pago de dicho precio, acotando además que si la intención de la parte demandada era demostrar capacidad económica de ella, o mejor aún de su familia para pagar el precio, lo cierto es que las fechas consignadas en los aludidos documentos (**27 de enero de 2010**) no guarda correspondencia temporal con la época en la que fueron suscritas las escrituras públicas N° 554 y N° 538, esto es, el **8 de julio 2004** y el **3 de junio de 2008**, respectivamente.

En lo que tiene que ver con las certificaciones expedidas por La Cooperativa Financiera Cotrafa, Banco Agrario de Colombia, Bancamía, Cooperativa Financiera JFK, Bancolombia y Banco de Bogotá referidas en el numeral 2.4.3.1.3.7) de este proveído, debe advertirse que tampoco constituyen prueba alguna sobre la existencia real del precio pactado en las compraventas atacadas de nulidad absoluta por la ausencia de este elemento; e incluso, dicha prueba documental da cuenta que Tulia Rubiela Peláez Ramírez no ha

tenido cuentas ni ha realizado movimientos bancarios con esas entidades, razón por demás que las precitadas probanzas no ofrecen información para corroborar la tesis planteada por la resistente.

Idéntica conclusión, se predica de los dictámenes periciales enunciados en los numerales 2.4.3.1.4.1) y 2.4.3.1.4.2), atrás valorados, los cuales tenían como objetivo "*...determinar el valor comercial del predio comprometido en este asunto al momento de celebrar el contrato de compraventa*" y, a contrario sensu, de la pericia rendida como prueba de la objeción por error grave propuesta por el vocero judicial del extremo demandante, se desprende el carácter irrito del precio pactado en los actos escriturarios cuya validez se cuestiona, si se tiene en cuenta que:

i) Para el año 2004 el valor comercial del bien ascendía a \$43'449.466, lo que significa que el avalúo del derecho equivalente a la mitad del inmueble ascendía para esa época a \$21'724.733; mientras que en la escritura pública 554 el 8 de julio 2004 otorgada ante la Notaría Única de El Santuario, mediante la cual la señora María Concepción Peláez López dijo transferirle a la demandada el derecho del 50% en común y proindiviso que tenía sobre el aludido inmueble se pactó por la suma de \$5'000.000, suma esta que ni siquiera corresponde a la cuarta parte del valor real del derecho de María Concepción

ii) Para el año 2008 el valor comercial del bien ascendía a \$52'813.098, de donde se extrae que el derecho equivalente a la mitad del inmueble valía para esa época a \$26'406.549; mientras que en la escritura pública 538 el 3 de junio de 2008 de la Notaría Única de El Santuario, mediante la cual el señor Luís Arturo Peláez López dijo transferirle a la hoy accionada el derecho del 50% en común y proindiviso que tenía sobre el aludido inmueble, lo que se pactó por la suma de \$2'200.000, suma esta que solo alcanza a representar el 8.33% del valor real del derecho del citado Luís Arturo.

En este orden de ideas, contrario a la conclusión expuesta en primera instancia, para esta Sala, al establecerse que el precio pactado en los referidos actos escriturarios, no cumple con los requisitos de tratarse de un precio real y serio, a más que el mismo es materialmente inexistente; pues advierte la Sala que el mismo simplemente se pactó como formalismo, lo que se explica

porque las reglas de la experiencia enseñan que hasta para una persona lega en la materia que vaya a suscribir un contrato de compraventa sobre un inmueble, es claro que en la misma notaría le exigen que se especifique en el acto escriturario las condiciones con las que se hace el negocio, o la venta o el traspaso; empero, lo cierto es que en las compraventas fustigadas no hubo un precio real y serio.

Ergo, es nítido que se encuentra demostrada la ausencia absoluta de este elemento esencial propio de los contratos de compraventa, esto es del precio y, por tanto, refulge sin ambages que los negocios jurídicos contenidos en los actos escriturarios suscritos entre las partes y de que da cuenta la demanda adolecen de nulidad absoluta, razón por la que ninguno de los medios exceptivos relacionados con la nulidad absoluta deprecada está llamado a prosperar, máxime cuando el referido a la "*INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO POR LOS ACCIONANTES COMO NULIDAD ABSOLUTA*" se sustenta en que no se demostró que los vendedores fueran incapaces para celebrar los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas en cuestión, ni menos aún que hayan sido declarados interdictos, argumentos estos que no tienen relación alguna con la ausencia material del elemento esencial del precio que se encontró probada en esta causa procesal, acorde a lo atrás analizado.

