

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON FUNCIONES LABORALES
COROZAL – SUCRE**

RADICACION: 702153189002-2020-00034-00

Corozal, septiembre nueve (9) de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO. SENTENCIA ANTICIPADA

PRESUPUESTOS

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA** en el proceso **VERBAL DE LESION ENORME Y SIMULACION** instaurado por **BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO** en contra de **FANNY MARIA CRUZ JEREZ, CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA, GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO, LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES, NELSY ISABEL ROMERO DAVILA y JHONNY RAFAEL BARRIOS DIAZ.**

El inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé, más que como posibilidad, como deber del Juez, que en cualquier estado del proceso se dicte sentencia anticipada total o parcial en caso de que no hubiere pruebas por practicar (numeral 2°).

La Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, en sentencia **STC3333-2020** con ponencia del Magistrado **Octavio Augusto Tejeiro Duque**, señaló:

“De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al juez no le queda alternativa distinta que [dictar sentencia anticipada], porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento. Téngase en cuenta que, en palabras de la Corte Constitucional,

Son deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, una vez al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido (arts. 39,72 y 73 ibídem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971)...”

La sentencia *ut-supra* expresa: “..., es menester realizar algunas precisiones en torno a la figura prevista en el artículo 278 del Código General del Proceso, en particular, sobre la segunda variable y los principales problemas prácticos que ella suscita, tales como: **i) el ámbito de aplicación de la sentencia anticipada cuando no hubiere pruebas por practicar; ii) la oportunidad para establecer la carencia de material probatorio que autoriza el fallo anticipado; iii) la forma – escrita u oral – de emitir la sentencia anticipada en el evento**

estudiado; **iv)** la anulabilidad del fallo dictado en esas condiciones; **v)** y la aplicación de esos derroteros en el caso concreto” (Subrayas fuera del texto original).

En lo concerniente al ámbito de aplicación de la sentencia anticipada cuando no hubiere pruebas que practicar, que es el tema que más adelante analizaremos, la Corte en su sentencia, manifestó:

“En esta ocasión, el análisis se circunscribe a la segunda hipótesis sustentada en la carencia de pruebas por recopilar; y es que, si éstas son el insumo cardinal de la sentencia de acuerdo a la máxima de onus probandi, ningún sentido tiene diferir la decisión cuando ya se ha agotado la actividad para recaudarlas, porque ahí están estructurados – por lo menos en principio – los elementos necesarios para zanjar la discusión a favor de un extremo o de otro.

Siendo así, no puede sostenerse que tal cosa sucede únicamente cuando las partes no ofrecieron pruebas oportunamente, o habiéndolo hecho éstas fueron acopiadas o denegadas expresamente, porque incluso pueden declinar de ellas conforme al artículo 316 ibídem, evento en el que también se entiende culminado el acervo demostrativo.

Así mismo, nótese cómo los medios suasorios ofertados por los litigantes deben reunir las exigencias de utilidad, pertinencia y conducencia a fin de demostrar los hechos relevantes alegados, de donde se sigue que, si sus postulaciones están desprovistas de tales requisitos también estará allanado el camino para emitir sentencia anticipada.

(...)

Si el propósito medular de las probanzas consiste en ilustrar al juzgador acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos que se discuten, para deducir de ellos las respectivas consecuencias jurídicas, para nada sirven las pruebas anunciadas que no sean útiles, pertinentes ni conducentes para dicha reconstrucción fáctica; por ende, la resolución del conflicto no puede quedar a merced de ese tipo de piezas de convicción superfluas, porque al final nada aportarán en el esclarecimiento del debate.

*En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: **1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún otro medio de prueba distinto al documental**; **2.** Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; **3.** Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o **4. Que las***

probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes". (Resaltos nuestros).

Dilucidado lo anterior, ahora procederá el Despacho a indicar algunos aspectos relevantes sobre la teoría general de la prueba, teoría que desarrolló los principios de la prueba; el concepto de prueba, cuáles y cuántos son los medios de prueba; cómo se ingresa la prueba al proceso; cómo se controla la legalidad de la prueba; qué es una prueba útil, conducente y pertinente, entre otras¹. Partiendo del concepto, tenemos que la prueba básicamente es entendida como aquella actuación procesal mediante el cual las partes intentan acreditar los hechos aducidos en una demanda o en su contestación, en procura de convencer al juez sobre la veracidad de estos. En un sentido amplio, la prueba es la demostración de un hecho o de la existencia de un acto jurídico. En un sentido más limitado, la prueba es el procedimiento utilizado para dicha demostración. De otro lado, debemos auscultar sobre: **1) quiénes deben probar**, y en este punto se debe mencionar que corresponde a las partes allegar la prueba, obtenerla a fin de ofrecerla al juez, quien deba recibirla y apreciarla; y **2) con qué se prueba**, con hechos o acontecimientos de los cuales emanan los juicios o afirmaciones esgrimidas por las partes con el fin de obtener o producir certeza en el juez. Esos hechos o acontecimientos se llevan al proceso a través de los denominados medios probatorios, los cuales están consagrados en la ley y terminan entonces convirtiéndose dentro del proceso en la fuente de la prueba². En este sentido, el artículo 167 del Código General del Proceso establece que *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen..."*.

Así mismo, se debe puntualizar cuál es el **fin de la prueba**, que en palabras de López Blanco³, no es otro que llevar certeza al funcionario judicial, usualmente el juez, acerca de los hechos base de las solicitudes pertinentes, llámense pretensiones, excepciones perentorias o cualquier otra; en suma, se persigue con ella convencerlo de la ocurrencia de determinadas circunstancias de hecho. Afirma, además, que el tema de la prueba lo constituyen aquellos hechos que de acuerdo con el particular y concreto carácter del respectivo proceso es necesario acreditar para llevar certeza de ellos al funcionario judicial, noción que a su vez es la base para desarrollar los conceptos de conducencia, pertinencia y utilidad de la prueba.

Con relación a la **conducencia** de la prueba, se conoce que, es la aptitud legal o jurídica que tiene ésta, para convencer al fallador sobre el hecho a que se refiere. Este requisito, como lo ha sostenido la doctrina y la jurisprudencia, persigue un fin que apunta a la economía procesal, evitando que se entorpezca y dificulte la actividad probatoria con

¹ RAMIREZ CARVAJAL. Diana María. La prueba en el proceso, una aventura intelectual. Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. Medellín, Colombia. 2017. Pág. 45.

² JARAMILLO CHAVARRÍA Mario Fernando. La prueba en el Código General del Proceso. Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. Medellín, Colombia. 2016 Pág. 13, 19, 20.

³ LOPEZ BLANCO Hernán Fabio. Código General del Proceso. Pruebas Tomo 3. Dupre Editores Ltda. Bogotá. 2017. Pág. 70, 73, 74.

medios que de antemano se sabe que no prestarán servicio alguno al proceso⁴. De la conducencia, también se ha dicho que consiste en que el medio probatorio propuesto sea adecuado para demostrar el hecho⁵.

Por su parte, respecto a la **pertinencia** de la prueba, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que ésta (la pertinencia) *“implica, lisa y llanamente, una relación, directa o indirecta, entre el hecho que se pretende acreditar con la prueba solicitada y aquel que es objeto de disputa judicial, medio que debe ostentar, además, una determinada aptitud o utilidad con miras a convencer al funcionario del conocimiento con respecto al tema que hace parte de la probanza, esto es, del hecho y argumento evocado por el sujeto procesal”* (CSJ AC 25 jun. 2013, radicado 2012-01110-01).

En palabras de la Corte Suprema de Justicia⁶, ello explica porqué el juez debe hacer un análisis de pertinencia, dirigido a excluir del debate aquellas pruebas que tiene que ver con hechos ajenos a la problemática planteada, en tanto que acceder a decretarlas y practicarlas a pesar de su irrelevancia, no solo representaría un desgaste innecesario en la función judicial, sino que además implicaría la demora injustificada de un trámite, en perjuicio de los principios de economía, celeridad, eficiencia y eficacia que gobiernan la administración de justicia.

En últimas, como rezan viejos aforismos, *irrelevantia ad probationem non admittuntur* (lo impertinente no se admite a prueba) y frustra probatur quod probatum non relevat (se prueba inútilmente lo que, probado, resulta impertinente), razón por la cual el juez, en procura de cumplir su empresa y en su condición de director supremo del proceso, ha de quedarse con las pruebas que tienen que ver con los supuestos fácticos atinentes al caso⁷.

Por último, la **utilidad** de la prueba hace referencia al aporte que puede llevar al proceso para cumplir el fin de crear certeza acerca de los hechos en el ánimo del funcionario judicial, en otros términos, el poder enriquecedor del convencimiento del juez que determinada prueba conlleva⁸

Elucidado el análisis de la Corte y las ilustraciones del despacho, resultaría inocuo agotar todas las etapas procesales previstas para este proceso, si en cuenta se tiene que las pruebas aportadas por las partes en este asunto corresponden a las documentales

⁴ Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Segunda Sub Sección “A” Consejera Ponente Ana Margarita Olaya Forero. Sentencia 17635 de 1999.

⁵ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta. Auto del 19 de octubre de 2020 (radicación 11001-03-28-000-2020-00049-00).

⁶ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, MP Edgardo Villamil Portilla. Auto del 27 de mayo de 2010 (Ref: Exp. No. 11001-02-03-000-2008-01760-00)

⁷ Ibídem.

⁸ LOPEZ BLANCO Hernán Fabio. Código General del Proceso. Pruebas Tomo 3. Dupre Editores Ltda. Bogotá. 2017. Pág. 112.

allegadas con la demanda y las respectivas contestaciones, por lo cual este despacho considera procedente y oportuno emitir sentencia anticipada de forma escrita⁹.

Aclarado lo anterior, solo resta pronunciarse sobre la posibilidad de correr traslado para que las partes aleguen de conclusión por escrito, no obstante, como lo considera la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, tal etapa se hace innecesaria por dos razones: la primera, porque la sentencia se proferirá por escrito, y en tal evento la ley procesal no lo contempla cuando se profiere de esta manera; y segundo, porque después de la demanda y su contestación no existen actuaciones que lleve a las partes a sustentar la tesis que cada una ha expuesto en sus respectivos escritos. Es decir, no existe un despliegue probatorio posterior que le permite a cada una variar o sustentar de otra manera lo que ya expuso en su oportunidad.

