



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
VALLEDUPAR - CESAR

PROCESO: DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA  
RADICACIÓN No. 20 001 31 03 005 -2018-00316  
DEMANDANTE: LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ  
DEMANDADO: EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA

Veintitrés (23) de abril de dos mil veintiuno (2021).

I. ASUNTO.

Procede el despacho a dictar sentencia escrita conforme a lo establecido en el numeral quinto del artículo 373 del Código General del Proceso dentro del proceso VERBAL DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA presentada por LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ y de SIMULACIÓN EN RECONVENCIÓN de EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA.

II. PRETENSIONES.

El demandante solicita como pretensión principal:

PRIMERA: Se decrete la NULIDAD ABSOLUTA de la escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Valledupar otorgada por la señora PAOLA MARÍA GUTIERREZ LACOUTURE como apoderada general de los señores EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE AGOSTA y LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ, por la resciliación en ella contenida carece de objeto y causa lícita, ya que se hizo en fraude a la ley por carecer los poderes generales con que fue otorgada de los requisitos y formalidades que la ley prescribe para celebrar actos de disposición sobre bienes inmuebles.

SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior declaración, se deje sin efectos la RESCILIACIÓN de la escritura pública número 069 de 10 de marzo de 2010 de la Notaría Única de San Diego y por ende se oficie a la Notaría Segunda del Círculo Notarial de

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA promovido por LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ contra EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA. RADICADO: 20001-31-03-005-2018-00316-00.

Valledupar la cancelación de escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018 otorgada en dicho lugar.

TERCERO: Se oficie a la oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, para que se inscriba la cancelación de la escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018 otorgada en la Notaría Segunda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-10912.

CUARTO: Ordenar a la demandada la restitución del inmueble al señor LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ dentro de los Diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que declare la Nulidad Absoluta de la escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018.

QUINTO: Condenar a las demandadas a restituir el referido inmueble, junto con sus frutos civiles y naturales.

#### **Declaraciones y Condenas Subsidiarias:**

PRIMERA: Se decrete la NULIDAD RELATIVA de la escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Valledupar otorgada por la señora PAOLA MARÍA GUTIERREZ LACOUTURE como apoderada general de los señores EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA y LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ, por extralimitación de las facultades otorgadas a la mandataria, ser manifiestamente pernicioso a mi mandante y por conflicto de intereses de la mandataria con las partes apoderadas por ella.

SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior declaración, se deje sin efectos la RESCILIACIÓN de la escritura pública número 069 de 10 de marzo de 2010 de la Notaría Única de San Diego y por ende se oficie a la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Valledupar la cancelación de escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018 otorgada en dicha dependencia.

TERCERO: Se oficie a la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR, para que se inscriba la cancelación de la escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018 otorgada en la Notaría Segunda de Valledupar en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-10912.

CUARTO: Ordenar a las demandadas la restitución del inmueble al señor LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ dentro de los Diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA promovido por LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ contra EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA. RADICADO: 20001-31-03-005-2018-00316-00.

sentencia que declare la Nulidad Relativa de la escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Valledupar.

QUINTO: Condenar a las demandadas a restituir el referido inmueble, junto con sus frutos civiles y naturales.

**El demandante en reconvención deprecia:**

PRIMERA: Que se declare que es simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 069 de fecha 10 de febrero de 2010 de la Notaria Única del Circulo de San Diego - Cesar.

SEGUNDA: Que se declare que, sobre este contrato ostensible debe prevalecer la donación oculta.

TERCERO: Que se declare que esta donación es absolutamente nula: por falta de insinuación, en cuanto su valor excede lo autorizado por la ley.

CUARTO: Que igualmente y como consecuencia de todo lo anterior, se declare cancelado el registro de la inscripción el folio de Matricula Inmobiliaria que se hizo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar -Cesar, es decir la inscripción correspondiente al folio de Matricula Inmobiliaria 190 -10912.

QUINTO: Que se condene al demandado, en costas del proceso.

En sustento de esas reclamaciones, se esgrimieron los hechos que pasan a compendiarse:

III. HECHOS:

**Hechos de la demanda principal:**

PRIMERO: Mediante escritura pública No. 069 de fecha 10 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría Única de San Diego — Cesar, la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA, transfirió al señor LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ predio rural denominado "YERBA BUENA", ubicado en el corregimiento de Badillo, Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar, con cabida superficial de 479 hectáreas 9.479 metros cuadrados, identificado con cédula catastral No.000100020144000 y matrícula

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA promovido por LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ contra EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA. RADICADO: 20001-31-03-005-2018-00316-00.

inmobiliaria número 190-10912 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. La compraventa fue registrada mediante anotación No. 010 fecha 11-03-2010 Radicación 2010-190-6-2359.

SEGUNDO: Se estipuló como precio de venta la suma de \$1.233.019.000 pesos de conformidad con el artículo 79 de la Ley 223 de 1995.

TERCERO: Por escritura pública número 1.114 del 13 de junio 2015 otorgada en la Notaría 77 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mi poderdante confirió poder general a la señora PAOLA MARIA GUTIERREZ LACOUTURE, toda vez que residía en la ciudad de Bogotá D.C., donde adelantaba sus estudios. Las funciones de colaboración eran para facilitar sus intereses en la realización de actos que por circunstancias de estar ausente no podía llevar a cabo él directamente.

CUARTO: Para la fecha de otorgamiento del poder general a la señora PAOLA MARÍA GUTIERREZ LACOUTURE, LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ poseía un patrimonio bruto por valor de \$2.535.450.000 pesos declarado ante la DIAN para el año 2014.

QUINTO: A partir del mes de marzo de 2018, LUIS JOSÉ empezó a tener problemas con su mandataria por la administración de su patrimonio procediendo finalmente en el mes de junio de dicha anualidad a revocar expresamente el poder otorgado, como se prueba con la escritura pública No. 1.180 de fecha 28 de junio de 2018 otorgada en la Notaría 77 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

SEXTO: Al intentar retomar la administración de sus bienes se encontró que su mandataria PAOLA MARIA GUTIERREZ LACOUTURE mediante escritura pública número 909 de fecha 5 de junio de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar procedió a la RESCILIACION de la compraventa del predio rural "Yerba Buena" descrito en el hecho primero de esta demanda. Con esta Resciliación el patrimonio fiscal de mi poderdante se afectó negativamente en la suma de \$2.689.859.000 pesos.