Por su lado, en lo que refiere a la excepción de "*PRESCRIPCION*", cabe señalar que se cae por su propio peso el argumento expuesto por la parte demandada en el sentido que conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887 y la Ley 791 de 2002, la compraventa contenida en la escritura pública N° 554 del 8 de julio de 2004 se encuentra prescrita, pues se trata de una acción ordinaria, cuyo término es de diez años. Por tanto, contándose dicho término desde que entró a regir la Ley 791 de 2002, se supera con creces el término de prescripción. Al respecto, cabe memorar que del art. 1742 de la Codificación Civil se desprende que la nulidad absoluta "*podrá ser saneada por ratificación y en todo caso por prescripción extraordinaria*"<sup>17</sup>; por tanto, esta norma autoriza el saneamiento de dicha nulidad siempre y cuando haya

---

<sup>17</sup> Al respecto, ver sentencia C-597 de 1998 de la Corte Constitucional.

transcurrido un período determinado, que el legislador mediante la Ley 50 de 1936 había fijado en 20 años, término que fue modificado por los cánones 1º y 8º de la Ley 791 de 2002 que redujo a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil e instituyó que la acción ejecutiva prescribe en 5 años y la ordinaria en 10 años. Al respecto, el artículo 2535 del Código Civil establece que la prescripción extintiva "*Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible*".

En ese contexto, le asiste la razón al juez de primera instancia cuando indicó que debido a que la escritura pública N° 554 fue celebrada el día **8 de julio del 2004** y la demanda fue presentada el **7 julio de 2014**, faltó un día para que la nulidad absoluta alegada se saneara como consecuencia de prescripción extraordinaria, pues la Ley 791 de 2002 consagra un término para tales efectos de 10 años; asimismo, conforme al artículo 94 del CGP se interrumpió la prescripción, debido a que el auto admisorio de la demanda fue notificado a Tulia Rubiela Peláez Ramírez (**20 de octubre de 2014**) dentro del término de un año contado a partir del día siguiente a la notificación de tal providencia al demandante (**16 de julio de 2014**), por tanto, en el caso que concita la atención de la Sala no se encuentra saneada por la prescripción extintiva la causal de nulidad alegada frente a las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario, acorde a lo cual es potísimo que, in casu, no operó el fenómeno prescriptivo respecto de ninguna de las acciones de nulidad absoluta promovidas frente a los contratos de compraventa contenidos en los actos escriturarios atacados y por ende no es de recibo tal medio defensivo alegado por el polo pasivo, debiéndose también desechar desfavorablemente la referida excepción.

Y en lo que atañe a la "MALA FE" esgrimida como medio defensivo, sustentada en que debe verificarse la mala fe, no de parte de los accionantes, quienes fueron utilizados para suscribir el poder y el amparo de pobreza, sino de terceros y para tales efectos, indicó que debe valorarse la memoria USB que se allegó con la contestación de la demanda y el testimonio de Edgar Villegas quien ejerció el cargo de Personero Municipal, procede señalar dese ahora que la misma no está llamada a prosperar, puesto que del contenido del

artículo 83 de nuestra Carta Magna se desprende la presunción de buena fe, lo que implica que la mala fe debe ser probada, cosa que no ocurrió en el sub exámine. Es así como la parte demandada considera que su contraparte no actuó de mala fe, sino que fue instrumentalizada con la finalidad de solicitar el amparo de pobreza y suscribir el poder para presentar la demanda; empero, en primer lugar, tal situación no fue demostrada, pues los videos contenidos en la USB allegada al contestar la demanda no dan muestra de ello, tal y como se analizó en párrafos precedentes; asimismo, si bien se decretó como prueba el testimonio de Edgar Villegas, esta prueba no se practicó; a más que, si en gracia de discusión, los actores se vieron precisados a apoyarse en terceras personas para gestionar la solicitud de amparo de pobreza a fin de incoar la presente acción, ello de manera alguna puede catalogarse como un actuar de mala fe de los convocantes, ni de los terceros que los hayan apoyado en tal gestión, puesto que el acudir a la justicia para reclamar los derechos que considera le han sido transgredidos por el accionar de quien finalmente resulta demandado, no constituye, ni por asomo, un actuar de mala fe y, a contrario sensu, es ello se torna en un proceder legítimo de la persona a quien le fue arrebatado su derecho y de terceros que por razones altruistas o familiares desplieguen su ayuda para ello, máxime que en este caso los pretenses son personas de la tercera edad, frente a quienes conforme al art. 46 de nuestra Constitución Política, el Estado, la sociedad y la familia deben concurrir para su protección y asistencia y para promover su integración a la vida activa y comunitaria, mandato este que se constituye en un imperativo superior para procurar cualquier apoyo que requieran los aquí actores María Concepción y Luis Arturo Peláez López, quienes tienen 84 más once meses y 80 años más cinco meses de edad, respectivamente, si se tiene en cuenta que de la constancia dejada por el Juzgado de conocimiento en el acta de la diligencia correspondiente a sus interrogatorios de parte, con base en las cédulas de ciudadanía por ellos exhibida, la primera de ellas nació el 8 de diciembre de 1935; mientras que Luis Arturo nació el 21 de junio de 1940. Y, como si fuera poco lo anterior, al valorar en su conjunto el material probatorio, no se evidencia que el extremo activo haya actuado de mala fe, razón por la cual este medio defensivo está llamado al fracaso.

