

SIMULACIÓN – Elementos. / SIMULACIÓN CONTRATOS DE COMPRAVENTA - VALORACIÓN PROBATORIA: Prueba Testimonial – Analizados los diferentes testimonios recopilados en el proceso, en adición a la prueba indiciaria, se determina que permiten la acreditación de los elementos axiológicos para la procedencia de la declaración de simulación de los contratos de compraventa de los inmuebles comprometidos en el litigio y siendo que con los testimonios allegados por la parte demandada no pueden construirse conraindicios contundentes que derriben la fundamentación de la prueba indiciaria considerada en el fallo objeto de impugnación. /



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Magistrado Ponente:

Dr. GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVÁEZ

Referencia: Apelación de sentencia en proceso declarativo ordinario con pretensión de simulación de contrato.

Proceso No.: 2015 - 00115 - 01 (770-01)

Demandante: HELEN NATHALY BURGOS

Demandado: MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS

Buenos días a todas y todos, en San Juan de Pasto hoy veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), siendo las 08:30 de la mañana, fecha y hora previamente señaladas en auto del pasado día diez (10) de este mismo mes y año, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO en SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA, integrada por las Magistradas MARÍA MARCELA PÉREZ TRUJILLO, AÍDA

MÓNICA ROSERO GARCÍA y quien les habla GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVÁEZ como Magistrado Ponente, da inicio a la audiencia de sustentación y fallo de segunda instancia prevista en el art. 327 del C. G. del P., dentro del asunto de la referencia radicado bajo el N° 52 838 3103 001 - 2015 - 00115 - 01 propuesto por HELEN NATHALY BURGOS ESTRADA, asunto que en primera instancia fue conocido por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE TÚQUERRES.

En este momento, se deja constancia de que han comparecido los apoderados de las partes, a quienes se concede la palabra para que se identifiquen, indicando:

1. NOMBRE Y APELLIDOS COMPLETOS
2. CÉDULA DE CIUDADANÍA
3. TARJETA PROFESIONAL (SÓLO PARA ABOGADOS)
4. DIRECCIÓN PARA RECIBIR NOTIFICACIONES
5. NÚMERO DE TELÉFONO
6. CORREO ELECTRÓNICO

Se comienza con el apoderado de la parte demandante (...)

Se continúa con la apoderada de la parte demandada (...)

A continuación, no habiendo pruebas que practicar, se oirá la alegación que constituye la sustentación del recurso formulado por la apoderada judicial de la parte demandada. Se le advierte:

- Que debe sujetar su alegación a desarrollar los reparos concretos a la sentencia impugnada expuestos ante el juzgado de primer grado, puesto que la segunda instancia

examinará la cuestión debatida, únicamente en relación con tales reparos; y

- Que para la sustentación del recurso será suficiente que la recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada.

Tiene la palabra la apoderada judicial de MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS PÉREZ, a fin de que sustente su recurso y para ello, se le concederá la palabra hasta por 20 minutos:

(...)

Se concede ahora la palabra a la contraparte, para que presente sus alegaciones respecto a la sustentación del recurso que hizo la parte contraria, hasta por 20 minutos.

EN ESTE MOMENTO, ACUDIENDO A LO DISPUESTO EN EL ART. 373 NUM. 5° INC. 2° DEL C. G. DEL P., APLICABLE EN ESTA AUDIENCIA POR LO DISPUESTO EN EL ART. 327 PENÚLTIMO INCISO, LA SALA DECRETA UN RECESO DE VEINTE MINUTOS PARA EL PRONUNCIAMIENTO DE LA SENTENCIA.

REANUDADA LA AUDIENCIA Y una vez oídas las alegaciones, procede la Sala a decidir sobre la alzada interpuesta por la apoderada judicial de la parte demandada contra el fallo proferido en primera instancia por el Juzgado Civil del Circuito de Túquerres al interior del presente asunto. Así, en este momento, vale la pena recordar tal como se advirtió al inicio de esta audiencia que la apoderada de la parte apelante debía sujetar su alegación a desarrollar los reparos concretos a la sentencia impugnada expuestos ante el juzgado de primer grado, puesto que la segunda instancia examinaría la cuestión debatida, únicamente en relación con tales reparos.