SÉPTIMO: La Resciliación efectuada por la demandada PAOLA MARIA GUTIERREZ LACOUTURE, está viciada de NULIDAD ABSOLUTA toda vez que carecía de facultad expresa para resciliar; adicionalmente, tal acto de disposición no contiene los requisitos de ley por lo que se encuentra viciado de nulidad absoluta como lo confirman el artículo 15 del Decreto 2148 de 1983, el artículo 89 del Decreto 019 de 2012.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA promovido por LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ contra EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA. RADICADO: 20001-31-03-005-2018-00316-00.

OCTAVO: Al verificarse el contenido de la escritura Resciliatoria, se puede observar que la vendedora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA, tampoco compareció al acto resciliatorio pues a este acto notarial, también compareció en su nombre la misma mandataria de mi poderdante.

NOVENO: La señora PAOLA MARÍA GUTIERREZ LACOUTURE compareció a otorgar escritura Resciliatoria en nombre y representación de dos personas diferentes, en su propio beneficio y en claro conflicto de intereses, pues es de público conocimiento que la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA es madre de la mandataria común, persona esta que no puede valerse por sí sola ya que se encuentra diagnosticada con ALZAIMER, lo que conlleva a concluir que el acto jurídico de RESCILIACIÓN en cabeza de vendedora carezca de validez y sea nulo por esta causa.

DÉCIMO: El demandante no ha podido obtener ninguna justificación del acto resciliatorio por parte de la mandataria, y mucho menos del detrimento patrimonial por la suma de \$2.689.859.000 de pesos que dicho acto conlleva.

#### **Hechos de la demanda de reconvencción:**

PRIMERO: Mediante escritura pública 069 de fecha 10 de febrero de 2010 de la Notaria Única del Circulo de San Diego - Cesar, la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA, simuló transferir a título de venta al señor LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ, representado para dicho acto dada su condición de menor de edad, por su señora madre PAOLA MARIA GUTIERREZ LACOUTURE, el predio rural denominado "Yerba Buena" ubicado en el Corregimiento de Badillo, Municipio de Valledupar, con una extensión superficial de 479 hectáreas 9479 metros cuadrados, distinguido con Matricula Inmobiliaria N° 190-10912 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y cédula catastral 000100020144000.

SEGUNDO: El precio fijado en la compraventa fue la suma de MIL DOCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DIECINUEVE MIL PESOS (\$1.233.019.00), el cual era muy inferior a la mitad del justo precio del inmueble para la fecha de la compraventa, por cuanto su precio real se estimaba en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) M/L, por hectárea.

TERCERO: A sabiendas que el contrato de compraventa era simulado, el comprador LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ, nunca pagó a la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA, un solo peso del valor fijado como el precio en la compraventa,

lo que constituye el encubrimiento de una donación sin mediar insinuación y sin sufragar los impuestos que causa el acto gratuito.

CUARTO: Ni el demandante ni su representante legal para el momento de la celebración del contrato de compraventa, contaban con los medios económicos para adquirir y pagar el precio del predio "Yerba Buena", es más, aún al día de hoy, el demandado en reconvención no cuenta con los medios económicos para adquirir dicho predio, prueba de ello, es el AMPARO DE POBREZA que le fue decretado por carecer de medios económicos para atender los gastos del proceso que adelanta en su despacho.

QUINTO: En virtud al carácter simulado del acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública 069 de fecha Mayo 10 de 2010 de la Notaria Única del Circulo de San Diego - Cesar, mi representada señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA, no hizo entrega material del predio a la representante legal del comprador, mucho menos al demandado cuando adquirió su mayoría de edad, sino que por el contrario, continuó poseyendo, explotándolo, ejerciendo verdaderos actos de señorío, sin pedirle permiso o autorización a ninguna persona.

SEXTO: La decisión para simular la compraventa obedeció fundamentalmente a la necesidad de la señora EMMA DEL ROSARIO de proteger su patrimonio frente al asedio y desmedido interés del señor CESAR AUGUSTO LACOUTURE AREVALO, de arrebatarle sus bienes mediante distintas artimañas jurídicas que adelantó en contra de la vendedora. Así que ante semejante situación de peligro acordó con su hija PAOLA MARIA simular la Compraventa del predio "Yerba Buena" en favor de su nieto.

Presentes los presupuestos procesales de la demanda y no habiendo vicios o nulidades que decretar, se procede a resolver previa las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

El problema jurídico a resolver se concretó a determinar si se estructura la demanda de simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública N° 069 de 10 de marzo de 2010, por EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE, en calidad de vendedora y LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ como comprador, planteada por la demandada en reconvención frente a la nulidad absoluta y relativa del demandante inicial.

Las pretensiones de la demanda de reconvención se despacharán favorablemente, por las razones que a continuación señalamos.

Precisado lo anterior, Se entrará a dilucidar el fondo del asunto, empezaremos por recordar un pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, que ilustra bastante bien la dificultad que en materia probatoria se presenta en los procesos de simulación, y a que medios probatorios se han de recurrir para efectos de esclarecer los mismos. Dice la Corte:

*“En consideración al sigilo que ampara la celebración de los actos simulados, la prueba de indicios se propone como la más conducente y eficaz para la correspondiente demostración, especialmente cuando no se cuenta con la prueba documental.*

*En relación con la prueba indiciaria, la doctrina particular (nacional y extranjera), y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, además de reconocer su grado de importancia en este campo, han venido elaborando un detallado catálogo de hechos indicadores de la simulación, entre los cuales se destacan el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la falta de contradocumento, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor etc.”* (Corte suprema de justicia en sentencia de mayo 8 de 2001, expediente 5692).

Tenemos que para resolver las pretensiones esbozadas en la demanda se han de analizar en su conjunto el material probatorio recaudado el cual se encuentra suficiente y permitió tener por demostrada la simulación relativa con que fue celebrada la compraventa del predio denominado “YERBA BUENA”, negocio jurídico contenido en la escritura pública N° 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar, a través de la cual presuntamente la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE transmitió a título de venta la propiedad al entonces menor LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ. A esta conclusión arribó el Juzgado al encontrar en las probanzas lo siguiente:

1. Entre los hechos indicadores de simulación se encuentran **el parentesco entre los contratantes**, hecho que QUEDÓ probado en esta actuación, tal como se dijo

en la etapa de la fijación del litigio, pues quedó claramente demostrado y sin hesitación alguna que el joven LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ quien fungió como comprador es nieto de la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE quien aparece como vendedora del predio, por lo tanto se encuentran dentro del parentesco en el segundo grado de consanguinidad por línea directa.