En este orden de ideas, cabe señalar que consecuentemente a la declaratoria de la nulidad en comento, se hace legalmente procedente ordenar la cancelación de los mencionados actos escriturarios, así como también dejar sin efectos todos los demás actos jurídicos que fueren ulteriores a estos y que tengan relación con tales escrituras públicas.

De tal guisa, pasa esta Sala al estudio de los efectos que la enunciada nulidad absoluta produce, puesto que en todos los casos en que ésta se declare, ello apareja que en la sentencia de disponga lo concerniente a las restituciones mutuas, lo que procede hacer aún de oficio, dado que el juzgador está en el deber de pronunciarse sobre lo concerniente a los efectos que implica tal declaratoria de nulidad. Ello se explica porque la consecuencia de ésta es retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, de donde deviene que sus efectos son retroactivos, lo que implica que cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del contrato anulado, siendo obvio que de no haberse recibido ninguna contraprestación por uno de los contratantes o ambos como consecuencia del contrato que finalmente resultó nulo, no habría lugar a efectuar restitución alguna por quien nada recibió.

#### **2.4.4. Restituciones mutuas como efecto de la nulidad absoluta del acto o contrato**

Las restituciones mutuas, encuentran sustento en el artículo 1746 del C.C., que a su tenor literal preceptúa:

*"La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita".*

*En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en*

*consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”.*

Ahora bien, resulta de importancia analizar en qué consisten las prestaciones mutuas y quién se encuentra obligado a restituir los frutos y mejoras como consecuencia de la declaratoria de nulidad absoluta, para lo cual se hace necesario remitirse a lo reglado por el Capítulo IV del Título XII del Libro Segundo de la Codificación Civil reglamentario “De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce”, cuya normatividad regula lo atinente a las prestaciones mutuas que hay lugar entre las partes trabadas en un juicio donde deban imponerse las mismas; advirtiendo esta Sala que pese a que dichas disposiciones jurídicas aluden al proceso reivindicatorio, las mismas tienen aplicación para el caso de la declaratoria de la nulidad absoluta por cuanto el artículo 1746 C.C. remite a las normas generales sobre restituciones mutuas, siendo tales preceptivas precisamente las consagradas en los artículos 961 y s.s. contenidos dentro del Capítulo del Código Civil antes referido.

De manera que siempre que se declare la nulidad del contrato, viene como parte integrante del fallo que así lo disponga, el tema de las restituciones mutuas inherentes a la nulidad declarada, sobre las que el fallador debe disponer, aun oficiosamente, justamente porque concierne a los efectos que tal declaración comporta.

Al tenor de lo establecido por el artículo 961 del citado código, cuando en una acción reivindicatoria el poseedor es vencido se encuentra en la obligación de restituir la cosa en el plazo fijado por el juez, suceso que por naturaleza, **puede eventualmente generar prestaciones** a cargo del propietario vencedor o del poseedor vencido y las cuales se encuentran conformadas por “el producido del bien en disputa relacionados con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquier persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final del artículo 964 del Código Civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibidem, atinente en esencia a la gestión patrimonial

cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tiene expresión de los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación”

Conforme a lo expresado, se requiere para cada caso establecer la existencia del producido del bien que se disputa, los gastos de producción en que se haya incurrido para tales fines y las mejoras realizadas, conceptos que se encuentran a cargo de aquél que resulte beneficiado de los mismos.