Para el caso, la apoderada alzadista al momento de presentar los reparos concretos ante la falladora A quo, específicamente manifestó que se encontraba en desacuerdo con el fallo de primera instancia respecto de la valoración de **la prueba testimonial**, la que según manifestó, no fue analizada a conciencia y de manera detallada, puesto que de tales dichos era posible determinar que la verdadera intención de las partes contractuales, era efectivamente llevar a cabo los anunciados negocios, es decir, entregar la propiedad de los inmuebles comprometidos en ellos a cambio de un precio, todo ello a partir del veintiocho (28) de julio de dos mil seis (2006).

De conformidad con lo anterior y con fundamento en los reparos concretos expuestos ante la primera instancia y sustentados en esta oportunidad, se impone precisar el problema jurídico señalando que el debate en la presente instancia gira en torno a un cuestionamiento: ¿La valoración de la prueba testimonial que reposa en el plenario, en adición a la prueba indiciaria,

permiten la acreditación de los elementos axiológicos para la procedencia de las pretensiones?

Así, el estudio de la Sala partirá de la revisión del material probatorio testimonial obrante en el plenario, aportado por la parte demandada, para luego determinar, si con base en aquel acervo, pueden desvirtuarse las conclusiones a las que llegó la falladora *A quo* respecto de la simulación de los contratos de compraventa realizados entre el fallecido presbítero y la señora MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS PÉREZ.

Para el caso, la prueba testimonial aportada por la parte actora está integrada por las versiones rendidas por el Presbítero Omar Rogerio Guerra Chaves, Patricia Lucía Solano Narváez, Ana Rebeca Caicedo Aux, José Luciano Bastidas Pérez y Ana Alicia de las Nieves Erazo Ruano.

Cabe anotar que de los testigos mencionados ninguno manifestó conocer a la demandante, más allá de lo relacionado con los procesos judiciales iniciados, contrario a lo manifestado por ellos respecto de la demandada, a quien manifestaron conocer por razones de vecindad, amistad o parentesco. Igualmente y casi por las mismas razones, afirmaron conocer los bienes comprometidos en este litigio, salvo la declarante Patricia Lucía Solano Narváez, cuya relación con la demandada y con uno de los inmuebles fue de tipo contractual.

Así, de lo dicho por el sacerdote Omar Rogerio Guerra Chávez, puede extractarse que se autodenomina como la persona que más conoció al fallecido presbítero Bolívar Cipriano Burgos, quien lo acompañaba a hacer visitas a los bienes en disputa,

según su dicho en calidad de cliente de los establecimientos. En adición también comentó lo relacionado con la enfermedad de su amigo, los tratamientos que intentó a fin de recuperar su salud, los viajes realizados a las ciudades de Francia, España, Italia, Israel y Cuba, además de las fuentes de ingreso para su manutención, refiriendo de forma específica que con posterioridad al año 2006, sobrevivía de la mesada pensional proveniente del Seguro Social, el auxilio sacerdotal que percibía por ser mayor de 60 años, además de las actividades de la curia que ascendían a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes.

No obstante, a pesar de su íntima amistad, manifestó no conocer los pormenores de las negociaciones que se pretenden simuladas, aclarando que los hechos que describió sobre el tema provienen a partir del año 2007, cuando en una conversación intentó adquirir una de las oficinas de propiedad del ahora fallecido presbítero, momento en el que él le dijo que ya las había vendido a la señora MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS PÉREZ, sin precisar precio o forma de pago, además de que también evidenció desconocimiento de la reserva de usufructo que se había constituido a su favor.

Por lo demás y en lo relacionado con la capacidad de pago de la compradora, agregó que provenían de los terrenos de propiedad de la demandada, los que manifestó conocer por esporádicas visitas, no obstante en la misma audiencia se dejó constancia de que se trataba de una suposición, más no que le haya constado lo recibido por la producción agrícola de tales predios.