2. El demandante al absolver el interrogatorio de parte reconoció de manera libre, espontánea y consciente, que para la fecha en que tuvo lugar la compraventa tenía 14 años de edad, es decir era menor de edad, que vivía en la ciudad de Bogotá y que nunca recibió ni tuvo la administración de la finca YERBA BUENA, de la misma manera admitió que no tenía conocimiento de dicho negocio jurídico, pues la compraventa no se le informó sino hasta después de que fue hecha, es decir transcurrieron algunos años desde su suscripción para que su señora madre le contara lo ocurrido.

Las respuestas del actor llevaron al despacho a indagarle si conocía las razones por las que se hizo la compraventa a su nombre, ante tal pregunta contestó “*se podría decir que sí*” lo que indica claramente que el joven QUIROGA GUTIERREZ a la fecha aún desconoce cuáles fueron las razones que llevaron a suscribir la escritura pública N° 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar, se tiene entonces de tal revelación que en este caso no pudo existir ningún tipo de compraventa o enajenación real o verdadera entre el joven LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ y su abuela EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE.

3. Otro indicio es la **falta de capacidad económica del comprador**, circunstancia que también fluye del acervo probatorio en la medida en que el demandante señaló en su interrogatorio que para la fecha de la suscripción de la escritura pública de compraventa por ser menor de edad y estar sujeto a la patria potestad de sus padres, no tenía dinero o un peculio personal, tampoco trabajaba o devengaba un salario o pensión que le permitiera efectuar la compraventa, máxime si recordamos que en dicho instrumento se señaló que la compraventa se hacía por el valor de \$1.223.019.000,00 pesos, careciendo de capacidad económica el comprador para adquirir la finca que hoy reclama como suya.

En suma de lo anterior, se encuentra que al ser interrogado sobre cómo explicaba que la compraventa fuera un acto real si no tenía para esa época un peculio propio su respuesta fue “*No podía tener conocimiento y mucho menos mi mamá era la*

*guardiana legal ella fue la que hizo el negocio jurídico en mi nombre y sin mi consentimiento porque no puedo tener consentimiento hasta la mayoría de edad"* prueba que confirma el dicho de la demandante en reconvención sobre la falta de capacidad económica del demandado y da la convicción al fallador de la configuración del presente indicio.

4. Otra situación que se torna en un indicio que hace inferir la simulación de la compraventa es el **ocultamiento del negocio**, hecho que se deriva del comportamiento de la partes contratantes, quienes a pesar de que el bien inmueble está ubicado en el corregimiento de Badillo, jurisdicción del municipio de Valledupar y se encuentra inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Valledupar y que en esta localidad, hay varias notarías abiertas al público, decidieron elevar el contrato de compraventa a escritura pública en la Notaría de Sandiego -Cesar, municipio que no corresponde al de sus domicilios, sin que haya demostrado o justificado que motivó el desplazamiento de las partes hacia dicho lugar para protocolizar el contrato en mención.

Frente a tal indicio cabe resaltar que la misma demandada inicial al momento de rendir su interrogatorio expuso que fueron a Sandiego a suscribir la escritura por la premura del asunto ya que la finca estaba comprometida por problemas con los grupos armados al margen de la ley y que para poder "*salvarla*" se les ocurrió a ella y a su madre ponerla a nombre de su menor hijo y afectarla a vivienda familiar, lo que permitiría proteger su patrimonio, manifestación que en parte fue reconocida por el joven LUIS JOSÉ quien dijo en su ponencia que "*las tierras estuvieron pérdidas por más de 25 años, ya que como le refería su mamá tenían problemas al parecer con la guerrilla o las farc en la zona, lo cual hacía peligrosa la entrada a la finca y no se podía ir*".

5. En cuanto a la **falta de necesidad de enajenar o gravar**, encontramos que dicha necesidad tampoco se encuentra justificada, al punto que definitivamente resultaría infundado creer que la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE COSTA se encontraba en necesidad de hacer la venta de la finca a su nieto menor de edad, pues como el mismo demandante expuso su abuela era una mujer trabajadora, que en algún tiempo cuando era bebé asumió su cuidado pues vivió con ella y que todas las vacaciones lo mandaba a traer de Bogotá para estar con ella, que sabía que se sembraba y se atendía ganado en la finca, lo que

desconocía es quien lo hacía pero da a entender que los predios eran productivos y generaban ingresos; Así que en ningún momento expuso que hubiera una crisis económica que llevara a su abuela a desprenderse de sus tierras o que por el contrario pretendía hacer la venta para hacer una nueva inversión, etc., lo que sí dejó bien claro el demandante es que por su corta edad desconocía las razones y por menores de la compraventa.

De otra parte, es de resaltar que si bien el joven QUIROGA GUTIERREZ manifestó que las tierras tenían problemas, no es menos ajustado a la realidad que estos no eran de índole financiero sino de seguridad, lo que acaecía por el actuar de los grupos armados al margen de la ley, acontecimientos que no son desconocidos para ningún colombiano pues se sabe que para esa época nos encontrábamos sumidos en la violencia y la mayoría de los campesinos y propietarios de las tierras no podían ejercer su derecho real certeramente, lo que ocasionó que se hiciera la venta para proteger el patrimonio de la demandante.

6. Otro indicio que hace inferir la simulación es el precio de la venta, pues no se hizo por el valor comercial del inmueble, ni siquiera aproximado, que era lo esperado si de verdad se trataba de sanear alguna deuda o carencia que tuviera la demandada señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA, la venta se hizo por el avalúo catastral, esto es por la suma de \$1.233.019.000,00 pesos los cuales presuntamente fueron entregados al momento de la suscripción de la escritura por la madre del demandante a su abuela, sin que tal pago se demostrara haber sido cancelado, y no puede probarse por la sencilla razón de que no hubo pago, tal como lo reconoció la madre del menor Paola María Gutiérrez, además que el pago de una cantidad tan exorbitante de dinero no se hace de manera informal y de ello deben quedar registros de ingresos y egresos de esos dineros.
7. De igual forma se tiene que como indicio la **Falta de entrega y posesión del predio**, lo que se infiere de la declaración del demandante quien en su interrogatorio confesó que nunca recibió el predio ni siquiera aún después de haber cruzado el umbral de la mayoría de edad, pues inicialmente la que atendía las cosas de la finca era su abuela y luego cuando ésta se enfermó, se encargó de ello su madre junto con su pareja sentimental el señor ÁLVARO MONTEZ.

