



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**MONTERÍA - CÓRDOBA**

<b>CLASE DE PROCESO:</b>	DECLARATIVO VERBAL: SIMULACIÓN ABSOLUTA (PRETENSIÓN PRINCIPAL) Y SIMULACIÓN RELATIVA (PRETENSIÓN SUBSIDIARIA).
<b>DEMANDANTE:</b>	- DIOSELINA DEL CARMEN SÁNCHEZ REYES.
<b>APODERADO:</b>	Dr. YESID MEDINA LAGAREJO.
<b>DEMANDADOS:</b>	- JOSÉ DAIL ZÚÑIGA RUÍZ. - NEDERLA DE JESÚS ELY REYES. - CÉSAR AUGUSTO LORA REYES.
<b>APODERADO:</b>	Dr. DANNY JOSÉ ZÚÑIGA ELY.
<b>RADICADO:</b>	23-001-40-03-002- <b>2018-00383-01</b> .
<b>JUZGADO REMISORIO:</b>	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERÍA (CÓRDOBA).

Procede el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería (Córdoba), a resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia adiada primero (1º) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, dentro del presente proceso declarativo verbal de simulación absoluta y relativa instaurado por la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes contra el señor José Dail Zúñiga Ruíz, la señora Nederla De Jesús Ely Reyes y el señor César Augusto Lora Reyes.

**I. ANTECEDENTES.**

El día veintidós (22) de mayo de dos mil dieciocho (2.018), la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes, a través de su vocero judicial, el doctor Yesid Medina Lagarejo, presentó una demanda declarativa de simulación contra los señores José Dail Zúñiga Ruíz, Nederla De Jesús Ely Reyes y César Augusto Lora Reyes, con el siguiente objeto:

“1. Se declare la simulación absoluta (pretensión principal) del contrato de compraventa otorgado mediante escritura No. 2689 del veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995).

2. Se declare la simulación relativa (pretensión subsidiaria), del contrato de compraventa otorgado mediante escritura No. 2689 del veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995).

3. Se declare la donación nula la donación por falta de insinuación, toda vez que, según la parte actora, el valor de la misma excede lo establecido por la ley.

4. En consecuencia a lo anterior, solicita que, se cancele la escritura pública antes señalada y el registro efectuado en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Montería.

5. Condenar en costas y agencias en derecho a los demandados.

6. Finalmente, solicita que, se le reconozca personería jurídica para actuar como apoderado judicial de la parte actora<sup>1</sup>.

**a). Hechos.**

1. Manifiesta la parte actora que, mediante escritura 2689 del veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) de la Notaría Primera del Círculo de Montería, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego y el señor José Dail Zúñiga Ruíz adelantaron una compraventa de un lote de terreno con casa de habitación ubicado en la calle 39 No. 18-04 Barrio San José del Municipio de Montería, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 140-55613 inscrito en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos del Municipio de Montería y alinderado de la siguiente forma: por el norte con la carrera 18 y mide 7,66 metros, por el sur con el predio de la señora María Del Tránsito Padilla y mide 6,66 metros, por el oriente con la calle 39 y mide 20 metros, por el occidente con Antolin Esteban Vega y mide 20 metros, para un área total de 144 metros cuadrados y referencia predial No. 01-02-00-00-0028-0007-0-00-00-000, la cual está consignada en la escritura pública.

2. Manifiesta que, el contrato de compraventa es simulado, por un lado, porque el comprador no pagó el precio del inmueble, por el otro, se pretendía encubrir una donación sin mediar insinuación y sin sufragar los impuestos que causa el acto gratuito, adicionalmente, señala la parte actora que, la intención era engañar al Sistema de Prestaciones Sociales del Ejército, atendiendo que, le desembolsarían una determinada suma de dinero, para aclarar, la parte actora manifiesta que, la causa del contrato de compraventa era defraudar los intereses de la Caja de Honor anteriormente Caja de Vivienda Militar y de Policía, por cuanto el demandado no contaba con una vivienda digna

---

<sup>1</sup> Folio 6, cuaderno 1, de proceso 2018-383, expediente digital.

para su núcleo familiar y de esa manera la Caja le entregaría un subsidio de vivienda, sin embargo, una vez el dinero fuera desembolsado el demandado debía transferir el dominio del inmueble a la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego.