Para efectos de establecer sobre quien recae la prestación consistente en los frutos naturales y civiles, procede remitirse a los arts. 961 a 971 de la codificación sustantiva civil, en los que reviste trascendencia el principio de la buena fe, toda vez que la calidad de poseedor de buena o mala fe es determinante en la regulación de la restitución y frutos, siendo menos gravosa la situación del poseedor de buena fe frente a la del de mala fe.

Al respecto, se hace necesario atender al tenor del artículo 964 ídem, el cual reza:

*"El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.*

*Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción: Se consideran como no existentes los que se hallan deteriorado en su poder.*

*El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a la regla de los dos incisos anteriores. En toda restitución de frutos se abonarán al que las hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos”.*

De la norma en cita se desprende que la obligación de restituir los frutos naturales y civiles dejados de percibir sobre la cosa, corresponde a aquella persona que se repute como poseedor de mala fe.

En el evento de que se trate de un poseedor de buena fe, se debe tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 966 ibidem, el que indica en su parte pertinente:

*"El poseedor de buena fe vencido, tiene derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.*

*Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.*

.....

*En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.*

*El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.*

*Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados"*

Acorde con las disposiciones antes citadas, establece el artículo 969 ibidem, que la buena o mala fe del poseedor se refiere relativamente a los frutos al tiempo de la percepción y relativamente a las expensas y mejoras al tiempo en que fueron hechas.

Ahora sí, esclarecido lo anterior, procede descender al sub exámine, a fin de señalar que ante la declaración de nulidad absoluta que procede efectuar en esta causa procesal, la demandada Tulia Rubiela Peláez Ramírez deberá restituir a los señores María Concepción y Luís Arturo Peláez López los derechos en común y proindiviso del predio ubicado en el paraje Las Cuchillas de la vereda La Esperanza del municipio de Marinilla, identificado con la matrícula inmobiliaria 018-73967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant.) que fuera objeto de las negociaciones fustigadas contenidas en las escrituras públicas 554 del 08 de julio de 2004 y 538 del 03 de junio de 2008 de la Notaria Única del Santuario del que da cuenta la demanda recibido en virtud de los contratos de compraventa que se anulan.

Frente a las demás restituciones que deben disponerse, como lo serían los frutos producidos por los predios objeto del contrato que se anula y reclamados por el extremo activo, es necesario determinar si la demandada actuó en dichas compraventas como compradora de buena o de mala fe, frente a lo que desde ahora se dirá, con base en el acervo probatorio recaudado en el proceso y a cuyo análisis atrás efectuado se remite, que acorde a las reglas de la experiencia resulta imposible que la hoy convocada no tuviera conocimiento de los actos fraudulentos que escondían las escrituras atacadas mediante la presente acción anulatoria, pues como lo señalaron los testigos traídos al plenario a solicitud de la misma demandada, ésta no pagó precio alguno, versión que resultó corroborada por los demandantes al absolver sus interrogatorios de parte y cuyos dichos deben valorarse como declaraciones de acuerdo con las reglas de la sana crítica, tal como ya se analizó suficientemente al valorar esa probanza, por lo que se considerará a la adquirente Tulia Rubiela Peláez Ramírez contratante de mala fe.

Así las cosas, la precitada señora Peláez Ramírez estaría obligada al pago de los frutos civiles y naturales percibidos desde la constitución de los actos anulados, esto es, el 08 de julio de 2004 y el 03 de junio de 2008; no obstante, en este caso concreto no se efectuará condena alguna por tal concepto, habida consideración que dentro del plenario no existe prueba alguna de la existencia de frutos civiles y/o naturales producidos por el feudo objeto de los contratos de compraventa atacados de nulidad; a más que de los dictámenes periciales practicados en este proceso y especialmente del experticio rendido por el segundo perito se desprende claramente que el lote para la época de dichas negociaciones se trataba de un inmueble en mal estado, abandonado y enmalezado, sin mejoras ni construcción alguna, excepto un rancho rústico sin valor comercial alguno, puesto que las mejoras se hicieron en el año 2016 y por tanto, de dichas probanzas se desgaja que dicho terreno era improductivo.