A continuación, aparece la versión expuesta por la abogada Patricia Lucía Solano Narváez, quien manifestó conocer únicamente la oficina ubicada en el Edificio Pasaje El Liceo, en virtud de que la arrendó por un tiempo a fin de desempeñar sus actividades profesionales, hasta mediados del 2010. Alegó que la conocía de tiempo antes, puesto que la sede de su lugar de oficio quedaba en el mismo inmueble, incluso en el mismo piso.

Contrario a lo dicho por el testigo anterior, sí manifestó conocer algunas particularidades de los negocios que se pretenden simulados, puesto que describió ser la persona que elaboró las minutas de dichos contratos, relatando las recomendaciones relacionadas con la reserva de usufructo allí estipuladas, puesto que si la intención era garantizar el pago del inmueble, lo mejor era realizar una hipoteca, pero que ante la insistencia del sacerdote vendedor, se dispuso la primera de las opciones mencionadas. Igualmente, manifestó que por conversaciones con la administradora del edificio conoció que la propietaria de la oficina era la señora MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS PÉREZ, con quien contrató el arrendamiento, cánones que pagaba a la señora Ana Alicia de las Nieves Erazo Ruano, quien era la encargada de recibirlos.

Por lo demás, agregó que le constaba que el fallecido presbítero Bolívar Cipriano Burgos Erazo, no les pagaba a las personas que trabajaban para él, entre ellas la demandada, puesto que ese fue precisamente uno de los motivos de consulta que le formuló en pasada oportunidad, frente a lo cual la testigo le aconsejó conciliar.

Luego, la señora Ana Rebeca Revelo Aux manifestó en lo que atañe a esta Sala, que en conversaciones con la demandada, ella le comentaba que había adquirido los bienes encartados en esta *litis*, por un precio en particular del cual no le constaba que en efecto haya cancelado. Que para fechas un poco más recientes y por razones de amistad, acompañó a la señora MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS PÉREZ a fin de que se realicen algunas reparaciones de plomería en la oficina ubicada en el Pasaje el Liceo, agregando que **suponía** que los recursos para las alegadas compraventas provenían de las actividades del campo que realizaba y de sus ahorros.

A continuación, se recibieron las declaraciones de la señora Ana Alicia de las Nieves Erazo Ruano y del señor José Luciano Bastidas Pérez, ambos testigos que fueron tachados por sospechosos, puesto que la primera también está involucrada como demandada en otros procesos de simulación promovidos por HELEN NATALY BURGOS ESTRADA, y el segundo, es pariente en segundo grado de consanguinidad con la pasiva de este litigio.

Así, de la declaración de la Señora Ana Alicia de las Nieves Erazo Ruano, puede extractarse que ella fue propietaria de la oficina ubicada en el edificio Pasaje el Liceo, y que luego la vendió al fallecido Padre Bolívar Cipriano Burgos, quien en el año 2006 la vendió a la demandada. Describió que el precio total de las negociaciones, tanto de los dos locales, como de las oficinas fue de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000.00), pagando TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00) al momento de suscripción de los instrumentos, y lo demás “*como fuera pagando*”. Que estuvo

presente al momento del pago, pero que no existen otras personas que puedan atestiguarlo, agregando que le constaba por lo dicho de MARÍA ALEJANDRINA, que ella había vendido un lote de su propiedad para terminar el pago.

Manifestó la testigo que trabajó laboralmente para el padre Bolívar Cipriano Bastidas Pérez, desde el año 1979 hasta el año 2013 en el que él falleció. Como parte de las funciones ella cobraba los arrendamientos hasta el 2006, después los siguió recibiendo por poder entregado por la demandada, relatando que luego de recibir los cánones se los entregaba a MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS PÉREZ. Que luego del año 2006 el padre Luciano no desarrolló ninguna actividad frente a esos inmuebles.

Agregó que la demandada tenía tres lotes, según su entender, uno que le heredó al papá, otro que le dio la mamá, y el último que lo había comprado, los cuales conoce, sabe que la demandada los explotaba económicamente a través de su hermano José Bastidas, conocimiento que proviene también de lo dicho por la demandada y del mencionado pariente; que en dichos predios siembran caña, café, frijol, aguacate y granadillas, y que además, tanto la testigo como la pasiva de la *litis*, iban a exprimir naranjas para hacer el vino en gran cantidad cada año.