Así lo dice la Honorable Corte Suprema de Justicia cuando afirma:

“De esta manera, cuando el fallo se emite en forma escrita no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si éste no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes están plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica)”¹⁰. (Lo subrayado es del Despacho).

ANTECEDENTES

Señala la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO que celebró un contrato de prestación de servicios profesionales con la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ para tramitar el proceso Sucesorio de ABIMAEL CRUZ CARCAMO (Padre de Fanny Cruz Jerez), que pactaron como honorarios la suma equivalente al 30% del valor comercial de los bienes que le correspondieran a la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, como heredera, en la sucesión de su padre.

⁹ Corte Suprema de Justicia Sentencia STC3333-2020 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque. En torno a ese aspecto corresponde diferenciar el momento en que el juzgador se persuade de que “no hay pruebas por practicar”, ya que, si alcanza ese convencimiento en la fase introductoria del proceso, es decir, antes de convocar a audiencia inicial, entonces no será indispensable programar la vista pública, sino dictar el fallo anticipado en forma escrita.

Destáquese que, de un lado, la finalidad basilar de la audiencia es concretar los principios de oralidad, concentración e inmediación de que tratan los preceptos 3°, 5° y 6° de la Ley 1564 de 2012 – entre otros –, en virtud de lo cual su realización resulta provechosa cuando existen pruebas diferentes a la documental por recaudar. De lo contrario, esto es, si nada falta por recopilar, no tiene sentido práctico ni útil agendar una reunión que, en ese contexto, se avizora abiertamente innecesaria y, por tanto, adversa a la teleología del Código, que categóricamente ordena que el “el juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias” (art. 11).

No es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales si no ha habido práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si éste no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes fueron plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica).

¹⁰ . Sentencia del 27 de abril de 2020. Radicación 47001 22 13 000 2020 00006 01. MP. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Que la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO actuó como apoderada de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ dentro del proceso precitado y que su actuación se materializó hasta la diligencia de inventarios y avalúos, inclusive. Indica, además, y que posteriormente la señora FANNY CRUZ JEREZ le revocó el poder.

Sostiene que al momento que le fue revocado el poder no le habían sido cancelados sus honorarios y que por esa razón se vio en la necesidad de iniciar un Incidente de Regulación de Honorarios en contra de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, incidente que se tramitó dentro del mismo proceso sucesorio y que terminó con sentencia favorable a sus pretensiones, de ahí que le fueran fijados honorarios por el JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE COROZAL en la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DOS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE (\$75.743.302,50), mediante proveído de calendas 05 de ENERO de 2018, providencia que fue confirmada por el TRIBUNAL SUPERIOR DE SINCELEJO.

Que la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ se negó a pagar los honorarios que le fueron fijados por aquel Juzgado, por lo que tuvo que iniciar un proceso EJECUTIVO a continuación del Incidente de Regulación de Honorarios para ver si así lograba finalmente el pago. Dentro del referido proceso se dictó sentencia el día 29 de octubre de 2018 ordenando seguir adelante la ejecución.

Afirma la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, que dentro del proceso EJECUTIVO solicitó la medida cautelar de embargo y secuestro de los bienes que le fueran adjudicados a la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ en el proceso sucesorio, tantas veces mencionado. Que la ejecutada en aquel proceso, tuvo conocimiento de las cautelas decretadas y para impedir que se hicieran efectivas, procedió no sólo a registrar el trabajo de partición y adjudicación de los bienes sucesorales, sino que además propició con la venia de los demás adjudicatarios la celebración de varios negocios jurídicos, entre los que se destacan: unas permutas y varias ventas.

Así mismo, manifiesta que los bienes relictos de ABIMAEEL CRUZ CARCAMO y que fueron adjudicados, en común y proindiviso, a los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, son los mismos que hoy son objeto de litigio. Indica que son ocho (8) predios rurales y se encuentran ubicados en jurisdicción del municipio de San Pedro (Sucre), denominados o identificados con los nombres “El Silencio” con un área de 11 hectáreas + 5.000 m², “El Silencio” con un área de 11 hectáreas, “Las Marías” con una extensión de 7 hectáreas, “Las Marías 2” de 4 hectáreas, “El Esfuerzo” con una extensión superficial de 40 hectáreas, “La Florida” que cuenta con una cabida superficial de 5 hectáreas, “El Porvenir” de 8 hectáreas + 7.339 m², y “Villa Katy” con un área de 8 hectáreas + 7.339 m².

Añade que las permutas y las ventas se hicieron por valores ínfimos y no corresponden con la realidad del mercado, apoyada en un dictamen pericial que señala los avalúos comerciales. De igual manera hace un cuadro comparativo de los valores de las permutas, los de las ventas y los valores comerciales, así:

PREDIO	VALOR PERMUTA	VALOR VENTA	VALOR COMERCIAL
El Silencio	\$10.000.000	\$10.000.000	\$106.950.000
(El otro) El Silencio	\$9.000.000	\$9.000.000	\$92.150.000
Las Marías	\$6.000.000	\$5.000.000	\$60.550.000
Las Marías II	\$4.000.000	\$3.000.000	\$34.600.000
El Esfuerzo	\$45.000.000	No fue objeto de venta	\$372.000.000
La Florida	\$5.000.000	\$5.000.000	\$43.250.000
El Porvenir	\$8.000.000	\$8.000.000	\$75.548.235
Villa Katy	\$8.000.000	\$8.000.000	\$81.225.270

Aduce que al realizar las compraventas descritas en la Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2019 otorgada por la Notaria Única del San Pedro, los señores OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA, CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, e incluso la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, sufrieron lesión enorme en el negocio jurídico denominado permuta y compraventa, partiendo del hecho de los valores asignados en los precitados negocios en comparación con los avalúos comerciales de los mismos.

Arguye que el objeto de las permutas y posteriores compraventas no era otro que burlar el pago de la obligación a cargo de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, decretada por el JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE COROZAL como honorarios a favor de la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO.

Sostiene que la simulación es clara, si se tiene en cuenta aspectos como: el registro de la sentencia de sucesión (adjudicación) el mismo día de la venta; el precio irrisorio; los actos preparatorios como tener lista la Escritura de permuta y venta con seis meses de anticipación a efectuar el registro de la sucesión; y la falta de capacidad económica.

Indica que con las permutas y compraventas simuladas se afectaron sus derechos como acreedora, si se tiene en cuenta que a la fecha la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ no ha cancelado su obligación, la cual alcanza la suma de \$123.825.042, de acuerdo a la liquidación del crédito de fecha 29 de enero de 2020.

PRETENSIONES

PRIMERA. Que se declare que los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO sufrieron LESIÓN ENORME en el negocio jurídico denominado permuta y compraventa lo cual se verificó mediante la Escritura Pública No. 392 de fecha JULIO 18 de 2019 corrida en la Notaria UNICA del Circulo de SAN PEDRO (SUCRE).

Que como consecuencia de lo anterior:

- a) Se declare rescindido el negocio jurídico o acto voluntario mencionado en la pretensión uno de esta demanda.
- b) Que como consecuencia de lo anterior o de la rescisión del negocio jurídico señalado por causa de LESIÓN ENORME, la demandada debe restituir a la sucesión ilíquida del señor ABIMAEEL CRUZ CARCAMO, representada en sus propios intereses, por la parte demandante, todos los inmuebles objeto de la mencionada Escritura Pública, junto con todas sus mejoras, componentes, anexidades, usos, accesiones, frutos civiles y naturales.
- c) Que los inmuebles deben ser liberados de limitaciones de dominio, gravámenes y otros derechos reales constituidos sobre los bienes.
- d) Que se oficie a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CIRCULO DE SINCÉ y a la NOTARIA ÚNICA DE SAN PEDRO, SUCRE, sobre lo decidido en la sentencia para las anotaciones correspondientes.
- e) Que se ordene en la sentencia que las condenas en dinero causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, intereses que se contarán y se causarán a partir del vencimiento de la fecha que ordena el pago.
- f) Que se condene en costas a los demandados.

SEGUNDA. Que se declare que los contratos de PERMUTA Y COMPRAVENTA contenidos en la Escritura Pública No. 392 del 18 de JULIO de 2019 autorizada ante la NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE SAN PEDRO, SUCRE y debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria No. 347-17775, No. 347-18060, No. 347-20089, No. 347-21892, No. 347-526, No. 347-15654, No. 347-13761 y No. 347-14137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé, relativa a los inmuebles EL SILENCIO, el también denominado "EL SILENCIO", "LAS MARIAS", "LAS MARIAS II", "EL ESFUERZO", "LA FLORIDA", "EL PORVENIR; y "VILLA KATTY, es SIMULADA, y como consecuencia de lo anterior, se declare:

- a) Que los contratos contenidos en la Escritura Pública anteriormente señalada, son ABSOLUTAMENTE NULOS.
- b) Que los inmuebles descritos en el cuerpo de la presente demanda, que figuran a nombre de los demandados, pertenecen y hacen parte del haber sucesoral y/o de la sociedad patrimonial de hecho del finado ABIMAEEL CRUZ CARCAMO con la señora CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO.

- c) Que se condene a los demandados a restituir a favor de la sucesión y/o de la sociedad patrimonial de hecho de ABIMAE L CRUZ CARCAMO y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, por conducto del demandante, los inmuebles anteriormente descritos.
- d) Que se oficie a la ORIP del Círculo de Sincé y a la Notaria Única de San Pedro, Sucre, sobre lo decidido en la sentencia para las anotaciones correspondientes.
- e) Que se ordene en la sentencia que las condenas en dinero causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, intereses que se contarán y se causarán a partir del vencimiento de la fecha que ordena el pago.
- f) Que se ordene la indexación de todas las condenas.
- g) Que se condene en costas.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada de manera electrónica el día 08 de julio de 2020, correspondiendo su conocimiento al JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE COROZAL, siendo admitida el día 24 de agosto de 2020.

Los demandados GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO y LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES, se notificaron el día 08 de septiembre de 2020, cuando allegaron al proceso poder que le confirieran al Dr. HECTOR CERRA GUZMAN.

La demandada NELSY ISABEL ROMERO DAVILA fue notificada mediante aviso, enviado a través de correo electrónico, el día 11 de diciembre de 2020.

El demandado OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA, se notificó personalmente el día 04 de septiembre de 2020.