Llama poderosamente la atención del despacho el hecho de que el demandado en reconvencción acepta que el predio siempre fue administrado por la señora EMMA LACOUTURE ya que él era menor de edad y que incluso desconocía el acto

de la compraventa, y luego de que su abuela enfermó la administración pasó a manos de su señora madre, lo que indica claramente que en ningún momento el joven LUIS JOSÉ se le hizo entrega material del bien ni mucho menos éste ha poseído el predio ejerciendo actos de señor y dueño sobre él.

Tal como lo ponen de presente los testimonios de los señores ROBERTO LACOUTURE MÉNDEZ, EDUARDO USTARIZ ARAMÉNDIZ, ÁLVARO MÓNTEZ y MARÍA GRACIA MORÁLES al declarar que nunca han visto a Luis José, administrando el predio Yerbabuena, ni lo ha visto ejercer ningún acto de posesión, pues siempre los que han estado al frente de él después de enfermar la señora EMMA es Paola y su esposo quienes trabajan en ella.

También a manera general sostienen que les constaba de primera mano la situación en que se encontraba el predio “YERBA BUENA”, el cual era de propiedad de la señora EMMA DEL ROSARIO y que lo que había ocurrido al momento de hacer la compraventa era una simulación para salvar el bien de problemas legales que tenía.

Así por ejemplo el señor ROBERTO expuso de manera clara en su intervención que su tía *“tenía problemas con un sobrino CESAR AUGUSTO LACOUTURE ARÉVALO y por eso tuvo que poner la finca a nombre de LUIS JOSE”*, igualmente acotó que *“el predio siempre fue de mi tía Emma y ha sido explotado por Paola y su esposo, se explota por ganadería y arroz, pero principalmente arroz (...)”*.

Señaló en el mismo sentido que para la fecha del simulado negocio LUIS JOSÉ *“tenía 14 años o menos, él era un estudiante y se dedicaba a estudiar, Paola se dedicaba a darle estudios a su hijo, él vivía con Paola y con la abuela y él creo que estaba estudiando en el colegio (...) no recuerdo exactamente el precio de la venta pero más o menos 1.500 o 1.400 millones de pesos, los impuestos los pagaron Paola y tía Emma porque este muchacho no tenía como pagarlos y eso lo hicieron para evitar el problema con el sobrino Cesar”*

Relata igualmente que su tía y su prima Paola no han dejado de ejercer la administración del predio nunca, pues *“Paola y Álvaro Montes ejercían la posesión de la finca, después que transfirió la propiedad a su nieto –refiriéndose al contrato de compraventa suscrito entre la señora EMMA y LUIS JOSÉ- ella iba a la finca, hacía recorridos, montaba ganado y además uno se daba cuenta pero por causas de su enfermedad dejó de ir a la finca y de eso tiene como 8 años y a partir de ahí dejó a Paola y a Álvaro en posesión de ella, cuando era tía Emma ella contrataba a los trabajadores y luego Paola y Álvaro”*.

Al ser interrogado de las razones por las cuales conocía dicha información expuso: *“Tengo una finca más allá y en mis años de estar por ahí no lo he visto, de pronto alguna vez de niño que lo llevaron, pero no recuerdo verlo de joven por esos lados –refiriéndose al demandante- y lo que veo es la mano de Paola y de Álvaro que están ahí presentes, además Paola les comentó de como las podían ayudar por el problema de tía Emma con Cesar.”*

Por su parte el señor EDUARDO USTARIZ ARAMÉNDIZ expuso que al ser su esposa prima de Paola conoce los detalles de lo ocurrido, amén de que hizo negocios con la señora EMMA pues le compro la finca “LA PAOLA” y fue allí como conoció de primera mano los hechos de la demanda, pues la demandada le contó que *“tenía problemas con CESAR LACOUTURE quien había tomado la finca en arriendo y luego vino un litigio y Emma lo gano porque era la dueña y ella después trató de organizar las cosas y por eso puso la finca a nombre de LUIS JOSÉ por el problema que tenía con CÉSAR (...) no creo que Luis José tuviera dinero, porque no trabajaba sino que estudiaba, no tenía los medios. La señora Emma me comentó que la plata restante de la venta de “LA PAOLA” después de pagar deudas era para iniciar un pie de cría y de la ganadería, ya que ella fue bombardeada por la guerrilla por lo que eso le hizo mucho daño”*

Dijo además que en su pensar no era posible que se hubiera entregado el predio a Luis José luego de la compraventa, pues nunca lo han visto trabajando ni nada por el estilo, es más menciona que no lo ha visto ejercer ningún acto de posesión y eso que tiene en la zona alrededor de 21 años, dejando claro que no ha visto a Luis José con ese mandato ni administrando el predio, pues siempre los que están al frente de él después de enfermar la señora EMMA son Paola y su esposo quienes trabajan incansablemente en ella.

A su turno el señor ÁLVARO MÓNTEZ dijo que *“el predio es de la señora Emma y es la que lo ha administrado todo el tiempo, ella siempre ha sido la dueña y no ha tenido ninguna autorización por consiguiente de ser la dueña. La señora Emma ya no administra el predio y le delegó esa responsabilidad a su hija Paola y a él por su problema de salud, Luis José nunca ha estado a cargo, lo de la compra y venta fue una simulación ya que Cesar quería apropiarse de esas tierras y querían proteger el predio. Luis José nunca ejerció como propietario, él tenía muy claro el proceso de simulación de ese predio y se le había dicho claro que lo que se buscaba era salvaguardar el predio, mi suegra tuvo la posesión y administración de ese predio hasta el 2015, 2016 y dejó de tenerla por*

*problemas de la edad y hoy en día sufre de Alzheimer y de demencia senil y por eso nos delegó esa función a mi esposa y a mí”.*

Finalizó su exposición diciendo que *“Después de la venta no se hizo entrega formal del predio, solamente la simulación de compraventa y Luis José nunca solicitó la entrega del predio (...) Luis José no tenía la capacidad económica para comprar ese predio, era un niño tenía 16 años”*

Por último, se escuchó a la señora MARÍA GRACIA MORÁLES, prima y sobrina de las demandantes quien al ser interrogada por el despacho frente a los hechos de la demanda de reconvención señaló *“tía Emma para evitar un problema con Cesar Augusto quien hizo un contrato ficticio para quitarle la finca Hierbabuena a tía Emma, decidieron poner la finca en nombre de Luis José, siendo este un simulacro de venta (...) Luis José no tenía como pagar ni comprar la tierra porque era un niño cuando eso se hizo, se está aprovechando de esa actuación que se hizo y debería devolver el predio que no es suyo. (...) Eso no fue una venta sino una escritura que se pasó a nombre de Luis José, fue una cuestión ficticia porque Luis José no tenía de donde sacar ese dinero, fue un momento de carrera de tía Emma para proteger el predio, es más ese consejo se lo dio mi mamá porque Luis José es menor de edad y se lo iba a devolver después que pasara el problema con Cesar.”*