Que del acuerdo que tenga la demandada con su hermano, no sabe más que eso, que es quien se los trabaja y le entrega el dinero, relatando que el ingreso económico de la señora depende de los precios de los productos y cómo salgan las

cosechas, que hacía poco recogieron 22 bultos, a veces es mucho a veces es poco, en otras ocasiones se pierde.

Por otra parte, describió que la demandada desempeñó actividades laborales para el padre desde 1982 hasta el 2013, al principio recibió remuneración, pero luego, desde 1999 ya no les pagó, cuestiones que sabe por su cercanía con ellos, pero que a pesar de esto no tenía conocimiento exacto de cuanto recibía.

Manifestó que desde el año 2006 hubo más compraventas, además de las que se refiere este proceso, negocios de los que no sabe a quien vendió los bienes. No sabe si esas compraventas están demandadas por simulación. Sobre los actos de señora y dueña de la demandada sobre los inmuebles en cuestión, dice que cambió los pisos, sanitario, lavamanos, el tanque, los arrendó, refirió un problema con el sanitario de uno de los locales, porque estaba haciendo perjuicios a un local aledaño, del cual también habló otra de las testigos.

Finalmente, expresó que la razón del usufructo pactado, era que el padre era una persona muy desconfiada, y que entonces, para garantizar el pago de la obligación se hacía necesaria tal constitución. Sin embargo, dice que eso no se levantó al momento del pago por el estado de salud del padre, que debía asistir a muchas citas médicas y estuvo muy debilitado, y que tampoco las señoras que lo acompañaban tenían tiempo para ello.

Ahora, en relación con la capacidad económica del ahora fallecido vendedor, manifestó que no todas las veces sufrió

angustias económicas, y que el fondo común del que participaban tanto el presbítero, como la demandada y la testigo se hacían porque era la costumbre, para mantener la casa del pedregal y la casa de Pasto, se hacía siempre que se recibían los arriendos.

Por su parte, el señor José Luciano Bastidas Pérez, hermano de la demandada, adujo conocer los inmuebles involucrados en este litigio desde el año 2005, porque con su hermana iba por allá y le había dicho que esos locales pertenecían al reverendo padre. La oficina no la conoció en ese tiempo, fue después cuando el ahora fallecido le vendió a su hermana, de ahí que haya estado de paso por allá luego del referido negocio.

Respecto de los detalles de la compraventa, manifestó que el padre le vendía porque ella era la que había estado todo el tiempo cuidándolos y trabajando desde 1982 y en vista de eso, le preguntó si tenía o no la capacidad de poderlos comprar.

Respecto del precio, alegó que se pactó que la totalidad era de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000.00), cancelando su hermana primero TREINTA Y CINCO MILLONES (\$35.000.000.00) desde que hicieron la escritura y quedó pendiente el resto, que se los cancelaría cuando pudiera. Aclaró que no estuvo presente cuando su hermana le entregó tal dinero al padre; respecto de cuando terminó de pagar el precio, dice que lo hizo en el 2010, cuando le dijo que para hacerlo le hacía falta una cantidad y que ella tenía un lote de terreno para vendérselo a su hermano Jesús, reuniendo otros DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000.00).

Que el resto del dinero se lo pagó al sacerdote de las siembras de los lotes que su señor padre se los asignó para trabajarlos, de ahí que ahorran lo suficiente. Describió que en 1988 falleció su progenitor y desde ahí su hermana le confió los predios a él, el dinero adicional se lo guardó el testigo a su hermana, y junto con las cosechas se reunía alguna cantidad, y que cuando ella decía que los necesitaba, lo llamaba y él se la traía y de esa manera se los pagaba.

Manifestó que los cultivos de caña producían unos OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000.00) cada año y medio, dependiendo de la época, y el café también. Luego su señora madre también les repartió una porción de terreno y que ahí habían sembrado frijol y frutales generando recursos. Agregó que el dinero se lo guardaba a su hermana y en ocasiones lo prestaba a amigos o conocidos, pero sí fue manifiesto en expresar que no se trataba de mucho, pues a veces se trataba de QUINIENTOS MIL PESOS, otras OCHOCIENTOS MIL.