Los demandados JHONNY RAFAEL BARRIO DIAS, CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO y FANNY MARIA CRUZ JEREZ fueron emplazados.

De conformidad al Acuerdo No. PCSJA20-11652 del 28 de octubre de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE COROZAL fue transformado en el JUZGADO SEGUNDO PENAL DEL CIRCUITO DE COROZAL, razón por la cual todos los procesos civiles y laborales que era de conocimiento de aquel Despacho, incluido el expediente objeto de estudio, fueron remitidos al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE COROZAL.

CONTESTACIONES DE LA DEMANDA

Frente a las contestaciones de la demanda, encuentra el Despacho lo siguiente:

Los señores GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO y LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES guardaron silencio.

La demandada NELSY ISABEL ROMERO DAVILA, presentó contestación de la demanda el día 16 de julio de 2021, esto es, 106 días hábiles después de vencido el término del traslado; por lo que el Despacho no la tendrá en cuenta por considerarla extemporánea.

El Curador Ad-litem del señor JHONNY RAFAEL BARRIOS DIAZ, presentó contestación; sin embargo, no solicitó pruebas ni excepción alguna.

La demandada CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, a través de su apoderado judicial, contestó la demanda dentro del término previsto, no solicitó la práctica de ninguna prueba y propuso las excepciones de mérito, que a continuación se indican, las mismas que fueron dirigidas a la acción de simulación demandada por BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO:

✓ **INEXISTENCIA DE ILEGALIDAD O CARENCIA DE VICIOS EN EL ACTO DEMANDADO**

Sostiene, *“que las argumentaciones con las que se pretende demostrar la supuesta existencia de vicios y/o dolo en la suscripción de las permutas por ella efectuadas a través de la Escritura Pública No. 392 de fecha del 18 de julio de 2019 de la Notaria Única del San Pedro (Sucre), son meras apreciaciones de orden personal del apoderado de la demandante y de naturaleza subjetiva que nada indica en cuanto pudo errarse en el nacimiento, trámite y creación de las permutas realizadas mediante escritura pública, puesto que esta tiene total amparo legal y jurídico, es decir, se ajusta a la Constitución y la Ley”.*

✓ **PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS PARTES**

Aduce que *“la demandante está pretendiendo por medio de esta demanda que se le reconozca unas pretensiones de orden económico, que persigue en contra de la demandada FANNY MARIA CRUZ JEREZ que cursa en el Juzgado Promiscuo de Familia de Corozal, según se indica en los hechos de la demanda, motivo por el cual para evitar decisiones contradictorias y en beneficio de la seguridad jurídica que debe primar en el estado de derecho, se debe desechar este proceso”*

✓ **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

La demandada señala: *“Como es bien sabido es presupuesto indispensable para la procedencia de las pretensiones, como condición de la acción judicial, una cuestión propia del derecho sustancial, que aluda a la materia debatida en el litigio, se haga valer por la*

persona en cuyo favor establece la Ley el derecho que se reclama en demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado.

En todo caso, se debe atender que la legitimación de los terceros, es eminentemente restringida, puesto que el contrato no puede quedar expuesto a que cualquier persona que tuviera conocimiento del acto, pudiera asistirle interés para hacer prevalecer la verdad, de ahí que en cada controversia debe evaluarse a la luz de las particulares circunstancias en que dicho negocio se haya verificado y en que, respecto de él, se encuentre el tercero demandante, toda vez que para que surja en éste el interés que lo habilite para demandar la simulación”.

Por último, el apoderado de los señores OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y FANNY MARIA CRUZ JEREZ, en escritos separados, contestó la demanda, solicitó como prueba que se oficiara a la Sala Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura para que remitieran copias de proceso Disciplinario radicado bajo el número 2017-00016 en contra de la aquí demandante; y formuló las excepciones de fondo frente a la acción de lesión enorme, que seguidamente se enuncian:

✓ **FALTA DE CAPACIDAD PARA PEDIR (Propuesta por OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA)**

Refiere que él nunca ha celebrado contrato alguno con la demandante BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, por lo que ésta no tiene capacidad para pedir “*por LESION ENORME un negocio jurídico donde no es compradora ni vendedora*” dentro del negocio jurídico celebrado en la Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2020 de la Notaria Única del Círculo de San Pedro (Sucre).

✓ **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA (Propuesta por OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA Y FANNY MARIA CRUZ JEREZ)**

Arguyen que la demandante no está legitimada para actuar por activa porque al tenor de los artículos 1946 y ss del Código Civil, solo puede pretender la declaratoria por Lesión Enorme quienes intervengan en la compraventa en las calidades de comprador o vendedor, y la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO no posee ninguna de éstas.

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

Puestas en conocimiento de la parte demandante las referidas excepciones, se pronunció así:

Frente a la excepción de **Inexistencia de Ilegalidad o Carencia de Vicios en el Acto Demandado**, indica que, al realizarse las permutas y compraventas por los demandados a un precio irrisorio, muy por debajo de su valor comercial, de acuerdo a lo establecido en

el artículo 90 del Estatuto Tributario (modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, vigente para la época de los hechos), denota una ilegalidad en los actos jurídicos celebrados.

Así mismo, señala que, entre la compradora NELSY ISABEL ROMERO DAVILA y la vendedora FANNY MARIA CRUZ JEREZ existía una relación, puesto que la primera fungió como abogada de la segunda.

Sostiene que la señora NELSY ISABEL ROMERO DAVILA no tiene la capacidad económica para adquirir los tres predios (La Florida, El Porvenir y Villa Katy) por la suma de \$200.023.505, oo, que es su valor real o comercial, además de la falta de interés de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ de desprenderse de los predios, toda vez que al día 12 de julio de 2021 aún conservaba la posesión de esos tres inmuebles. Lo anterior, dice la demandante, demuestra que tampoco existió la intención real de vender por parte de CRUZ JEREZ ni la de comprar de ROMERO DAVILA, pues lo que buscaba la presunta vendedora no era más que no pagar la obligación que se le había impuesto, respecto de sus honorarios.

Respecto a la excepción de fondo **Pleito Pendiente entre las Partes**, refiere que el objeto de la demanda no es el reconocimiento de una pretensión económica a favor de la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, sino que se rescindan los contratos celebrados por los demandados toda vez que con ellos se evidencia una lesión enorme por una parte y la simulación por otra.

Con relación a la excepción denominada **Falta de Legitimación en la Causa**, se limita a señalar que la misma fue ampliamente ilustrada en el cuerpo de la demanda.

Ante la excepción **Falta de Capacidad para Pedir**, propuesta por el demandado OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA no se pronunció.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver es: 1) Determinar si los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO sufrieron lesión enorme al celebrar los negocios jurídicos de permuta y compraventa contenidos en la Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2019 otorgada por la Notaria Única del Círculo de San Pedro (Sucre) y en consecuencia proceder a rescindir los contratos; 2) Verificar los presupuestos para declarar simulados los contratos de permuta y compraventa protocolizados en la Escritura Pública que anteriormente se señaló.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que al no apreciarse nulidad que vicie lo actuado, se procede a decidir de mérito la controversia sometida a la jurisdicción. Lo anterior, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de: capacidad para ser parte o capacidad sustancial; capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran reunidos los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea. Siendo ello así, no hay lugar a reparo alguno.

Ahora bien, en punto a la pretensión de **lesión enorme** ha de decirse que la rescisión de la venta por lesión enorme está regulada en el Título XXIII, Capítulo XIII, del Libro IV de nuestro Código Civil. De acuerdo con esa normativa hay lugar a la rescisión del contrato por rompimiento de la igualdad entre las partes, que tiene lugar al momento de su celebración, en donde se presume que existe un detrimento patrimonial de una de las partes, en contraposición a un beneficio excesivo a favor de la otra, que se puede evidenciar fácilmente.

Lo anterior implica que nuestra legislación adoptó este instituto jurídico de manera objetiva, luego entrar a analizar cualquier consideración de tipo subjetivo se torna irrelevante. Sobre el particular la honorable Corte Constitucional mediante sentencia C-153 del 19 de marzo de 1997 donde actuó como Magistrado Ponente el doctor VLADIMIRO NARANJO MESA, estudiando una demanda de inconstitucionalidad contra el inciso 2º del artículo 1948 del C. C., y a su vez citando jurisprudencia de la también honorable Corte Suprema de Justicia –Sentencia del 12 de julio de 1968–, dijo:

“No obstante lo anterior, otro sector de la doctrina desentraña el verdadero sentido de la norma que ordena que frutos e intereses se reconozcan tan sólo desde la demanda. La explicación que éstos dan sobre la razón de ser de la disposición, toma pie en la naturaleza jurídica que se atribuye a la rescisión por lesión enorme, consistente en ser vicio objetivo y no vicio del consentimiento. Sobre este particular la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“Quiere decir que de los tres sistemas que disciplinan el fenómeno de la lesión: el objetivo, el subjetivo y el mixto, nuestro legislador optó por el primero, o sea por el llamado objetivo. Ciertamente tiénese éste, cuando la ley en la tipificación y tratamiento de la lesión no toma en cuenta consideraciones de ninguna especie acerca de las circunstancias personales o de medio ambiental en que hubieran obrado las partes, sino que impone un módulo o razón constante de tolerancia cuanto al exceso o al defecto en relación con el justo precio de la cosa para el tiempo del contrato, fijando, cual lo hace nuestro artículo 1947, términos intraspasables so pena de incurrir fatalmente en

el vicio de lesión enorme, sancionable con la rescisión del negocio o su opcional reajuste.

Entonces, lo que la ley reprime es la exorbitante desproporción entre las prestaciones de las partes, conforme al módulo predeterminado por ella y que envuelve, de una parte un justo empobrecimiento, y de la otra el correspondiente enriquecimiento indebido.”

A la sazón, por causal objetiva se entiende aquella en donde procede la rescisión del contrato como el resultado de la desproporción entre el justo precio de la cosa y el valor que se paga o recibe por ella, dependiendo del negocio jurídico de que se trate.