De los apartes extraídos de las declaraciones de los testigos puede concluirse diamantamente que los indicios analizado por esta agencia judicial van encaminados por el derrotero correcto, pues todos y cada uno de ellos señalaron a grosso modo y bajo las diferencias propias de las concepciones personales claro está que lo que paladinamente hubo entre la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA y LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ no fue una compraventa sino la simulación de tal acto jurídico, pues el demandante no contaba con los medios económicos suficientes para efectuar la compra ni mucho menos entre los dos hubo tal intención real, todos consistentemente manifestaron que al parecer el negocio se hizo a fin de proteger las tierras de propiedad de la demandada de su sobrino CESAR LACOUTURE quien había tomado la finca en arriendo y quería apoderarse de ellas. Es que son muy concisos todos los testigos al relatar el modo, tiempo y forma en que se hizo la simulación del negocio, es más todos ellos concuerdan en que LUIS JOSÉ era un menor, que no trabajaba y mucho menos tenía un peculio propio que le permitiera hacer el pago del valor acordado y que como era lógico al ser el negocio efectivamente simulado, nunca recibió el predio para su administración y de ninguna manera ejerció actos de señor y dueño sobre el mismo, porque la señora EMMA no se desprendió de su administración hasta hace unos

pocos años que enfermó y luego fue su hija Paola con su compañero sentimental quienes han detentado la administración del inmueble.

Las declaraciones escrutadas concuerdan consistentemente entre sí inclusive se acompañan del interrogatorio que se les hiciera tanto a la demandante como al demandado, pues de recordar es que el mismo demandado en reconvencción señaló en su interrogatorio que no conocía la escritura pública de compraventa ni sabía de dicho negocio al momento de su suscripción y que incluso hasta la fecha desconocía las razones por las que se hizo, afirmación que convence plenamente al despacho de que la escritura pública N° 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar contiene un acto simulado, pues como podría ahora decir el demandante que aun siendo menor de edad compró un terreno, ¿Sin saber del negocio?, resulta imposible.

Ahora bien, el apoderado judicial de la parte demandante en sus alegatos de conclusión tachó los mencionados testimonios, aduciendo que los mismos no debían tenerse en cuenta por cuanto los deponentes estaban unidos por lazos de consanguinidad con la parte demandante, por lo que sus testimonios eran sospechosos, sesgados y no debían tenerse en cuenta en este asunto.

Para resolver la tacha del togado, se hace necesario traer a colación lo que ha dicho la jurisprudencia nacional respecto de la forma en que debe criticarse un testimonio en estas condiciones, ha dicho entonces nuestro Máximo Órgano Constitucional qué:

*“Por su lado, aquella parte contra quien se opone el testigo, tendrá la posibilidad de ejercer sus derechos de contradicción y defensa y para ello podrá advertir al juez que se ha citado a un testigo inhábil (sin capacidad para declarar) o a **uno afectado con una mancha de sospecha, derivada del interés, parentesco, dependencia u otra razón que lo liga con la contraparte.** En este sentido, para identificar a los testigos inhábiles y sospechosos, el legislador no acudió a una lista taxativa, sino que dejó un amplio margen de valoración en cabeza del juez (artículos 216 y 217 del C.P.C), de forma que, en su función de búsqueda de la verdad, está facultado para impedir la declaración de los primeros o actuar con mayor rigor en la valoración de lo narrado por los segundos.*

*Respecto de los **testigos sospechosos, quienes se encuentran en situaciones que afectan su credibilidad e imparcialidad y cuya declaración, si bien puede***

**recibirse, ha de analizarse con severidad** (art. 217 e inciso 3 del art. 218 del C.P.C), la Corte señaló:

*“En cuanto al artículo 217 del C.P.C., éste lo que hace es definir como sospechosos a aquellos testigos que se encuentren en circunstancias que puedan afectar su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencia, sentimientos o intereses que tengan con las partes o sus apoderados, de sus antecedentes personales u otras causas que determine el juzgador ; ello por cuanto si bien **la sola circunstancia de que los testigos sean parientes de una de las partes, no conduce necesariamente a deducir que ellos inmediatamente falten a la verdad**, “...la razón y la crítica del testimonio aconsejan que se le aprecie con mayor severidad, que al valorarla se someta a un tamiz más denso de aquel por el que deben pasar las declaraciones libres de sospecha.”, lo que permite concluir que dicha norma no es más que una especificación de las reglas de la sana crítica aplicadas al proceso civil.*

*No obstante lo anotado, cuando una controversia entre particulares debe ser dirimida por el juez competente, éste deberá definirla, como antes se dijo, a partir del análisis que realice del acervo probatorio, el cual está en la obligación de estudiar de acuerdo con las reglas que le impone el sistema de la sana crítica, lo que implica confrontarlas, permitir que las partes las contradigan y si es del caso las desvirtúen, y ponderarlas en conjunto, a la luz de su saber técnico específico y su experiencia.*

*En consecuencia, la ponderación de una prueba como el testimonio, obliga al juez a desplegar su actividad con miras a **determinar la fuerza de convicción del mismo, para lo cual deberá remitirse a criterios de lógica y experiencia que le permitan valorarla en su real dimensión, sin que ello implique, como lo afirma el actor, que se quebrante la presunción de buena fe que se atribuye a todas las actuaciones de los particulares**. Si ello fuere así, la labor del juzgador se limitaría al registro de la versión, de la cual no podría dudar, lo que dejaría sin sentido su actuación e impediría el objetivo último del proceso, que no es otro que el arribo a la verdad material.”<sup>1</sup> (Subraya y Negrilla fuera de texto)*

Fluye de lo expuesto que el simple hecho de que los testigos sean parientes de la parte demandante en reconvención que los trajo a estrados judiciales, no es razón suficiente para que sus relatos pierdan todo valor probatorio, por el contrario este tipo

---

<sup>1</sup> C 790-06

de declaraciones pueden ser de mucho beneficio para esclarecer el objeto de debate, toda vez que en asuntos como el aquí debatido es en principio el núcleo familiar o la familia cercana la que puede arrojar mucha claridad sobre los hechos de la demanda, máxime cuando son ellos los que conocen de primera mano los ires y venires de la vida diaria de los contrincantes y han sido testigos presenciales de muchos de los hechos aquí relatados, solo que como indica la Corte no puede haber ligereza en su estudio sino que debe aplicarse mayor rigurosidad al momento de su valoración.