Ahora bien, en cuanto a las mejoras realizadas por la precitada Tulia Rubiela Peláez Ramírez, las que según el dictamen pericial tenido en cuenta por esta Colegiatura consisten en una portada en madera, banqueo del terreno para

hacer nueva construcción e inicio de la misma, lo que significa que se trata de mejoras útiles, por tratarse de obras que pueden aumentar el valor venal del predio, habrá de decirse que por tratarse la accionada de una contratante de mala fe, no tiene derecho a tales mejoras, ni a las que hubiere efectuado con posterioridad a la notificación de la demanda, máxime que como bien probado está con la referida prueba pericial, tales mejoras fueron realizadas por la resistente en el año 2016, esto es cuando ya se había notificado de la demanda (20 de octubre de 2014), lo que conlleva con mayor ahínco a que en relación con tales obras se le dé el tratamiento propio del poseedor de mala fe.

Ahora bien, en relación con tales mejoras, procede señalar que si bien el inciso último del art. 966 de la codificación civil faculta al *poseedor de mala fe para llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados*, advierte este tribunal que en este caso, **la convocada no podrá retirar los materiales de la construcción allí existente**, por cuanto es potísimo que tal canon normativo prohíbe retirar las mejoras si causa detrimento al inmueble y, por ende, si se considera que acorde a lo probado en el proceso, es claro que para los años 2004 y 2008 en que se celebraron las negociaciones anuladas, el predio contaba con una vivienda, al ser ello así, refulge nítidamente que no pueden separarse los materiales sin causar detrimento al predio, por lo que no puede la accionada retirar los mismos de la heredad a restituir.

De tal manera queda resuelto el problema jurídico planteado y las cuestiones jurídicas asociadas al mismo, siendo procedente acotar que, al salir avante la pretensión principal, ello conlleva a que como consecuencia lógica no haya lugar a efectuar pronunciamiento alguno sobre la pretensión subsidiaria de simulación absoluta, así como las excepciones formuladas por la parte demandada frente a este último pedimento.

**En conclusión**, teniendo en cuenta que en armonía con la normatividad jurídica y jurisprudencia vigente, es posible que en los contratos de compraventa en los que aparezca anotado en la respectiva escritura pública

o se exprese que por una parte, el comprador pagó el precio allí consignado y por la otra, que el vendedor lo recibió, es perfectamente posible demostrar que ello no sucedió para lo cual hay libertad probatoria, acorde a lo analizado en precedencia, la sentencia de primera instancia está llamada a ser REVOCADA TOTALMENTE, a fin de declarar la nulidad absoluta respecto de las compraventas contenidas en las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario, suscritas entre Luis Arturo y María Concepción Peláez López en calidad de vendedores y Tulia Rubiela Peláez Ramírez como compradora, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-0073967 y consecuentemente se ordenará cancelar los mencionados actos escriturarios, así como también se dejará sin efectos todos los demás actos jurídicos que fueren ulteriores a estos y que tengan relación con tales escrituras públicas. Aunado a lo anterior, se condenará a Tulia Rubiela Peláez Ramírez a efectuar la restitución del predio objeto de los contratos anulados a los señores Luis Arturo y María Concepción Peláez López, sin que haya lugar al reconocimiento de frutos civiles, ni de mejoras, acorde al análisis efectuado en precedencia.

Asimismo, de conformidad con el artículo 365 numeral 4 del CGP, se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandada a favor de los demandantes, las que deberán liquidarse por el Juzgado de origen conforme al artículo 366 ídem; advirtiendo además que, de conformidad con el numeral 3 de esta última disposición jurídica, las agencias en derecho serán fijadas por auto de la Magistrada Ponente.

Adicionalmente, procede señalar que como en este caso, el polo activo actuó a través de apoderado que le fue designado en amparo de pobreza, se dará aplicación al art. 155 CGP.

Finalmente, en aras de dar cumplimiento al mandato superior contemplado en el art 46 de nuestra Carta Magna que impone al Estado, la sociedad y la familia, concurrir a la protección y asistencia de las personas de la tercera edad y promover su integración a la vida activa y comunitaria, norma que según la jurisprudencia constitucional vincula en primer lugar a los miembros