De otro lado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10291-2017, radicación 73001-31-03-001-2008-374-01 del 18 de julio de 2017, donde actuó como magistrado ponente el doctor AROLDO WILSON QUIROS MONSALVO, precisó que para la estructuración del instituto jurídico de la lesión enorme en relación con la compraventa, se deben reunir los siguientes requisitos:

“ i) que la misma recaiga sobre un bien inmueble, ii) que la diferencia entre el justo precio al momento del contrato sea enorme, es decir, que el precio pagado por el bien inmueble sea menos del doble o más de la mitad, iii) que el negocio jurídico no sea aleatorio, iv) que no se haya renunciado a la acción rescisoria, v) que el bien objeto del negocio jurídico no se hubiere perdido en poder del comprador, y vi) que la acción de rescisión se ejerza dentro del término legal de cuatro años.

La acción rescisoria que es la acción mediante la cual se puede dejar sin efecto un contrato o una obligación, puede ser ejercida por cualquiera de las partes que intervienen en el negocio jurídico toda vez que al establecer la condición de “más del doble o menos de la mitad” del valor del bien inmueble el legislador busco brindar seguridad y protección a ambas partes del negocio jurídico, siendo así que el comprador o vendedor pueden incoar la acción, el comprador podrá ejercer esta acción cuando haya pagado más del doble del justo precio del bien inmueble y el vendedor a su vez podrá llevarla a cabo cuando ha vendido por menos de la mitad de dicho valor, de modo tal que en curso del proceso judicial, se ha de probar la existencia de este desequilibrio en las cargas contractuales.

Por otro lado, y en relación a la rescisión del contrato ante desequilibrio contractual el comprador o el vendedor pueden solicitar la rescisión del negocio jurídico, de modo tal que en el caso de que la acción sea

interpuesta por el vendedor puede el comprador contra quien se ejerce completar el justo precio con deducción de una décima parte, y cuando la acción es interpuesta por el comprador en contra del vendedor este también tiene la opción de aceptar la rescisión del contrato o restituir el exceso percibido aumentado en una décima parte.”

En cuanto al justo precio, como otro de los elementos determinantes en una lesión enorme al interior de un negocio jurídico¹¹, la más alta instancia de la justicia ordinaria refirió que éste se mide en relación con el tiempo de celebración del negocio jurídico, ya que suele variar entre el momento de efectuarse la compraventa y aquel cuando se lleva a cabo la acción de rescisión, determinando igualmente que el medio más idóneo para la determinación de este justo precio en la prueba técnica. En síntesis, de acuerdo con el derrotero trazado se puede colegir que la lesión enorme es un vicio que afecta las prestaciones económicas del contrato cuando recae sobre un inmueble, pudiendo afectar a cualquiera de las partes intervinientes en el negocio jurídico, pues se presenta cuando se compra por más del doble o por menos de la mitad. A su vez, la ley brinda la posibilidad de llegar a un punto de equilibrio contractual mediante la rescisión del contrato, el pago o la devolución del valor sobrante o aquel que hace falta para llegar al justo precio, todo esto con el conocimiento y aquiescencia de la otra parte.

Como ya se ha mencionado, en la figura de la lesión enorme se tiene que para que prospere la acción, se debe demostrar que el precio recibido por el inmueble vendido fue menor al justo precio, real o comercial; o que el comprador pago más del doble de su justo precio, real o comercial; entendiéndose por justo precio, al valor comercial del inmueble al tiempo del contrato, y la prueba idónea para establecerlo no es otra que el dictamen.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC7720 de fecha 16 de junio de 2018, expresó:

“Y para la fijación de ese justo precio, la prueba técnica judicial se muestra como el medio probatorio más idóneo a efectos de establecer, con criterios de suficiente certeza, el precio de mercado que para la fecha del negocio tenía el inmueble objeto de la venta, concepto dentro del cual deben comprenderse no sólo el dictamen pericial rendido conforme a lo dispuesto en los artículos 233 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, sino aquellas otras modalidades de dictámenes que, por virtud de lo dispuesto desde el artículo 21 del Decreto 2651 de 1991¹², luego sustituido por el

¹¹ Aunque la lesión enorme se encuentra regulada en el capítulo de la compraventa, la ley civil y la jurisprudencia nacional la admite taxativamente en los siguientes actos jurídicos: compraventa de bienes inmuebles, permuta de bienes inmuebles, censo, anticresis, hipoteca, cláusula penal, intereses del mutuo, aceptación de la herencia, partición de la herencia, renuncia a gananciales y por jurisprudencia en la dación de pago.

¹² Establece el precepto: “En todo proceso las partes de común acuerdo pueden, antes de que se dicte sentencia de primera o única instancia o laudo arbitral, realizar los siguientes actos probatorios: 1. Presentar informes científicos, técnicos o artísticos, emitidos por

artículo 10 de la Ley 446 de 1998¹³, han venido a enriquecer aquel tradicional elemento de convicción, como lo son las experticias que cualquiera de las partes, en las oportunidades probatorias legalmente previstas, allegan al proceso, a fin de que sean valoradas judicialmente, previa, por supuesto, la necesaria contradicción. Sin embargo, en todas esas pruebas técnicas deben estar presentes y consiguientemente examinarse por parte del juzgador, la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos en que se basan los peritos o expertos, así como su competencia e idoneidad, sin perjuicio de que otros elementos probatorios que obren en el expediente contribuyan a moldear la convicción a que llegue el fallador en punto del valor justo que hubo de tener la contraprestación dineraria respectiva”.

De otra parte, en punto a la pretensión de **simulación** demandada, ha de decirse, que la voluntad constituye uno de los elementos esenciales de la existencia del negocio jurídico, el cual se traduce en la declaración del querer obligarse a dar, hacer, o de abstenerse de hacer, siendo lo usual que la voluntad interna coincida con lo pronunciado por las partes en el acto de creación. Sin embargo, sucede que en ciertas ocasiones, esa voluntad declarada no coincide con la realidad del querer de los contratantes, propiciando, en consecuencia, que se manifieste una totalmente distinta a la que persiguen en el fondo los contratantes, surgiendo entonces la discrepancia entre lo querido y lo manifestado, de todo lo cual a la postre, se desprende necesariamente el deseo por desentrañar la verdadera voluntad de los sujetos intervinientes, aquello que constituye el sustrato que legitima la acción de simulación, para por esta vía desentrañar el negocio que era oculto, propendiendo por aflorarle y una vez este yace expuesto, sopesarlo en su justa dimensión.

La figura de la **simulación**, que encuentra su desarrollo como institución jurídica, en el artículo 1766 del Código Civil, que prevé: *“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros. Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”*. Y si bien el citado artículo no ofrece una definición exacta de dicha figura, no obstante han servido de punto de partida para la construcción de una acepción de ella, entendiéndola como el concierto entre dos o más personas para fingir ante terceros una convención que no habrá de producir efectos jurídicos -simulación absoluta-, o que unos distintos de los percibidos -

cualquier persona natural o jurídica, sobre la totalidad de los puntos objeto de dictamen pericial; en este caso, el juez ordenará agregarlo al expediente y se prescindirá total o parcialmente del dictamen pericial en la forma que soliciten las partes al presentarlo”.

¹³ Señala esta norma: “Para la solicitud, aportación y práctica de pruebas, además de las disposiciones generales contenidas en el Código de Procedimiento Civil y demás disposiciones, se dará aplicación a las siguientes reglas: 1. Cualquiera de las partes, en las oportunidades procesales para solicitar pruebas, podrá presentar experticias emitidos por instituciones o profesionales especializados. De existir contradicción entre varios de ellos, el juez procederá a decretar el peritazgo correspondiente”. La norma fue reiterada por el artículo 18 de la Ley 794 de 2003.

simulación relativa-, o que permite ocultar a una o ambas partes intervinientes en ella, esta última posibilidad como variación de la simulación relativa por interpuesta persona.

Dicho de otra manera, tanto la Jurisprudencia como la doctrina han sido coincidentes en diferenciar al menos dos categorías de simulación, como son la absoluta y la relativa, consistiendo la primera, en la celebración ficticia de un negocio pero con apariencia real, empero, inexistente en la práctica, ya que no hay transferencia de derechos o de bienes y tampoco surgen obligaciones recíprocas, es decir, se está frente a un negocio totalmente simulado, como en el caso de las compraventas de confianza, como cuando se vende un bien inmueble sin que se pague ningún precio, previo acuerdo privado de los contratantes para que luego las cosas vuelvan al estado inicial o ya para transferir el bien a un tercero que el vendedor simulante indique. Por su parte, en la simulación relativa, las partes celebran en efecto un contrato, pero no es el que declaran en las escrituras, tal sería el caso de una donación que se disfraza de compraventa, solo que en este caso hay transferencia de derechos y por supuesto surgen obligaciones recíprocas, pero no las que nacerían del negocio realmente querido.

Para ahondar en las razones que se vienen exponiendo, puede consultarse la sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 41001310300419980036301, Magistrado Ponente William Namén, del 30/07/2008.

De otro lado, la jurisprudencia y la doctrina han definido que los indicios reveladores del fenómeno de la simulación son: el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio y luego en el litigio, el precio exiguuo, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, el móvil para simular, los intentos de arreglo amistoso, el tiempo sospechoso del negocio, la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, etc., entre otros.

La prueba de la simulación, como lo tiene concebido la doctrina y la jurisprudencia es libre, y por regla general es la prueba indiciaria la que decide la suerte del contrato, tales como injerencias indiciarias basadas en testimonios o en medios probatorios de cualquier otro tipo, de los cuales se funda el fallador para tener certeza sobre la falta de seriedad del negocio celebrado.

De lo anterior, emerge ante todo que quien invoca la acción de simulación debe tener no solo la legitimidad para hacerlo, sino probar a cabalidad los hechos en los cuales fundamenta la acción, por lo que puede decirse sin temor a equívocos que la carga de la prueba recae en el actor, pues de lo contrario, el documento objeto de reproche producirá efectos en virtud de la presunción de legalidad que lo acompaña. Si entonces, alguien aspira a restarle la eficacia a un negocio, o que se asegure algo distinto a las apariencias externas, está obligado a acreditar el hecho anormal de la discordancia existente entre la voluntad interna y su declaración, es decir la carga de la prueba (onus probandi) pesa

sobre quien alega la simulación, quien debe en el caso de la simulación absoluta, establecer la radical falsedad del negocio en apariencia existente.

Agrupando las anteriores consideraciones, y según lo ha decantado la jurisprudencia y la doctrina, se necesitan cumplir tres exigencias para la prosperidad de la acción de simulación, ellos son: (i) que se demuestre la existencia del contrato ficto; (ii) que el demandante tenga derecho para proponer la acción; (iii) y que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción.