En el caso en comento encuentra el despacho que los testimonios como se expuso son responsivos, claros, consistentes entre si e inclusive son consistentes con el interrogatorio rendido por el demandante quien relató a grandes rasgos la misma información que suministraron los testigos. Algo que no puede perderse de vista es que los deponentes ROBERTO LACOUTURE MÉNDEZ y MARÍA GRACIA MORÁLES no solo son familia de las demandadas sino también del demandante pues hacen parte de la misma parentela, ya que son sobrinos de la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA con quien aparentemente tienen una relación cercana, por lo que la tacha planteada por el togado no tiene vocación de salir avante.

En suma a lo anterior, el demandado en la demanda de reconvenición a través de su apoderado judicial presentó medios de excepción a fin de enervar la acción, los cuales denominó “Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva”, “El demandante no será escuchado por el juez, porque no es digno de ser oído”, “Inexistencia de la simulación demandada y la donación”, “Mala fe de la demandante y de su Mandataria General” y “La Genérica”, encontrando el despacho que ninguna de ellas saldrá avante por las razones que se pasan a exponer:

La excepción Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, descansa en el argumento que la demanda fue formulada sin establecer el vínculo causal entre los hechos alegados y las pretensiones propuestas, pues la escritura objeto de simulación y declaraciones subsiguientes fue resciliada mediante escritura pública 909 de fecha 05-06-2018 otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Valledupar con lo cual se dejó sin efectos la escritura pública 069 de 10-03-2010 otorgada en la Notaría Única de San Diego — Cesar, debidamente registrada al folio de matrícula 190-10912 de la Oficina de Registro de II.PP. de Valledupar.

Frente a tal aseveración vale la pena aclarar que la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en Sentencia SC-35982020 señaló frente a la legitimación en la causa dentro de un proceso de simulación qué:

*“La legitimación en la causa, elemento material para la sentencia estimatoria –o, lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones–, denota la **correspondencia entre los extremos activo y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización. La legitimatio ad causam se estructurará cuando coincidan la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorgan las normas jurídicas de ese linaje.***

(...)

Sobre esta temática, la Corte ha expuesto, reiteradamente, que

*«la legitimación en la causa (...) “es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste” (Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, “según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la ‘legitimatio ad causam’ consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65)» (CSJ SC, 13 oct. 2011, rad. 2002-00083).*

Más recientemente se insistió en que la legitimación en la causa

*«**corresponde a “la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)”** (...), aclarando que “el acceso a la administración de justicia como garantía de orden superior (artículo 229 de la Constitución Política), para su plena realización, requiere que quien reclama la protección de un derecho sea su titular, ya sea que se pida a título personal o por sus representantes, pues, no se trata de una facultad ilimitada. Ese condicionamiento, precisamente, es el que legitima para accionar y, de faltar, el resultado solo puede ser adverso, sin siquiera analizar a profundidad los puntos en discusión” (CSJ SC14658, 23 oct. 2015, Rad. 2010-00490-01; en ese mismo sentido: CSJ SC, 1º jul. 2008, Rad. 2001-06291-01).*

Fluye de lo expuesto que la manifestación de la parte de que no obra legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva no tiene sustento jurídico que le permita salir avante, por cuanto tanto la demandante en reconvencción como el demandado en reconvencción fueron los intervinientes en la escritura pública de la que se pretende su declaración de simulación, por lo que son ellos los que inicialmente están habilitados por ley para comparecer a este proceso tanto a presentar la pretensión como a resistirla, por lo que esta excepción no tiene vocación de prosperidad y así se consignará en la parte resolutive de la presente providencia.

La segunda excepción que amerita nuestra atención es la rotulada “No se escucha a nadie en juicio que alegue su propia torpeza”-“El demandante no será escuchado por el juez, porque no es digno de ser oído”, la cual abanderó bajo la premisa de que cuando el querer de los extremos de la relación ligacional se ve concretado en un acuerdo jurídico, quedando escritos en cláusulas nítidas, concretas y sin asomo de vaguedad que den lugar a equívocos, tiene que presumirse que las condiciones así concebidas corresponden al genuino pensamiento de aquellos, y por lo mismo, se torna inútil e inoficioso un esfuerzo hermenéutico más allá de lo expresado fidedignamente en el texto del contrato.

Excepción que tampoco sale avante pues precisamente en este asunto se ha debatido y probado extensamente que el querer de las partes no era realizar una compraventa respecto del predio “YERBA BUENA” sino que fue un acto absolutamente simulado, del cual se recalca que el señor LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ no tenía conocimiento al momento de practicarlo, pues como expuso en su interrogatorio al suscribirse la escritura pública N° 069 de 10-03-2010 otorgada en la Notaría Única de San Diego — Cesar, fueron su madre y su abuela las que realizaron todas las diligencias pertinentes pues él era menor de edad y solo hasta hace poco es que se enteró de tal situación, recalcando que a la fecha no sabe las razones por las cuales se realizó inclusive la compraventa. Así que mal podría decirse que la manifestación de voluntades plasmada en dicha escritura pública era realmente la exteriorización del querer de los sujetos procesales y que no hay lugar a cambiar lo allí plasmado, pues como se expuso el señor QUIROGA GUTIERREZ no tenía conocimiento de ello y mucho menos podía tener intenciones de comprar el predio por intermedio de su representante legal, por lo que esta excepción también se encuentra llamada al fracaso.

El tercer medio de resistencia de las pretensiones de la demanda fue bautizado “Inexistencia de la simulación demandada y la donación” la que se sustenta en que la

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PÚBLICA promovido por LUIS JOSE QUIROGA GUTIERREZ contra EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA. RADICADO: 20001-31-03-005-2018-00316-00.

parte actora a través de su mandataria quienes fungen en una misma persona no han probado que el negocio jurídico celebrado con mi poderdante sea un acto simulado, la cual tampoco está llamada a prosperar por cuanto no era del resorte de las demandadas demostrar que el negocio jurídico de compraventa que se pretendía declarar simulado la carga de la prueba de tal argumento le correspondía únicamente al señor LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ quien alegaba tal situación en su favor, lo que no hizo.