de la familia, en caso de necesidad de uno de sus integrantes, en segundo lugar a la sociedad y, por último, al Estado<sup>18</sup>, teniendo en cuenta que del conjunto probatorio se logró establecer que María Concepción y Luis Arturo Peláez López son personas de la tercera edad, concepto que aplica para quien ha superado la expectativa de vida<sup>19</sup>, debido a que cuentan con 84 y 80 años de edad, respectivamente, y que al revisar el caso concreto a la luz del conjunto probatorio, el presente litigio se enmarca en un contexto de conflicto familiar, donde los aquí suplicantes, al haber superado la expectativa de vida precisan un trato especial en razón de su edad y por tanto apoyo para la realización de sus derechos, por el desgaste biológico que implica el paso del tiempo y así, concretar el principio a la igualdad<sup>20</sup>, máxime que al revisar las condiciones socioeconómicas de aquellos se advierte que no reciben ingreso o renta alguna y la red de apoyo familiar es esporádica, resultando importante recordar en tal sentido que en el marco de un Estado Social y Democrático de Derecho uno de sus objetivos es la solidaridad por ser uno de los componentes que caracteriza la organización social y política y cuyo principio impone, tanto al poder público como a los particulares, deberes para la materialización armónica de los derechos fundamentales y sumado a que en tal sentido, el numeral 2 del artículo 95 de la Constitución señala que “es deber de todas las personas responder con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas”, de donde deviene que a la familia de Luis Arturo y María Concepción Peláez López, le corresponde acudir en su auxilio, toda vez que entre sus miembros existen deberes recíprocos de protección y socorro, reconocidos en la Constitución de 1991, se aprovecha este escenario procesal para señalar que en la parte resolutive de esta providencia se instará a Tulia Rubiela Peláez Ramírez, Margarita María López Castaño y Jairo de Jesús Peláez Tamayo (personas que según lo probado en el proceso son familiares de los precitados

---

<sup>18</sup> *Sentencia T 015 de 2019.*

<sup>19</sup> *Para tal efecto, cabe precisar que para que una persona puede catalogarse en la tercera edad, la Corte Constitucional ha acudido a la esperanza de vida certificada por el DANE, la cual durante el periodo comprendido entre 2015 y 2020, conforme el documento titulado "Indicadores Demográficos Según Departamento 1985-2020. Conciliación Censal 1985-2005 y Proyecciones de Población 2005-2020", la esperanza de vida al nacer para la totalidad de la población en Colombia (sin distinguir entre hombres y mujeres), se encuentra estimada en los 76 años.*

<sup>20</sup> *Al respecto, ver sentencia T 015 de 2019 de la Corte Constitucional.*

actores), para que auxilien de manera conjunta y armónica a los demandantes acorde a sus posibilidades socioeconómicas, medida que será coordinada a través del Personero Municipal de Marinilla, quien en el marco de sus facultades constitucionales y legales previstas en el Artículo 118 C.P., Ley 136 de 1994 y Ley 115 de 2012, velará por la salvaguarda y protección de los derechos humanos, así como por la atención en materia social y económica de Luis Arturo y María Concepción Peláez López.

En armonía con lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA, SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**REVOCAR TOTALMENTE** la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia referenciada en la parte motiva de este proveído, acorde a lo que se dispone a continuación:

**PRIMERO.-** Se DECLARA no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

**SEGUNDO.-** Se DECLARA la NULIDAD ABSOLUTA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA celebrados, a través de las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario suscritas entre LUIS ARTURO Y MARÍA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ, presentándose como vendedores y TULIA RUBIELA PELÁEZ RAMÍREZ, fungiendo como compradora, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-0073967.

**TERCERO.-** Consecuencialmente, se DISPONE LA CANCELACIÓN de las escrituras públicas N° 554 el 8 de julio 2004 y N° 538 el 3 de junio de 2008, ambas de la Notaría Única de El Santuario y la de su anotación en el folio de matrícula inmobiliaria nro. 018-0073967, ordenándose inscribir en éste la presente sentencia y cancelar los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de

la demanda, si los hubiere. Cumplido lo anterior, se cancelará el registro de la presente demanda. Líbrense los oficios correspondientes.

**CUARTO.-** Se ORDENA RESTITUIR por parte de la demandada TULIA RUBIELA PELÁEZ RAMÍREZ a favor de los señores LUIS ARTURO Y MARÍA CONCEPCIÓN PELÁEZ LÓPEZ el predio identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 018-0073967, el que objeto de los contratos anulados, en cuya restitución se entenderá además la del derecho real de dominio correspondiente a los derechos en común y proindiviso que los aquí demandantes tienen sobre el referido inmueble.

**QUINTO.-** No hay lugar a ordenar la restitución de frutos por parte de la demandada, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**SEXTO.-** No hay lugar a reconocimiento de mejora alguna por parte de los accionantes a favor de la señora TULIA RUBIELA PELÁEZ RAMÍREZ, por tratarse ésta de una contratante de mala fe, quien podrá hacer uso de la facultad consagrada en el inciso último del art. 966 de la codificación civil; advirtiendo eso sí que dicha demandada **no podrá retirar los materiales de la construcción allí existente, la que deberá dejar indemne**, en armonía con lo dicho en la motivación.