Así, el ejercicio de la acción de simulación se centra en la exigencia de un interés que se vea amenazado ante la apariencia, que lo mueve a removerla y suprimir sus secuelas dañosas, siempre y cuando sean titulares los interesados de derechos subjetivos u ostenten determinadas posiciones jurídicas merecedoras de protección.

CASO CONCRETO

Descendiendo a nuestro caso, vemos que de acuerdo a la primera pretensión principal, lo pretendido por la actora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, es que se declare que los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO sufrieron lesión enorme al momento de celebrar los contratos de permuta y compraventa de los predios rurales denominados “EL SILENCIO”, “EL SILENCIO” de menor extensión, “LAS MARIAS”, “LAS MARIAS II”, “EL ESFUERZO”, “EL PORVENIR” “LA FLORIDA” y “VILLA KATY”, ubicados en jurisdicción del municipio de San Pedro, Departamento de Sucre, identificados en su orden con las matrículas inmobiliarias No. 347-17775, No. 347-18060, No. 347-20089, No. 347-21892, No. 347-526, No. 347-3761, No. 347-15654 y No. 347-14137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé (Sucre), contenidas en la Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2019, por presentarse una desproporción en la equivalencia de lo entregado con lo recibido, de la que hace responsable a los mismos como permutantes y a los señores LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES, GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO, NELCY ISABEL ROMERO DAVILA y JHONNY RAFAEL BARRIO DIAZ como compradores.

Siendo la legitimación en la causa, un presupuesto de la acción que guarda relación directa con la pretensión del demandante, concretamente en una sentencia favorable, corresponde, en primer lugar, analizar la excepción de falta de legitimación en la causa para promover la acción de lesión enorme, propuesta por los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ y OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA.

Para ello, se rememora que tener legitimación en la causa es: *“ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal, por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto*

*de la decisión del juez, en el supuesto de que aquella o éste existan; o en ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado*¹⁴.

El ordenamiento adjetivo autoriza invocar la falta de ese presupuesto sustancial, al tenor del artículo 6º de la Ley 1395 de 2010, como «*excepción previa*», aunque también es admisible plantearla como mecanismo de defensa en la contestación de la demanda, y en todo caso, es deber del juez asumir su examen de manera oficiosa en la sentencia.

La jurisprudencia ha señalado que son múltiples los criterios bajo los cuales se reconoce legitimación en la causa a las partes de un juicio. El primero de ellos, como es lógico, está vinculado a la titularidad por activa o por pasiva de la relación jurídica o derecho subjetivo que se debate en la acción; otro es el que se relaciona con la facultad del Ministerio Público de promover acciones para beneficio de derechos particulares y de ejercer la defensa del demandado en los casos en los que tiene asignada esa función.

Se encuentran también los terceros que, sin ser titulares de la relación jurídica litigiosa, ni representantes de estos, obran en nombre propio, pero haciendo valer derechos ajenos o soportando obligaciones que no son suyas, tal es el caso del acreedor que ejercita una acción pauliana; el tenedor de la prenda que la reclama o defiende ante terceros y el *accipiens* que demanda la pertenencia de un bien, entre otras hipótesis previstas en la ley.

Por último, deben incluirse las situaciones en las que -ha apuntado la doctrina procesal más autorizada- «*la existencia objetiva del derecho y de la acción y de su pertenencia subjetiva se ofrecen separadas al juez*», lo que ocurre «*cuando otras personas se presentan como posibles interesados activa o pasivamente en una acción*».¹⁵

Ejemplo de lo anterior es la presencia de «*varios interesados respecto de un mismo objeto o patrimonio, o se haya privado de las acciones correspondientes a cierto patrimonio, al sujeto de este, y pueda discutirse si una acción corresponde a algunos de los interesados o al total de ellos o al patrimonio considerado como ente (comunidad, sociedad, dote, herencia yacente, etc.)*».¹⁶

De modo que no es un único parámetro el que permite establecer si a las partes les asiste o no *legitimatio ad causam*, sino que es imperativo analizar un «*conjunto de circunstancias, condiciones o cualidades de cierta categoría de sujetos, respecto a la relación o al estado jurídico objeto del proveimiento que reclama un determinado sujeto*».¹⁷

¹⁴ DEVIS ECHANDÍA Hernando. Compendio de Derecho Procesal Tomo I, Bogotá. Pág. 279.

¹⁵ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Tratado de Derecho Procesal Civil. Tomo I. Bogotá: Temis, 1961, p. 490.

¹⁶ Op.cit., p. 491.

¹⁷ ROCCO, Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil, citado en DEVIS ECHANDÍA, op. cit., p. 519.

De lo anterior, ha concluido la jurisprudencia que es el interés en el litigio, factor que es determinante en la legitimación en la causa litigioso, puede asistirle a varias personas por activa y por pasiva, aunque solo algunos de ellos sean los titulares de la relación jurídica material, de ahí que a unos y otros les deba ser reconocida.

El artículo 1946 del Código Civil consagra que el contrato de compraventa «*podrá rescindirse por lesión enorme*», y el 1947 establece que el vendedor sufre esa afectación «*cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende*», y el comprador a su vez la experimenta en el evento de que «*el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella*», entendiéndose que el justo precio «*se refiere al tiempo del contrato*».

Las citadas disposiciones sustanciales permiten deducir que la acción rescisoria tiene el claro propósito de garantizar el principio de equidad o equilibrio económico en las prestaciones de los contratantes, que se mide en la proporción fijada por el legislador.

Respecto de la legitimación para incoarla se ha dicho que «*(...) el vendedor, o el comprador, que se considere enormemente lesionado en relación con el precio de un inmueble transferido en compraventa, está legitimado para pedir la rescisión del contrato*» (CSJ SC, 6 May. 1968), añadiéndose posteriormente que «*teniendo como objeto... el restablecimiento en lo posible del equilibrio contractual, son las partes intervinientes en el negocio jurídico en que se pregona la lesión, en términos generales, los legitimados para incoar la acción, vale decir, el comprador o el vendedor, según el extremo que haya sido la víctima*» (CSJ SC, 5 May. 1998, Rad. 5075; el subrayado es ajeno al texto).

En sentencia SC1182 del 08 de febrero de 2019 la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez, expresó:

“El asunto de la legitimación de las partes en la lesión de *ultra dimidium* no puede estar, tampoco, regido por la aplicación del principio de relatividad de los contratos en la forma restrictiva en que se le ha entendido, la cual conduce a una falsa idea acerca de los efectos de esos negocios que desconoce su proyección sobre la situación jurídica de personas que no han intervenido en el acto.

Ese postulado, conocido por el aforismo romano *res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest*, en desarrollo del cual se ha afirmado que los acuerdos de voluntad no generan consecuencias sino entre los contratantes, lo que dimana de que siendo el acuerdo de voluntad una «ley» para las partes (art. 1602 C.C.) no puede éste imponerse a quienes no han manifestado su consentimiento para celebrarlo, no tiene hoy el carácter absoluto que antes se le atribuyó, e incluso su alcance ha sido morigerado (CSJ SC, 4 May 2009, Rad. 2002-00099-01).

Ha existido un mal entendimiento del aludido principio -explicó la jurisprudencia- *«todo por echarse al olvido que en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo. Dicho de otro modo, no sólo el patrimonio de los contratantes padece por la ejecución o inejecución del negocio jurídico; también otros patrimonios, de algunos terceros, están llamados a soportar las consecuencias de semejante comportamiento contractual»* (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01).

(...)

En la periferia del contrato, entonces, existen terceros a los cuales el incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional los alcanza y afecta patrimonialmente.

En el grupo de los no celebrantes del convenio, sin embargo, también se encuentran los terceros relativos, quienes sí guardan una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto dicho pacto les irradia derechos y obligaciones.

En ese sentido *«-puede suceder –anota Morales Molina- que un tercero se halle jurídicamente vinculado a una de las partes principales o a la pretensión que se debate, y que por ello pueda resultar afectado por la sentencia que llegue a proferirse. A éste se le denomina tercero interesado, y por razón de su interés jurídico la ley le brinda los medios de intervenir en el proceso para hacerlo parte»*.¹⁸

Dentro de esa categoría están los *«cesionarios, o los herederos o causahabientes a título universal o singular»* y también los deudores solidarios o de obligación con objeto indivisible, los coherederos, los comuneros, los titulares de derechos reales principales cuando la propiedad se halla desmembrada, el cónyuge respecto a bienes sociales, el adquirente de cosa litigiosa, o el propietario del bien gravado con garantía real.

Tal modalidad se ha hecho extensiva a los acreedores en relación con los actos jurídicos realizados por el deudor, toda vez que el patrimonio de éste constituye prenda general de garantía, y también se reconoce en *«aquellos en cuyo favor se ha estipulado una relación contractual, según los términos*

¹⁸ MORALES MOLINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General. 8ª ed. Bogotá: Editorial ABC, 1983. p. 239.

del artículo 1.506 del Código Civil» (CSJ SC, 5 Ago 2013, Rad. 2004-00103-01).” (Subrayado fuera del texto original).

Visto el expediente, es evidente que la aquí demandante impetra la presente acción en su condición de acreedora de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, y en tal sentido, persigue que una vez se rescinda la permuta y compraventa celebrada por su deudora y los demás demandados, los bienes sean restituidos al patrimonio de los permutantes y vendedores, en común y proindiviso, como en principio les fue adjudicado.

En sentir del excepcionante, la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO no está legitimada en la causa para pedir la rescisión de los contratos, porque no hizo parte de los actos jurídicos (permuta y venta). Sin embargo, atendiendo la jurisprudencia colombiana, y como quiera que en el expediente reposa plena prueba de la existencia de un crédito a favor de la demandante y a cargo de FANNY MARIA CRUZ JEREZ, para el despacho el supuesto fáctico sobre el cual descansa la excepción de los demandados OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y FANNY MARIA CRUZ JEREZ queda en entredicho y procede entonces este despacho a declarar infundadas la excepción de falta de legitimación en la causa por activa y la denominada falta de capacidad para pedir.

Pasando al otro presupuesto para la rescisión del contrato, que corresponde al justo precio, como ya se advirtió en un principio, dado el sistema objetivo que gobierna la lesión enorme en nuestro ordenamiento jurídico, para la prosperidad de las pretensiones de la demanda no es necesario que el actor acredite el sufrir un error o la existencia de un estado de necesidad que lo obligó a consentir un contrato desventajoso; basta que padezca la lesión y que sea enorme.