Respecto de la extensión de los lotes, manifestó que el lote que le había dejado el papá es de una hectárea, aproximadamente, el de la mamá debe ser de hectárea y media, que son únicamente para la explotación de la demandada, de lo cual manifestó en sus palabras que no tiene titulación, pero que si se paga el catastro se lo paga total, de todo el lote. Por lo demás, que no llevan contabilidad de cuanto produce, o qué ganancias tienen, únicamente se sabe cuánto les quedó.

Con lo dicho por los anteriores testigos, la parte demandada pretende demostrar que la voluntad del fallecido padre sí fue la de llevar a cabo los contratos que se pretenden simulados, que

sí existía la necesidad de vender por parte del enajenante, que la reserva de usufructo se hizo con el fin garantizar el pago, además, que la demandada disponía de los suficientes recursos para cancelar el precio real de los predios.

Sin embargo, de las versiones antes expuestas llama la atención de la Sala que, a pesar del esfuerzo por demostrar que el fallecido padre Bolívar Cipriano Burgos pasaba por un momento de necesidad económica para la fecha en que se realizaron los negocios de los que trata el presente asunto, lo cierto es que ello no queda del todo claro en el plenario, puesto que el también sacerdote Omar Rogerio Guerra Chávez, al ser interrogado al respecto, manifestó que con posterioridad al año 2006, su sostenimiento provenía de las actividades sacerdotales, el auxilio sacerdotal que se recibía después de los 60 años, además de una pensión que le fue reconocida por parte del Seguro Social; vale la pena aclarar que él desconocía que además, después de la celebración de los contratos, siguió percibiendo los cánones de arrendamiento por la reserva de usufructo pactada en los contratos, que eran los que en cualquier caso hubiera seguido percibiendo sin la necesidad de enajenarlos, de ahí que se observa que el sacerdote era una persona de suficiente solvencia económica.

En adición, manifestó que en varias ocasiones y después del 2006 acompañó al sacerdote a visitar los locales comerciales en calidad de cliente, describiendo al difunto como una persona que le gustaba comprar cámaras fotográficas, equipos de telefonía celular, equipos de sonido y cosas de “*alta tecnología*”, lo cual no es propio de una persona que pase necesidades

económicas y que tuviera la necesidad de enajenar la totalidad de sus inmuebles para solventarlas.

Por lo demás, si bien se aduce que fueron las consecuencias de su enfermedad y los tratamientos a los que se sometió de donde se derivó la necesidad de vender los bienes comprometidos en este litigio, de la declaración del sacerdote Omar Rogerio Guerra Chávez se da a entender que el fallecido Bolívar Cipriano Burgos se encontraba afiliado al sistema de seguridad social en salud, ante el cual adelantaba trámites como por ejemplo la acción de tutela para obtener los medicamentos que necesitaba, lo que sumado a las demás fuentes de ingreso que el mismo testigo describió, no aparece evidente la necesidad de enajenar mencionada en la contestación de la demanda.

Ahora, también llama la atención de la Sala que la testigo Patricia Lucia Solano Narváez, quien arrendo una de las oficinas en cuestión, alegara en primera medida que desde el principio conoció como dueña de tal recinto a la demandada MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS PEREZ, por ser la persona con la cual había acordado las condiciones del arrendamiento, obviamente dicha situación acontecida con anterioridad al año 2006, para luego manifestar que había realizado las minutas de los contratos de compraventa de los predios involucrados en este litigio, incluida obviamente el de la oficina que ella arrendaba, de donde pudo percatarse desde ese entonces que el real propietario de los inmuebles era el presbítero Bolívar Cipriano Burgos, pues era él quien aparecía como vendedor, y quien además la frecuentaba con el fin de buscar su asesoría jurídica en diversas ocasiones.

Lo anterior, sumado a que tal como lo reseñó la juez, no existe prueba de que tal convenio de arrendamiento en efecto se hubiera realizado, lo que pone en entredicho las manifestaciones de la mencionada testigo respecto de los actos que como propietaria realizó la demandada sobre el inmueble, puesto que aquellos eran llevados a cabo de la misma forma, tanto antes como después de las supuestas compraventas.