Cabe resaltar que las partes por mandato legal deben probar los supuesto de hechos que argumenta en su favor sin que pueda imponérsele esa carga probatoria a su contraparte, ello atendiendo la teoría de la carga dinámica de la prueba, por lo que es al señor QUIROGA GUTIERREZ a quien le correspondía probar los hechos que sustentan sus excepciones pues si bien en el sub lite la escritura pública fue simulada, dicha simulación no era absoluta sino relativa pues la intención de su abuela EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA no era venderle sino donarle el predio “YERBA BUENA”, lo que no hizo a través de ningún elemento probatorio ya que a su pretensión solo se recepcionó su interrogatorio y el de la señora PAOLA GUTIERREZ.

Ahora bien, si en gracia de discusión se tiene que igualmente de haberse probado la simulación relativa por haber pretendido realizar una donación la misma también estaría viciada por la falta de insinuación, lo que a voces de la Corte Suprema de Justicia genera su nulidad absoluta, sin que sea posible considerar válida la porción del negocio jurídico que no exceda de los 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes como aquí pudo ocurrir.

La cuarta excepción de mérito fue denominada “Mala fe de la demandante y de su Mandataria General” la que apoya en que los sendos procesos que adelanta contra su ex mandataria general señora PAOLA MARÍA GUTIÉRREZ LACOUTURE al intentar una demanda con base en un PODER GENERAL que ha perdido vigencia por la enfermedad de la poderdante señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA, que sufre de ALZAIMER como obra en el proceso y cuyo estado de salud es bastante avanzado. En el estado en que se encuentra la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA el único acto válido para administrar sus bienes es a través de un CURADOR que sea designado dentro de un proceso de INTERDICCIÓN POR DEMENCIA a efecto de preservar su vida y su patrimonio hasta el fin de sus días como se probará en el proceso.

Afirmaciones que tampoco fueron acreditadas en el libelo pues no se logró demostrar que las demandadas han actuado con mala fe, lo cual debe probarse pues en nuestro estado social de derecho se presume la buena fe en los actos de todos y cada uno de los

asociados y para desvirtuarla se impone enrostrar que las actuaciones de la parte resultan dolosas y mal intencionadas, lo que no ha ocurrido en esta oportunidad, pues se itera a instancias de la parte demandante solo se recepcionó el interrogatorio de la parte demandada así como su interrogatorio, sin que hubieren más elementos de los cuales echar mano para demostrar su dicho, lo que de contera lleva al trasto tales argumentaciones.

Por último, presenta la excepción “Genérica” y menciona que de encontrar probada cualquiera de las excepciones de las que la ley contempla que pueden ser declaradas de oficio por el juzgador, así deberá disponerse en el pronunciamiento de fondo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del C.G.P. Frente a ello debe decirse que el despacho no encuentra probada ninguna excepción que pueda declararse de oficio por lo que ésta excepción también correrá la suerte de las demás.

Corolario de todo lo antes expuesto, se tiene que al analizar en conjunto el acervo probatorio militante en el paginario, resulta diamantino exponer que indubitablemente se dan los indicios para determinar que el contrato de compraventa del bien inmueble en este caso en concreto y elevado a escritura pública N° 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar, es simulado, por lo que se hace necesario dilucidar a qué clase de simulación dieron lugar los contratantes, advirtiendo que la simulación será absoluta, en la medida en que envuelve la inexistencia del acto jurídico exteriorizado, mientras que la relativa presupone la realidad de un negocio dispositivo diferente al figurado, en otras palabras la simulación puede ser de dos formas: absoluta y relativa; la absoluta es cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real, y la relativa, cuando se emplea para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter, siendo la primera de las mencionadas la que ocurrió en este asunto pues la compraventa realizada entre los suscritos EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA y LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ no existió sino que estaba destinado a crear una apariencia probatoria de un negocio sin contenido real, esto es, a producir la idea de un negocio no querido.

Siendo así se accederá a la pretensión principal de la demanda de reconvención y se declarará la nulidad absoluta del contrato de compraventa del bien inmueble debatido en este plenario y elevado a escritura pública N° 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar. Corolario de lo anterior y al ser declarada nula dicha actuación, nos pronunciaremos frente a las pretensiones de la demanda principal pues como se dijo en el planteamiento del problema jurídico tal acto resulta siendo el origen de la propiedad que trae al demandante inicial a reclamar sobre la resciliación.

Siendo así se accederá a la pretensión principal de la demanda de reconvencción y se declarará la nulidad absoluta del contrato de compraventa del bien inmueble debatido en este plenario y elevado a escritura pública N° 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar. y al ser declarada nula dicha actuación, no resulta necesario pronunciarse frente a las pretensiones de la demanda principal tal como se dijo cuándo se planteó el problema jurídico, pues una vez declarada la simulación del contrato de compraventa, el acto posterior de resciliación del cual se demanda su nulidad no tendría cabida en el mundo jurídico, no obstante, sea esta la oportunidad procesal para que el despacho haga algunas precisiones respecto al tema.

Expone el libelista en su demanda como pretensión principal que deberá declararse la nulidad absoluta de la escritura pública número 909 de fecha 05 de junio de 2018 suscrita en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Valledupar otorgada por la señora PAOLA MARÍA GUTIERREZ LACOUTURE como apoderada general de los señores EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE AGOSTA y LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ, por cuanto la Resciliación en ella contenida carece de objeto y causa lícita, ya que se hizo en fraude a la ley por carecer los poderes generales con que fue otorgada de los requisitos y formalidades que la ley prescribe para celebrar actos de disposición sobre bienes inmuebles.

Frente a tal argumento puede decirse que la causal de nulidad absoluta esgrimida no se configura en el presente asunto, toda vez que la causa y el objeto del citado acto jurídico no son ilícitos. Para reforzar la teoría del despacho es necesario traer a colación lo que frente el tópico de objeto y causa ilícita, ha señalado nuestro máximo órgano constitucional, quien expuso qué:

*“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1519 del Código Civil, hay **objeto ilícito** "en todo lo que contraviene al derecho público de la Nación. Así, la promesa de someterse en la República a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto". También "Hay objeto ilícito en la enajenación: 1. de las cosas que no están en el comercio, 2. de los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona, 3. de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello." (art. 1521 C.C.)*

*En cuanto a la **causa ilícita** el artículo 1524 se refiere a ella así:*

*"....Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por **causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.***