Del análisis hecho al caudal probatorio arrimado al proceso por la parte demandante – quien tenía la carga de acuerdo con la regla establecida en el artículo 167 del C. G. del P. –, podemos observar que los bienes objeto de este litigio fueron adquiridos en común y proindiviso por los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, por adjudicación que les hiciera el JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE COROZAL dentro del proceso sucesorio del causante ABIMAEEL CRUZ CARCAMO, radicado bajo el número 2013 – 00249 – 00, mediante sentencia de calendas 22 de enero de 2018 y que reposa a folio ___ de este expediente.

De las probanzas documentales se extrae también que los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, celebraron un contrato de permuta con el objetivo de poner fin a la comunidad que tenían sobre los predios “EL SILENCIO”, “EL SILENCIO” de menor extensión, “LAS MARIAS”, “LAS MARIAS II”, “EL ESFUERZO”, “EL PORVENIR” “LA FLORIDA” y “VILLA KATY” , por lo que al celebrar dicha permuta la propiedad de los inmuebles quedó así:

- a) FANNY MARIA CRUZ JEREZ, quedó como propietaria única de los predios denominados “LA FLORIDA”, “EL PORVENIR” y “VILLA KATY”.
- b) OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA resultó como propietario de los predios “EL SILENCIO” y “EL SILENCIO” de menor extensión.
- c) CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO finalmente surge como propietaria de los inmuebles “EL ESFUERZO”, “LAS MARIAS” y “LAS MARIAS II”.

En cuanto a la desproporción evidente entre el justo precio de los bienes y el pactado, que es el foco de discrepancia entre las partes, quedó demostrado con el dictamen pericial aportado por la demandante, porque es el único factor de persuasión que reposa en el expediente e ilustra al despacho que los negocios jurídicos de permuta y compraventa se celebraron por menos de la mitad del valor comercial justo de ese momento, que así, lesionó objetivamente el patrimonio de los permutantes y posteriores vendedores, a voces del artículo 1947 del estatuto civil.

Detallado el expediente, encuentra el despacho que los actos jurídicos, celebrados en la Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2019 extendida por la Notaría Única del Círculo de San Pedro, el patrimonio de los permutantes y vendedores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, está compuesto por siete (7) bienes raíces, en común y proindiviso, los cuales para efecto de los negocios celebrados, fueron valorados y posteriormente adjudicados, como se detalla en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 1

DESCRIPCION	VALOR ESCRITURA PÚBLICA No. 392	FANNY MARIA CRUZ JEREZ	OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA	CATALINA NAVARRO HERAZO
EL SILENCIO	\$10.000.000,00		\$10.000.000,00	
EL SILENCIO (menor extensión)	\$9.000.000,00		\$9.000.000,00	
LAS MARIAS	\$6.000.000,00			\$6.000.000,00
LAS MARIAS II	\$4.000.000,00			\$4.000.000,00
EL ESFUERZO	\$45.000.000,00			\$45.000.000,00
EL PORVENIR	\$5.000.000,00	\$5.000.000,00		
LA FLORIDA	\$8.000.000,00	\$8.000.000,00		
VILLA KATY	\$8.000.000,00	\$8.000.000,00		
TOTALES	\$95.000.000,00	\$21.000.000,00	\$19.000.000,00	\$55.000.000,00

También queda claro que la prueba pericial presentada con la demanda apunta a la determinación del valor comercial real de los inmuebles relacionados en la demanda, al tiempo de celebrarse la permuta y compraventa, así:

CUADRO No. 2

DESCRIPCIÓN	PERMUTA Y VENTA	VALOR COMERCIAL 2019
EL SILENCIO	\$10.000.000,00	\$106.950.000,00
EL SILENCIO (menor extensión)	\$9.000.000,00	\$95.150.000,00
LAS MARIAS	\$6.000.000,00 Venta (\$5.000.000,00 EP 764 30/12/2019 Notaria Única de San Pedro)	\$60.550.000,00
LAS MARIAS II	\$4.000.000,00 Venta (\$3.000.000,00 EP 764 30/12/2019 Notaria Única de San Pedro)	\$34.600.000,00
EL ESFUERZO	\$45.000.000,00	\$372.000.000,00
EL PORVENIR	\$8.000.000,00	\$75.548.235,00
LA FLORIDA	\$5.000.000,00	\$43.250.000,00
VILLA KATY	\$8.000.000,00	\$81.225.270,00
TOTALES	\$95.000.000,00	\$869.273.505,00

Miremos entonces, según esta nueva valoración, cuál sería el monto de los bienes recibidos por cada copartícipe y, si tal asignación, vista de manera global y sin atender más reparos, marca la diferencia necesaria para reputarla como constitutiva de lesión enorme:

CUADRO No. 3

DESCRIPCIÓN	VALOR COMERCIAL/2019	FANNY MARIA CRUZ JEREZ	OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA	CATALINA NAVARRO HERAZO
EL SILENCIO	\$106.950.000,00		\$106.950.000,00	
EL SILENCIO (menor extensión)	\$95.150.000,00		\$95.150.000,00	
LAS MARIAS	\$60.550.000,00			\$60.550.000,00
LAS MARIAS II	\$34.600.000,00			\$34.600.000,00
EL ESFUERZO	\$372.000.000,00			\$372.000.000,00
EL	\$75.548.235,00	\$75.548.235,00		

PORVENIR				
LA FLORIDA	\$43.250.000,00	\$43.250.000,00		
VILLA KATY	\$81.225.270,00	\$81.225.270,00		
TOTALES	\$869.273.505,00	\$200.023.505,0	\$202.100.000,0	\$467.150.000,0
		o	o	o

Así, si el valor total de los bienes que integran el patrimonio en común y proindiviso, para el año 2019 es de \$869.273.505, 00, la mitad sería \$434.636.752,50, y cualquier transacción por debajo de este último valor, se consideraría una lesión viciosa. Es decir, desde esta perspectiva no quedaría duda de que efectivamente se ha producido un perjuicio de connotaciones lesivas en la forma y términos requeridos por el artículo 1947 del Código Civil, pues si lo asignado solo asciende a la suma de \$95.000.000, es evidente que éstas sumas son inferiores a la mitad de lo que debía corresponderles.

Escudriñando el dictamen pericial aportado por la demandante, se destacan las siguientes consideraciones:

- a) Los factores determinantes en el precio dado a los inmuebles, lo constituyen: *i)* el área, *ii)* capacidad de uso de los suelos, *iii)* localización, *iv)* acceso, *v)* orden público de la zona de ubicación de los bienes raíces, *vi)* estado de conservación de los predios, y *vii)* la funcionalidad de los mismos.
- b) El valor de la hectárea de terreno se obtuvo utilizando el método de comparación o de mercado reconocido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, metodología que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Por lo anterior, el dictamen pericial que reposa en el expediente y que arrojó los resultados señalados en el cuadro No. 3, que comparándolos con los valores convenidos entre los permutantes y posteriores vendedores refleja una evidente ruptura de la proporcionalidad en los contratos celebrados, pues la diferencia patrimonial es ostensible y constituye un desequilibrio grave, en la forma exigida por la ley sustancial, por ende, generadora de lesión enorme.

Ahora, en el expediente no existe ninguna otra prueba idónea, ni para llevar al despacho a otra conclusión, puesto que el dictamen pericial no fue ni objetado, ni controvertido con otro avalúo distinto al aportado con el libelo demandatorio. Nótese que los demandados GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO, LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES, guardaron silencio absoluto; por su parte los señores JHONNY RAFAEL BARRIOS DIAZ (Representado por Curador Ad-litem) y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO no presentaron ningún medio probatorio. De otro lado tenemos que los demandados

FANNY MARIA CRUZ JEREZ y OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA, solicitaron como única prueba la copia de un proceso disciplinario que se tramitó ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Sucre, en contra de BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO.

Rememoremos que, para este tipo de acciones, la prueba idónea, como lo ha reiterado la jurisprudencia y la doctrina, no es otro que el dictamen pericial para el Despacho, que analizar otro tipo de medio probatorio resultaría un desgaste para la administración de justicia y lo que ello conllevaría sería simplemente la dilación injustificada del proceso. Por lo que, a todas luces, la prueba solicitada por el apoderado judicial de los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ y OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA no guarda una relación entre lo que se pretende acreditar, a través de las excepciones propuestas, con la prueba peticionada. De ahí que, se rechace de plano la práctica de la misma.

Siendo ello así, se declararán infundadas las excepciones propuestas contra la acción de lesión enorme, al tiempo que se rescindirá el contrato de permuta y consecuentemente el de compraventa contenidos en la Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2019 otorgada por la Notaria Única del Círculo de San Pedro, Sucre.

Con relación a la **segunda pretensión principal**, lo que busca la demandante es que se declare que el contrato de permuta contenido en la Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2019 y las compraventas contenidas tanto en el precitado instrumento, simuladas.

Frente a esta figura, habíamos señalado que para que prospere la acción de simulación se requiere cumplir con tres requisitos (i) que se demuestre la existencia del contrato ficto; (ii) que el demandante tenga derecho para proponer la acción; (iii) y que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar el ánimo de convencimiento sobre la ficción.

Frente al primero de los presupuestos memorados, esto es la existencia del contrato ficto, ha de precisarse como presupuesto normativo o premisa jurídica, lo que prevé el artículo 1500 del Código Civil: "...el contrato es... solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil..."

Con apoyo en dicha norma, se ha decantado con rigor que cuando el negocio jurídico celebrado implica la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles, como solemnidad se exige para su perfección la suscripción de una escritura pública, la cual en atención a lo previsto por el artículo 1760 ibídem, no podrá suplirse por otra prueba atendiendo igualmente la naturaleza del negocio referido; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo.