Por otra parte, respecto de la reserva de usufructo, varios de los testigos señalan que se hizo con la finalidad de garantizar el pago del saldo del precio. Sin embargo, más allá de que dicha figura en ninguna forma sirve de garantía en la forma en que lo describen los testigos y la parte demandada, lo cierto es que una vez cancelada en su totalidad la obligación, según se aduce en el año 2010, dicho usufructo jamás se levantó. Téngase en cuenta que la muerte del presbítero ocurrió en el año 2013, es decir, que transcurrieron aproximadamente tres años, tiempo que se considera más que suficiente, a pesar de los quebrantos de salud de presunto vendedor, para realizar su levantamiento, situación que no se explica de manera lógica, a menos claro que dicho pago jamás se hubiera realizado o que jamás se hubiera tenido la intención de contratar.

Por otro lado, las características y condiciones en que se presentaron los contratos, sumada a las razones anteriormente expuestas, dan cuenta de que no es una transacción natural del mundo de los negocios, puesto que si el fin de las compraventas era el de solventar los gastos de salud que eran apremiantes, se dieron plazos y formas de pago demasiado beneficiosas que no son consecuentes con tal urgencia. Además, se presentó una reserva de el usufructo de los mismos bienes para asegurar el

pago de su valor, pero entonces, si lo producido por aquellos predios garantizaba el pago de su precio, quiere decir que ascendían a lo suficiente como para que ni siquiera exista la necesidad de venderlos, situación que no resulta lógica desde el punto de vista contractual y de las prestaciones y contraprestaciones que de tales acuerdos se derivan.

Ahora, respecto de la capacidad económica de la demandada, bien es cierto que las personas de escasos recursos, mediante su esfuerzo, disciplina, trabajo y el prudente paso del tiempo, pueden adquirir sus propios bienes ya sean muebles e inmuebles, realidad social de la que podrían exponerse variados ejemplos y que resulta innegable. Sin embargo, las pruebas allegadas al plenario no resultan suficientes para evidenciar que la señora MARÍA ALEJANDRINA BASTIDAS PÉREZ haya tenido los recursos suficientes para adquirir los bienes de los que trata este litigio.

Sobre este tópico, se insiste por la prueba testimonial aportada por la opositora que el dinero cancelado al vendedor, provino de los ahorros de toda su vida, lo producido por los lotes dejados por sus padres, además de la venta de otro predio que era de su propiedad.

Así, respecto del pago de los TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000.00) que realizó inicialmente, no existe ningún testigo directo de la mencionada negociación, salvo lo manifestado por la señora Ana Alicia de las Nieves Erazo Ruano, cuyas expresiones fueron tachadas por sospecha por ser también demandada en un caso análogo al presente, promovido

por la misma parte actora, sin que exista ningún otro medio de prueba con el cual se pueda corroborar sus manifestaciones.

Ahora, de lo extractado por el hermano de la demandante, tachado también por sospecha en virtud de tal parentesco, se advierte que la cantidad de dinero restante provino de lo producido de las cosechas de café y caña de azúcar, las que según su dicho producían un **máximo** de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000.00) cada año y medio, y eso si las condiciones económicas eran favorables.

Dicho tópico resulta de relevancia porque el tiempo transcurrido entre el primer pago y el segundo, apenas fue de cuatro años, transcurridos entre los años 2006 a 2010, de donde se extracta que de invertir la totalidad de tal producción agrícola exclusivamente en tales negocios, lo que de entrada también resulta ilógico, apenas alcanzaría a sumar DIECISÉIS MILLONES DE PESOS, suma bastante distante de la que se alegó cancelar, máxime si se tiene en cuenta que el hermano de la demandante describió que si bien le guardaba dinero, aquellas sumas sólo ascendían a QUINIENTOS MIL u OCHOCIENTOS MIL PESOS que prestaba a amigos o conocidos.

Por lo demás, bien atinó la Jueza de primera instancia en considerar y poner de relieve que la parte demandada no allegó prueba de la existencia de tales propiedades, ya sea una escritura pública, un certificado de libertad y tradición, o al menos el recibo de pago del impuesto predial, del que habló el testigo José Luciano Bastidas Pérez.