**SEPTIMO.-** Se IMPONE condena en costas en ambas instancias a la accionada TULIA RUBIELA PELÁEZ RAMÍREZ y a favor del extremo activo; advirtiendo eso sí que se dará aplicación al art. 155 CGP, en razón a que la parte actora actuó a través de apoderado designado en amparo de pobreza.

Se advierte que las agencias en derecho en sede de segunda instancia serán fijadas en auto de la Magistrada Ponente para que sean tenidas en cuenta en la liquidación concentrada que habrá de efectuarse por el juzgado de primera instancia.

**OCTAVO.-** INSTAR a los señores Tulia Rubiela Peláez Ramírez, Margarita María López Castaño y Jairo de Jesús Peláez Tamayo, en su calidad de familiares de los demandantes Luis Arturo y María Concepción Peláez López,

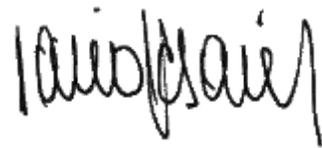
para que auxilien de manera conjunta y armónica a dichos actores acorde a sus posibilidades socioeconómicas, medida que será coordinada a través del Personero Municipal de Marinilla, quien en el marco de sus facultades constitucionales y legales previstas en el Artículo 118 C.P., Ley 136 de 1994 y Ley 115 de 2012, velará por la salvaguarda y protección de los derechos humanos, así como por la atención en materia social y económica de Luis Arturo y María Concepción Peláez López, en armonía con los considerandos.

**NOVENO.-** En firme esta sentencia, devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE, CÓPIESE Y ENVÍESE**



**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**  
**MAGISTRADO**



**DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN**  
**MAGISTRADO**

**Firmado Por:**

**CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**  
**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE ANTIOQUIA**

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

Código de verificación:

**6940887f497694c4d77d8b568bc37bf6e6b4ccbf135faf85d2542bf0f  
0c213cd**

Documento generado en 03/12/2020 04:11:03 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, tres de diciembre de dos mil veinte

**AUTO INTERLOCUTORIO N° 231 de 2020**

**RADICADO N° 05-361-31-89-001-2017-00006-01**

Atendiendo a que el Decreto 806 del 4 de junio de 2020 expedido por el Ministerio de Justicia y del Derecho, adoptó medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia; en cuyos considerandos se indicó además que “estas medidas, se adoptarán en los procesos en curso y los que se inicien luego de la expedición” e igualmente se estableció que, en los casos en que no se decreten pruebas en la segunda instancia en materia civil y familia, no hay lugar a adelantarse la audiencia para la sustentación del recurso y, a contrario sensu, la sustentación, su traslado y sentencia se hará a través de documentos aportados por medios electrónicos, habrá de darse aplicación a las reglas contenidas en los artículos 4, 11 y 14 del precitado Decreto Legislativo.

Ello, por cuanto realizando una interpretación teleológica de la norma última citada, esto es, atendiendo sus fines, efecto útil y sentido, este Despacho entiende que el mismo es de aplicación inmediata, incluso para los procesos con recurso ya instaurado. Lo anterior, atendiendo los siguientes argumentos:

(i) El Decreto Legislativo rige a partir de su publicación (04 de junio de 2020) y estará vigente durante los dos años siguientes a partir de su expedición (art. 16).

(ii) El Decreto fue expedido con fuerza de Ley destinado exclusivamente a conjurar la crisis generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, tomar medidas extraordinarias, estrictas y urgentes relacionadas con la contención del virus y su mitigación, así como medidas orientadas a conjurar los efectos económicos asociados, disponiendo de los recursos financieros, humanos y logísticos para afrontarlos.

(iii) Resulta necesario tomar medidas que permitan reanudar los términos procesales, así como la posibilidad de acceder a la administración de justicia a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones disponibles.

(iv) El Código General del Proceso no establece una regulación específica para el desarrollo de las audiencias a través de medios electrónicos y pese a que el Consejo Superior de la Judicatura adoptó medidas administrativas para viabilizar el trámite de audiencias virtuales, lo cierto es que al realizar una interpretación sistemática el Código General del Proceso, valorar las consecuencias y la practicabilidad de las audiencias virtuales en el distrito judicial de Antioquia, tal práctica restringe el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia ante los problemas de conectividad de muchos de los municipios que hacen parte de este distrito judicial (art. 229 C.P.).