Lo descrito en precedencia tiene pleno respaldo en el artículo 1857 de la misma codificación civil, que establece que las ventas de los bienes raíces no se reputaran perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

En ese orden, revisado el expediente se encuentra demostrada la existencia de los negocios jurídicos que se motejan de simulados, como quiera que obra copia de la Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2019 extendida en la Notaría Única del Círculo de San Pedro e inscrita a FMI No. 347-17775 (anotaciones No. 009 y 010), FMI No. 347-18060 (anotaciones No. 009 y 010), FMI No. 347-20089 (anotación No. 010), FMI No. 347-21892 (anotación No. 009), FMI No. 347-526 (anotación No. 013), FMI No. 347-15654 (anotaciones No. 009 y 010), FMI No. 347-13761 (anotaciones No. 010 y 011), y FMI No. 347-14137 (anotaciones No. 007 y 008), por medio de la cual los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO transfieren a título de permuta a favor de FANNY MARIA CRUZ JEREZ los bienes inmuebles denominados “EL PORVENIR”, “LA FLORIDA” y “VILLA KATY”, a favor de OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA los dos predios identificados con los nombres “EL SILENCIO”, de diferente extensión superficiaria, y a favor de CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO los bienes raíces “EL ESFUERZO”, “LAS MARIAS” y “LAS MARIAS II”; y mediante el mismo instrumento transfieren a título de venta a favor de GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO, NELSY ISABEL ROMERO DAVILA y LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES.

Respecto al segundo de los presupuestos referidos, esto es, que el demandante tenga derecho a proponer la acción, **está relacionado directamente con la legitimación en la causa.**

Desde el momento mismo del nacimiento, recaen sobre toda persona derechos y obligaciones de diversa naturaleza, lo que implica a su vez la posibilidad de acudir a los estrados judiciales con ocasión de su discusión, lo que se concreta en el derecho constitucional que asiste a todo ciudadano para acceder a la administración de justicia con el ánimo de defender sus intereses y para ser parte en el proceso. No obstante, en el ámbito del derecho privado, puede ser necesario que, en ciertas ocasiones, como sujeto activo o pasivo de la acción, se requiera además contar con una calidad específica frente al derecho que se reclama. Así, para ejercer ciertas acciones, se debe acreditar la existencia de un interés jurídico o, lo que es lo mismo, que se cuente con debida legitimación por activa.

La actora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, aduce que se encuentra legitimada para actuar pues ostenta la calidad de acreedora de una de las contratantes, la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ; tener a favor un crédito dentro del proceso ejecutivo, seguido a continuación del incidente de regulación de honorarios, a su vez a continuación del proceso sucesorio radicado bajo el número 2013-000249-00, que se tramita ante el JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE COROZAL.

Referente a la legitimación en la causa por activa que tiene los acreedores, en tratándose de procesos de simulación ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“Tratándose de los acreedores, su legitimación ad causam en la acción de simulación es extraordinaria y deriva de su interés en el litigio vinculado a la relación jurídica ajena que es objeto de la demanda, cuya extinción (en casos de simulación absoluta) o reforma (en simulaciones relativas) persigue, en tanto el interés jurídico para obrar «se le otorga el perjuicio cierto y actual irrogado por el ‘acuerdo simulado’, ya sea porque le imposibilite u obstaculice la satisfacción total o parcial de la ‘obligación’, o por la disminución o el desmejoramiento de los ‘activos patrimoniales’ del deudor (CSJ SC, 2 Ago. 2013, Rad. 2003-00168-01).

El tercero acreedor del enajenante simulado puede, por consiguiente, denunciar la simulación que produce afectación sobre su derecho de crédito, impugnando el acto de enajenación con el que su deudor ha fingido la disminución de su patrimonio, cuando en realidad no ha enajenado nada y los bienes objeto de este contrato siguen siendo prenda de la acreencia.

La impugnabilidad de este acto de disposición patrimonial depende del principio general por cuya virtud el tercero puede invocar la simulación ajena cuando tal declaración le beneficia, en cuyo caso su interés se concreta en hacer prevalecer la realidad sobre la apariencia. «El efecto de la sentencia en el proceso de simulación – refiere MESSINEO – es la declaración de certeza de que el bien enajenado aparentemente forma siempre parte del patrimonio del enajenante simulado y, por consiguiente, el acreedor de éste puede perseguirlo mediante la acción ejecutiva»¹⁹, de ahí que el fin último perseguido por éste es la reconstrucción del patrimonio de su deudor.

Tal como lo dispone el artículo 2488 del Código Civil «toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables designados en el artículo 1677».

Luego, si el acreedor está legalmente facultado para perseguir todos los bienes que conforman el patrimonio de su deudor, entonces nada obsta para que pueda invocar la acción de simulación tendiente a rehacer ese patrimonio que constituye la prenda general de su crédito, en ejercicio de su derecho auxiliar de perseguir la satisfacción de la deuda.

Con miras a lograr ese objetivo, según lo ha precisado la jurisprudencia desde hace considerable tiempo, le corresponde demostrar la existencia de

¹⁹ MESSINEO, Francesco. Doctrina General del Contrato. Tomo II. Pág. 45

la acreencia contraída a su favor y establecer que «el acto acusado lo perjudica, por cuanto en virtud de él queda en incapacidad para hacer efectivo su derecho, por no poseer el obligado otros bienes» (CSJ SC, 15 Feb. 1940 G.J., T. XLIX, p. 71, reiterado en CSJ SC, 1º Nov. 2013, Rad. 1994-26630-01), o <porque le imposibilite u obstaculice la satisfacción total o parcial de la obligación, o por la disminución, o el desmejoramiento de los activos patrimoniales del deudor» (CSJ SC, 2 Ago. 2013, Rad. 2003-00168-01)²⁰

Para el despacho, no hay duda que el perjuicio que habilita la acción de simulación para esa clase de terceros no está determinado por la intención de defraudar por parte del deudor (aspecto subjetivo), sino meramente por la afectación patrimonial que torna la prenda general como incompleta de cara al crédito del acreedor (aspecto objetivo), de allí su razón de ser la de reconstruir la prenda o mejor la de mostrar la que en realidad existe.

En este orden, se advierte que la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, ostenta la calidad de acreedora de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, condición que se encuentra probada en el expediente, así:

- Reposa en el expediente digital, poder que le fuera conferido a la aquí demandante por parte de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, para iniciar el trámite sucesorio de su finado padre ABIMAEEL CRUZ CARCAMO.
- Milita en el expediente digital solicitud Regulación de Honorarios por parte de la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, en contra de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, el cual fue fallado a favor de la solicitante, en audiencia celebrada el día 05 de enero de 2018 ante el JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE COROZAL radicado 2013-00249-00 y se le fijan como honorarios en la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DOS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE (\$75.743.302,50). Se entiende entonces; que, desde ese momento, la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO adquiera la calidad de acreedora de FANNY MARIA CRUZ JEREZ.
- En el expediente digital se encuentra providencia proferida por la SALA CIVIL – FAMILIA – LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SINCELEJO, con ponencia de la Dra. MARIRRAQUEL RODELO NAVARRO, con la que confirma la regulación de honorarios decretada a favor de la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO.

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC16669-2016. Radicado No. 11001-31-03-027-2005-00668-01, Noviembre 18 de 2016.

- Reposa en el expediente digital el proceso ejecutivo que promovió la acreedora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, en contra de su deudora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, el cual cuenta con sentencia y dentro del cual han presentado sendas liquidaciones del crédito, siendo la última la presentada en aquel proceso el día 29 de enero de 2019, por valor de CIENTO VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$123.825.042, 00). Así mismo, las medidas cautelares solicitadas y decretadas sobre los bienes que le fueran adjudicados a FANNY MARIA CRUZ JEREZ, en la sucesión de su padre.

Puestas, así las cosas, para el despacho está claro que existe una acreencia a favor de la actora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, originada en una sentencia judicial, a cargo de la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, por lo que, a la luz de la jurisprudencia, la legítima en la causa por activa para incoar la acción de simulación., razón por la cual el despacho declarará infundada la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA propuesta por la demandada CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO.

Con relación al tercer y último presupuesto, en lo que a la prueba del fingimiento respecta, es sabido, si bien existe libertad probatoria, las particularidades propias del entramado y la decisión de mantener en secreto la realidad, solamente conocida por los partícipes del artificio, relieves un instrumento de convicción, el indicio, el cual valorado en conjunto y en forma razonable, lógica y coherente, permite frente al acto ostensible develar su “verdadera naturaleza o, en su caso, la falta de realidad que se esconde bajo esa falsa apariencia”²¹.

Para ello la Corte Suprema de Justicia ha enlistado, gracias a los vestigios que comúnmente se presentan en asuntos de esta naturaleza, una serie de hechos indicadores de la simulación que sirve en el propósito antelado, así:

“De ordinario, se establecen por indicios de la simulación, ´el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.´, ´el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempus), la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confesus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones

²¹ CSJ SC 29 de agosto de 2016, rad. 2001-00443-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc´ (CSJ SC, 13 de octubre de 2011, Rad. 2002-00083-01, citada en STC1197-2015)²².

Sucesos que, analizados en conjunto sin lugar a dudas, deben apuntar en términos de probabilidad a definir que el convenio atacado es un engaño, abriendo paso al acto furtivo, pues de lo contrario, en caso de que se traten de simples conjeturas ajenas al examen prudente de la prueba indiciaria, inanes se mostrarán ante el principio de sinceridad que revisten por regla general los negocios jurídicos.

Postulados los derroteros que permitirán resolver el problema jurídico planteado, para el despacho es inobjetable que la permuta y posterior venta celebrada entre los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA, CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO, NELSY ISABEL ROMERO DAVILA y LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES a través de la Escritura Pública No. 392 de 18 de julio de 2019 de la Notaría Única del Círculo de San Pedro (visible en el expediente digital), es absolutamente simulada, tal como pasa a explicarse.

Preliminarmente, precítese, que como ya se dijo, no hay discusión en torno al interés para obrar de la demandante, por la condición de acreedora de FANNY MARIA CRUZ JEREZ.

Al respecto, el vínculo jurídico aludido tiene por objeto una prestación de dar, que comporta además de los deberes de asegurar la integridad de la cosa y la de entregarla, el de transferir el derecho de dominio, el cual está pendiente sin que ello afecte la legitimidad de la demandante, pues basta que el derecho de crédito exista para que el acreedor se legitime en la acción de simulación.

Nótese, el objeto del negocio jurídico aparente, consistió en la enajenación que en principio se realizara entre los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO y OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA a fin de romper con la comunidad que tenían sobre los bienes raíces “EL SILENCIO”, “EL SILENCIO” de menor extensión, “LAS MARIAS”, “LAS MARIAS II”, “EL ESFUERZO”, “EL PORVENIR”, “LA FLORIDA” y “VILLA KATY”, y posteriormente con la venta celebrada entre éstos y los demás demandados.