*Así: la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita."*

*El objeto y la causa lícitos han sido consagrados por el legislador como requisitos necesarios para la validez de los actos o contratos, como se lee en el artículo 1502 del Código Civil, que establece: "Para que una persona se obligue a otro por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1. Que sea legalmente capaz; 2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3. **Que recaiga sobre un objeto lícito;** 4. **Que tenga una causa lícita.....**"<sup>2</sup>*

Al analizar el acto jurídico del que se reclama su nulidad se encuentra como se expuso en el mismo ni el objeto ni la causa son ilícitas, toda vez que, aunque habían intereses contrapuestos en la persona que lo realizó es decir la señora PAOLA MARÍA quien actuó como apoderada de los dos extremos de la litis, no se observa que el objeto del mismo fuera de tal naturaleza que contraviniera al derecho público de la Nación, ni mucho menos que la causa que hubiera llevado a su materialización estuviera prohibida por la ley, o en su defecto fuera contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Ahora bien, como el demandante menciona que la causa y el objeto ilícito gravitan en el hecho de que la señora GUTIERREZ LACOUTURE hizo un fraude a la ley por carecer los poderes generales con que fue otorgada de los requisitos y formalidades que la ley prescribe para celebrar actos de disposición sobre bienes inmuebles, esta afirmación tampoco tiene asidero jurídico pues al respecto es claro el artículo 2156 del código civil al referirse al mandato general señalando que "*si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas.*", lo que permite inferir que dicho poder cuando se otorga es amplio y suficiente, de manera que el apoderado queda facultado para representar a su poderdante en cualquier negocio, o para hacer cualquier negocio.

En suma de lo dicho, se tiene que un poder general permite al apoderado vender, comprar, hipotecar, arrendar, renunciar, transigir, en fin, tomar cualquier decisión respecto a los negocios del poderante y por ser tan amplio y prácticamente indefinido, supone un riesgo para él porque el apoderado está facultado para hacer prácticamente lo que desee, incluso sin el consentimiento del mandante, o hasta contra su voluntad, situación que se materializó en el presente asunto pues investida de total y plena capacidad la demandada realizó la resciliación que generó inconformismo en el actor. Así las cosas, bajo ninguna óptica podría declararse la nulidad absoluta del acto jurídico escrutado pues no se cumplen de ninguna manera las exigencias legales del caso.

---

<sup>2</sup> C 597-98

Cosa distinta ocurriría respecto de la nulidad relativa invocada, la que si podría salir adelante, ello retomando el precedente planteado por nuestro Órgano de cierre civil, quien sobre el tema expuso:

*“Queda claro, entonces, que no en todas las enajenaciones en las que subyazca un autocontrato, la amonestación será la “nulidad” absoluta, porque el legislador la reserva para supuestos en los que está en juego o en riesgo el orden público o el interés superior de un menor de edad, verbigracia en lo relativo al negocio del ordinal 1).*

*Ahora bien, qué sucede si la convención impugnada se ajusta al fenómeno del autocontrato, como la que aquí se relaciona en las pretensiones consistente en una venta en la que el representante de vendedora y compradora es el mismo, pero que no está enlistada en el preanotado precepto.*

*Una interpretación literal y descontextualizada sería indicativa de que ese autocontrato, por contravenir una norma imperativa, art. 839 id, que proscribe un determinado comportamiento, tendría como reproche la “nulidad absoluta”, pues, la regla del 899 expresa que tal sanción se estructura, entre otros motivos, “1) Cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa...”. No obstante, para la Corte el entendimiento lógico y sistemático del ordenamiento deja ver que la sanción, en ese autocontrato comercial, **es la anulabilidad, como pasa a explicarse:** (...)”<sup>3</sup>*

En el sub lite, no cabe duda de que, como se concluyó en párrafos anteriores, quien suscribió la convención cuestionada quebrantó la prohibición al celebrar el negocio jurídico por estar incurso en un conflicto de intereses, ya que representó a ambas partes, es decir “yo con yo”, sin tener aprobación previa para proceder así, pues, no obra prueba en el plenario que la demuestre. Sin embargo, como la sanción prevista para cuando se incurre en esa falla es la anulabilidad o nulidad relativa, según ya se vio, por mandato de los artículos 2170, el 27 y el 1741 inciso 2º del Código Civil, esa súplica se abriría paso sino fuera porque se declaró judicialmente la simulación absoluta de la escritura pública N° 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar, entre el demandante LUIS JOSÉ QUIROGA (nieto) y EMMA LACOUTURE (abuela) lo que por sustracción de materia no hay necesidad de declarar la resiliación porque el bien inmueble vuelve a cabeza del propietario primigenio, y no puede tener ningún efecto la resiliación recobrando el dominio la vendedora, o sea vuelve al punto inicial por lo que resulta redundante pronunciarse sobre la resiliación relativa ya que no puede tener ningún efecto legal, tal como se consignará en la parte resolutive de la presente providencia.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

---

<sup>3</sup> SC452-2017

### RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar absolutamente simulado el contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública N° 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar, que versa sobre el inmueble identificado con la matrícula 190-10912 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, en el cual funge como vendedora la señora EMMA DEL ROSARIO LACOUTURE ACOSTA y como comprador LUIS JOSÉ QUIROGA GUTIERREZ.

**SEGUNDO:** Cancélese la escritura pública No 069 del 10 de febrero de 2010 de la Notaría Única del Circulo de San Diego – Cesar, en el folio de matrícula 190-10912 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, así como las transferencias de dominio, gravámenes o limitaciones que se hubiesen efectuado con posterioridad a la inscripción de la escritura citada.

**TERCERO:** Declarar no probadas las excepciones de mérito presentadas en la demanda de reconvención denominadas “Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva”, “El demandante no será escuchado por el juez, porque no es digno de ser oído”, “Inexistencia de la simulación demandada y la donación”, “Mala fe de la demandante y de su Mandataria General” y “Genérica” por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**CUARTO:** Declarar impróspera la pretensión principal de nulidad absoluta incoada en la demanda de resciliación, por cuanto no se encontraron consumadas las exigencias legales para que saliera avante tal pedimento como se expuso previamente y por sustracción del objeto jurídico se abstiene el despacho de pronunciarse de la pretensión subsidiaria de nulidad relativa, por lo expuesto en la parte motiva.

**QUINTO:** Sin condena en costas por estar el demandante amparado por pobre.

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA.

La juez

**Firmado Por:**

**DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA**

**JUEZ**

**JUZGADO 05 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR-  
CESAR**

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

Código de verificación:

**7e8b17e3546c2ff26cf04213a2f66c9085298d057fd74d083446b349f3e9b123**

Documento generado en 23/04/2021 12:42:52 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**