(v) Conforme al Decreto 806 del 4 de junio de 2020, el trámite de segunda instancia en materia civil y de familia, en los casos en que no haya decreto y práctica de pruebas, se pueda tramitar sin que tenga que adelantarse la audiencia virtual para la sustentación del recurso, pues regula el trámite de la apelación en forma escritural y virtual.

Esclarecido lo anterior, se señala que para garantizar el debido proceso y en aras de no sorprender a las partes para ejercer su derecho de contradicción en lo concerniente a la sustentación del recurso y su réplica, se ordenará a la Secretaría de la Sala que conforme a la información que reposa en el expediente, entable comunicación por el medio más expedito (telefónico o por correo electrónico) con los apoderados de las partes y demás sujetos procesales intervinientes para que informen sus direcciones electrónicas y soliciten las piezas procesales que requieran para la sustentación del recurso y réplica al mismo, lo que deberán solicitar dentro del término de ejecutoria de la presente providencia a través del correo institucional **[secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co)** y las que le serán remitidas por la Secretaría a las direcciones electrónicas suministradas por quienes así lo hayan solicitado en atención a los artículos 4 y 11 del precitado Decreto 806, cuyo envío se efectuará a más tardar a la ejecutoria de este proveído.

Asimismo, en procura de dar cabal cumplimiento al art. 14 del mencionado compendio normativo desde ahora se advierte que al día siguiente a la ejecutoria de la presente providencia, comenzará a correr el término de cinco (5) días para que el recurrente sustente la apelación por escrito, so pena de declarar desierto el recurso. Para sustentar la alzada será suficiente que se expresen de manera clara y concisa, las razones de su inconformidad con la providencia apelada, acorde a los reparos concretos expuestos ante el juez de primera instancia.

Igualmente, una vez vencido el término para sustentar el recurso, por la Secretaría de la Sala se debe poner el escrito de sustentación a disposición de la parte contraria, cuyo traslado para que haga uso de su derecho a la réplica será por cinco (5) días, el que comenzará a correr al día siguiente del vencimiento del término concedido al recurrente, acorde a lo atrás dicho.

Asimismo, se advierte a las partes que tanto el escrito de sustentación del recurso como el memorial que contenga la réplica o alegaciones de la contraparte, deberá remitirse a la dirección electrónica institucional atrás referida, esto es [secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Sin necesidad de otras consideraciones, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Ordenar que el presente asunto se tramite en segunda instancia, conforme el procedimiento previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

**SEGUNDO.-** Ordenar a la Secretaría de la Sala que conforme a la información que reposa en el expediente, entable comunicación por el medio más expedito (telefónico o por correo electrónico) con los apoderados de las partes y demás sujetos procesales intervinientes para que informen sus direcciones electrónicas y soliciten las piezas procesales que requieran para la sustentación del recurso y réplica al mismo, lo que deberán solicitar dentro del término de ejecutoria de la presente providencia a través del correo institucional [secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Tales piezas procesales deben ser remitidas por la Secretaría a las direcciones electrónicas suministradas por quienes así lo hayan solicitado, a más tardar a la ejecutoria de este proveído.

**TERCERO.-** Se advierte a la parte recurrente que al día siguiente a la ejecutoria de la presente providencia, comenzará a correr el término de cinco (5) días para sustentar la apelación por escrito, so pena de declarar desierto el recurso.

Para sustentar la alzada será suficiente que se expresen de manera clara y concisa, las razones de su inconformidad con la providencia apelada, acorde a los reparos concretos expuestos ante el juez de primera instancia.

**CUARTO.-** El escrito de sustentación deberá remitirse por la secretaría a la parte contraria para que haga uso de su derecho a la réplica, advirtiéndose que el traslado a los no recurrentes será por cinco (5) días, el que comenzará a correr al día siguiente del vencimiento del término concedido al recurrente, conforme a la parte motiva.

**QUINTO.-** Se advierte a las partes que sus correspondientes escritos (el de la sustentación y réplica) deberán ser remitidos a la siguiente dirección electrónica institucional: **secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE ANTIOQUIA**

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

Código de verificación: **963f5f4a27ce3d4534e7f74b8c8071f0b2ccd973bbd4868c4f9ac962f6b9f663**  
Documento generado en 03/12/2020 01:20:44 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**