Asimismo, fue declarado en el instrumento público aludido, que en contraprestación los permutantes pagaron la suma de \$64.000.000, mientras que los compradores, por su parte, pagaron \$40.000.000.

²² CSJ SC 25 de agosto de 2015, rad. 2008-00390-01 M.P. Margarita Cabello Blanco.

Dichos elementos, la cosa y el precio, en realidad corresponden a una falsa apariencia que luego de ser retirada, da cuenta de la falta de cualquier acto dispositivo entre los contratantes, en tanto así lo revela el examen conjunto, lógico, prudente y razonable de la prueba indiciaria.

En efecto, el carácter ostensible del acto cuestionado surge nítida y directamente de los indicios claros y convergentes, muchos graves, cuya evaluación enseguida se da a conocer.

LA CAUSA SIMULANDI: La intención de la demandada FANNY MARIA CRUZ JEREZ de incumplir, a través de la permuta y posterior venta, la sentencia condenatoria de pagar honorarios a BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, con la aquiescencia de los demás demandados, quienes a excepción del señor LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES, conocían de la acreencia y de que se estaban persiguiendo los bienes de FANNY MARIA CRUZ JEREZ, a fin de hacer efectivo el pago del crédito.

Para el despacho hay certeza de que los demandados FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA, CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO y NELSY ISABEL ROMERO DAVILA, tenían conocimiento de la acreencia a favor de la actora, si en cuenta se tiene que todos intervinieron dentro del proceso de Sucesión de ABIMAEL CRUZ CARCAMO radicado 2013-00249-00 del JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE COROZAL, los dos primeros, en calidad de herederos del precitado causante, la siguiente como cónyuge superviviente, el señor CUELLO OVIEDO como arrendatario de los predios y NELSY ISABEL ROMERO DAVILA, como apoderada de la deudora.

Los señores CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO y OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA, alegan que entre ellos y la demandante no existe vínculo alguno, que la acreencia solo le compete a la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ; que su accionar dentro del negocio jurídico de la permuta fue legal y lo único que buscaban era la individualidad de los predios que les habían sido adjudicados en común y proindiviso; exculpación que no acoge el despacho, precisamente porque tenían conocimiento de que los derechos que tenía la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, sobre la comunidad de los bienes objeto de litigio, eran perseguidos por la demandante, con el propósito de que se pagara su acreencia.

Respecto al precio pactado tanto en la permuta como en la compraventa, nada dijeron los demandados, no objetaron los valores comerciales de los inmuebles, dispuestos en el dictamen pericial, que analizamos anteriormente, ni presentaron prueba alguna para debatir el avalúo. No justificaron, las razones que tuvieron para que la cuantía de los bienes en el contrato de permuta, fueran diferentes, respecto a la cuantía de las ventas que se celebraron en el mismo instrumento (Escritura Pública No. 392).

La *causa simulandi* apuntalada desvela por sí sola, la inexistencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa enjuiciado, y a su vez, da mayor peso probatorio al resto de indicios que analizados en conjunto corroboran la simulación de ese negocio jurídico.

INDICIO DE VER AMENAZADO SU PATRIMONIO POR UNA OBLIGACIÓN VENCIDA.

Otro indicio que se devela, tiene que ver con la fecha de celebración de los contratos de permuta y compraventa celebrados en la Escritura Pública No. 392 de 18 de julio de 2019 extendida por la Notaria Única del Círculo de San Pedro y las inscripciones de las mismas en los folios de matrícula inmobiliaria No. 347-17775, No. 347-18060, No. 347-20089, No. 347-21892, No. 347-526, No. 347-3761, No. 347-15654 y No. 347-14137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé (Sucre).

Véase, como una vez decretadas las medidas cautelares sobre las cuotas partes que le fueron adjudicadas a la demandada FANNY MARIA CRUZ JEREZ, sospechosamente, los demandados retrasaron la inscripción de la sentencia de adjudicación de los bienes y ésta – la inscripción del trabajo de partición y adjudicación – solo se hizo efectiva ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el día 30 de diciembre de 2019, es decir, dos (2) años y ocho (8) meses después de haberse proferido, esta última fecha coincide además con la inscripción de las permutas y compraventas.

En ese lapso de tiempo, esto es, el transcurrido entre el día 06 de abril de 2017²³ y el 30 de diciembre de 2019²⁴, acontecieron los siguientes hechos:

- El día 26 de septiembre de 2017, la señora BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, presenta ante el JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE COROZAL solicitud de regulación de honorarios.
- Se regularon honorarios en la suma equivalente al 30% del valor comercial de los bienes adjudicados a la señora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, y a favor de BEATRIZ CECILIA JIMENEZ, como se advierte en la sentencia proferida por el JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE COROZAL de fecha 05 de enero de 2018.
- El 23 de enero de 2018 BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, promueve proceso ejecutivo en contra de FANNY MARIA CRUZ JEREZ.
- Mediante proveído fechado 14 de febrero de 2018 se libra mandamiento de pago en contra de FANNY MARIA CRUZ JEREZ, al tiempo que se decreta el embargo de los bienes inmuebles distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 347-17775, No. 347-18060, No. 347-20089, No. 347-21892, No. 347-526, No. 347-

²³ Fecha en que se dicta sentencia que aprueba la partición y adjudicación de los bienes relictos del causante ABIMAE CRUZ CARCAMO

²⁴ Fecha de inscripción del trabajo de partición ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé.

3761, No. 347-15654 y No. 347-14137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé (Sucre).

- En proveído de 29 de octubre de 2018, aquel Juzgado, ordena seguir adelante con la ejecución y requiere a las partes para que presenten la liquidación del crédito.
- El 18 de julio de 2019 se celebran los contratos de permuta y compraventa contenidos en la Escritura Pública No. 392 de la misma fecha, otorgada por la Notaría Única del Círculo de San Pedro, Sucre.
- Finalmente, el día 30 de diciembre de 2019, se procede a inscribir ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé el trabajo de partición y adjudicación, la Escritura No. 392 de permuta y el mismo instrumento, respecto de las compraventas en él realizadas.

Es evidente, la existencia de un crédito a favor de la demandante y que por tanto su derecho a ser reclamado se ha visto afectado por la disminución en el patrimonio de la deudora FANNY MARIA CRUZ JEREZ, razón por la cual tampoco está llamada a prosperar la excepción de pleito pendiente entre las partes.

Fortalece el análisis probatorio efectuado, el indicio de *(i) estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas*, pues si bien es cierto que la obligación solo recaía sobre FANNY MARIA CRUZ JEREZ, no lo es menos, que las medidas cautelares con las que se buscaba el pago del crédito a favor de BEATRIZ CECILIA JIMENEZ BALOCO, afectaban la comunidad que compartían todos los permutantes y vendedores sobre los predios, hoy en contienda; y *(ii) del comportamiento de las partes en el litigio*, en tanto no contribuyeron en la recolección de medios de prueba que permitieran corroborar la verdad de los hechos discutidos.

Conforme a lo historiado, a partir de una evaluación conjunta de la prueba indiciaria es válido concluir, que el norte en el que converge causalmente el mérito demostrativo de esos elementos de convicción, no es otro sino el carácter fingido de la permuta celebrada entre los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, mismo carácter ficto comprende la compraventa celebrada entre éstos y los señores GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO, NELSY ISABEL ROMERO DAVILA, LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES y JHONNY RAFAEL BARRIOS DIAZ, de ahí que la excepción de inexistencia de ilegalidad o carencia de vicios en el acto demandado se declarará no próspera.

Así las cosas, al haberse acreditado el carácter ostensible de la permuta y venta contenida en la Escritura Pública No. 392 de 18 de julio de 2019 se declararán absolutamente simulados esos negocios jurídicos y en consecuencia se dispondrá la cancelación del acto notarial y registral a través de los cuales se logró el perfeccionamiento de la tradición.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito con Funciones Laborales de Corozal (S), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. Declarar no probadas las excepciones propuestas por los demandados OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y FANNY MARIA CRUZ JEREZ frente a la pretensión de lesión enorme.

SEGUNDO. Declarar infundadas las excepciones de fondo propuestas por CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, frente a la pretensión de simulación.

TERCERO. Declarar que los señores FANNY MARIA CRUZ JEREZ, OSCAR SEGUNDO CRUZ MENDOZA y CATALINA DEL SOCORRO NAVARRO HERAZO, permutantes y vendedores, han sufrido lesión enorme, en los contratos celebrados entre estos y los señores GUSTAVO ADOLFO CUELLO OVIEDO, NELSY ISABEL ROMERO DAVILA y LUIS HERNANDO NAVARRO YEPES, como compradores, mediante Escritura Pública No. 392 del 18 de julio de 2019, otorgada en la Notaria Única del Círculo de San Pedro, negocio que fue respecto de los bienes inmuebles ubicados en jurisdicción del municipio de San Pedro, distinguidos con las matrículas inmobiliarias No. 347-17775, No. 347-18060, No. 347-20089, No. 347-21892, No. 347-526, No. 347-15654; No. 347-13761 y No. 347-14137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé (S), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO. Como consecuencia de lo anterior, se dispone:

- La rescisión de los negocios jurídicos señalados en el numeral anterior, afectando los bienes inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias No. 347-17775, No. 347-18060, No. 347-20089, No. 347-21892, No. 347-526, No. 347-15654; No. 347-13761 y No. 347-14137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé (S).
- La cancelación de Escritura Pública No. 392 de 18 de julio de 2019 otorgada por la Notaria Única del Círculo de San Pedro (S) y las anotaciones de transferencia de propiedad que se desprendieron de ésta, inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria No. 347-17775, No. 347-18060, No. 347-20089, No. 347-21892, No. 347-526, No. 347-15654; No. 347-13761 y No. 347-14137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé (S). Por Secretaría, líbrense las comunicaciones respectivas.
- La declaración de rescisión también dejará sin ningún efecto el negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 764 de 30 de diciembre de 2019, extendida



en la Notaria Única del Círculo de San Pedro (S), al igual que cualquier gravamen que afecte los predios distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 347-17775, No. 347-18060, No. 347-20089, No. 347-21892, No. 347-526, No. 347-15654; No. 347-13761 y No. 347-14137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé (S).

QUINTO. Condénese en costas a los demandados en la suma de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$18.680.000, oo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**CLARENA LUCIA ORDOÑEZ SIERRA
JUEZA**