Así, la cuestión respecto de los dos últimos testigos mencionados, es que se tacharon por sospecha, de ahí que sus manifestaciones deben verificarse con mayor detenimiento, en comparación con los demás medios de convicción que pudieran verificar su dicho. Al respecto, más allá de sus meras manifestaciones no existe ningún medio probatorio adicional en el que pudiera acreditarse ¿cuáles son los bienes de propiedad de la demandada?, ¿cuanto producen?, ¿en cuanto los vendió?, ¿a quien?, ello, puesto que era la única fuente de ingresos que disponía la demandada para la adquisición de los locales y la oficina, ya que resultó más que claro que el sacerdote por los servicios prestados a él, nunca le remuneró cantidad significativa de dinero.

Como puede avizorarse de todo lo expuesto hasta aquí, es que de la prueba testimonial allegada al plenario por la parte opositora no pueden construirse contraindicios contundentes que derriben la fundamentación de la prueba indiciaria considerada por la juez de primera instancia en el fallo objeto de impugnación, dejando indemnes:

- La relación laboral existente entre la compradora y el vendedor, de donde se desprende la relación de estrecha confianza entre dichas partes.
- La falta de necesidad del vendedor para enajenar el bien, puesto que se trataba de una persona solvente, pese a sus quebrantos de salud.
- El precio irrisorio de la transacción.
- Las supuestas facilidades de pago que no son propias del mundo de los negocios, sin señalar un plazo determinado

o acorde y proporcional con la alegada urgencia con la que se llevaron a cabo.

- La ausencia de demostración del pago del precio.
- Ausencia de equivalencia en las prestaciones y contraprestaciones.

Por lo anterior, que se responda el problema jurídico planteado en los albores de esta parte de la audiencia de forma positiva, en el sentido de entender que la valoración de la prueba testimonial que reposa en el plenario, en adición a la prueba indiciaria, sí permiten la acreditación de los elementos axiológicos para la procedencia de las pretensiones, lo que de suyo conlleva a la confirmación en su integridad del fallo de primera instancia.

Por lo demás, en relación con la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, se precisa que en virtud de la misma reserva de usufructo pactada a favor del presunto vendedor respecto de los inmuebles comprometidos en este litigio, además de las versiones rendidas y analizadas al interior del trámite, no permiten evidenciar que los actos posesorios se hayan ejercido desde el mismo momento de las supuestas enajenaciones realizadas en el año 2006, sino a partir de la muerte del presbítero ocurrida en el año 2013, de ahí que no pueda hablarse del cumplimiento del término de usucapión puesto que para el caso se encuentra interrumpido con la interposición de la demanda que dio lugar a este proceso.

Finalmente, en virtud de que el recurso de apelación ha sido resuelto de forma desfavorable a quien lo interpuso, se hace necesario la condena en costas de la parte demandada y su

consecuente fijación de agencias en derecho. Para ello, la sala se regirá por los límites establecidos en el Acuerdo 1887 de 2003 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, el cual en su aparte pertinente impera que aquellas podrán ascender hasta el 5% de las pretensiones de la demanda.

III. DECISION

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto en Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve:

PRIMERO. CONFIRMAR en su integridad la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Túquerres al interior del presente asunto.

SEGUNDO. CONDENAR costas de segunda instancia a cargo de la parte demandada. Al momento de tasar las agencias en derecho tener por tales la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000.00) a favor de la parte demandante.

TERCERO. ORDENAR, una vez en firme la presente decisión, el envío del expediente al Juzgado de origen, a fin de que se continúe con su trámite.

La presente decisión se notifica por estrados de acuerdo al art. 294 del C. G. del P.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia, la misma se da por terminada, no sin antes solicitar a los intervinientes que antes de retirarse, procedan a firmar el formato de control de asistencia, que hace parte del acta a que se refiere el art. 107 del C. G. del P. Gracias.

GABRIEL GUILLERMO ORTÍZ NARVÁEZ

Magistrado

MARÍA MARCELA PEREZ TRUJILLO

Magistrada

AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA.

Magistrada