3. Según la parte actora, el precio de diecisiete millones de pesos (\$17.000.000,00), estipulado en la compraventa es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento del negocio, así mismo, sostiene la demandante que, celebraron el contrato simulado, con base en la confianza que, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego tenía respecto a su yerno, el señor José Dail Zúñiga Ruíz, toda vez que, este se encuentra casado con la hija su hija menor, la señora Naderla de Jesús Ely Reyes, quienes fueron requeridos por la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego y la demandante, la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes, sin embargo, los demandados se negaron a realizar las diligencias pertinentes para transferir el derecho real de dominio a la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego y, por el contrario, manifiesta la parte actora que, han hecho pública sus intenciones de enajenarlo, por otro lado, sostiene que, existe un documento privado suscrito por la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego y el señor José Dail Zúñiga Ruíz, mediante el cual se manifestaba su verdadera intención de la venta efectuada y el compromiso que adquirió el comprador en no enajenar el inmueble a terceros, ni gravarlo, ni limitar el derecho de dominio y, transferir el derecho de dominio a su vendedor en el plazo de dos (2) años a partir de la fecha de registro de la escritura pública.

4. Alega la parte actora que, el señor José Dail Zúñiga Ruíz es una persona que se encuentra recibiendo una asignación de retiro como ex miembro del Ejército Nacional, sin embargo, para la fecha de la celebración del contrato de compraventa estaba activo en la Fuerza Pública, además carecía de bienes y recursos económicos para adquirirlos.

5. Manifiesta que, la vendedora en ningún momento le realizó entrega material del inmueble al comprador, por lo tanto, no ha entrado en posesión del mismo, atendiendo que, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego esperaba recuperar su propiedad.

6. Según la parte actora, el once (11) de junio de mil novecientos cincuenta y cinco (1.955) la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego contrajo matrimonio católico con el señor Felipe Sánchez Almanza en la Parroquia San Jerónimo, La Catedral del Municipio de Montería (Córdoba), certificado en el libro 0014, folio 0026 y número 00054.

7. Señala que, en atención al vínculo matrimonial procrearon a la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes, quien actúa en la condición de demandante.

8. Adicionalmente, según la parte actora, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego procreó a dos (2) hijos extramatrimoniales llamados César Augusto Lora Reyes y Nederla De Jesús Ely Reyes, esta última actuando en condición de demandada.

9. Manifiesta que, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego falleció el día doce (12) de enero de dos mil dieciocho (2.018) en el Municipio de Montería, según lo establece el registro civil de defunción No. 094894690 siendo este su último domicilio.

10. Sostiene que, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego se encontraba habitando el bien inmueble objeto de litigio en calidad de propietaria desde el año mil novecientos noventa y cinco (1.995) hasta la fecha de su muerte, esto es, el doce (12) de enero de dos mil dieciocho (2.018).

11. Afirma que, los actos de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego se encuentran probados careciendo de efecto lo simulado, en una compraventa de confianza toda vez que, hay pruebas que demuestran que, la venta fue simulada, es decir, según la parte actora, la vendedora no pretendía enajenar el inmueble, por lo tanto, considera la demandante que, el comprador traicionó la confianza por falta de conocimiento y el grado de familiaridad que existía, convirtiéndose en un negocio ilícito o inválido.

12. Manifiesta que, el veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) hasta la fecha de la muerte de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego fue reconocida como única propietaria por medio de sus vecinos, los señores Antonile Esteban Vega, Magaly Del Carmen Lora Echeverría, María De Las Mercedes Plaza Vega, Eduardo Rafael Fernández Bejarano y Enrique Barrera Jiménez.

13. Determina la parte actora que, la situación comienza en el año de mil novecientos noventa y cinco (1.995) cuando se llevó a cabo la sucesión de los bienes de la señora Teresa Villadiego Urbanes quien se identificaba en vida con cédula de ciudadanía número 25.757.893<sup>2</sup>.

14. Expresa la parte actora que, por medio de la sucesión de la señora Teresa Villadiego Urbanes<sup>3</sup> se adjudicó a la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego un predio ubicado en el Barrio San José del Municipio de Montería (Córdoba), cuya propiedad era de mayor extensión, después de la sucesión se segregó en tres (3) predios, toda vez que, eran tres (3) hermanos, por lo que, en la escritura de sucesión aparece Braulio y Dioselina, sin embargo, el tercer hermano, el señor Emiro, no aparece atendiendo que, no sabía leer, escribir, ni firmar su nombre, siendo esta escritura registrada el veintisiete (27) de marzo de mil novecientos noventa y cinco (1.995).

---

<sup>2</sup> Era la abuela materna de la demandante, según el folio 3, cuaderno 1, expediente digital.

<sup>3</sup> *Ibidem*.

15. Informa la parte actora que, el señor José Dail Zúñiga Ruíz aprovechando su condición de yerno de la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes y de la falta de conocimiento de la vendedora suscribe una primera promesa de compraventa donde se estipula un valor de venta de doce millones de pesos colombianos (\$12.000.000,00), los cuales debían cancelarse a dos (2) cuotas, la primera por el valor de tres millones de pesos colombianos (\$3000.000,00) la cual debía pagarse a la firma del contrato, la segunda el valor de nueve millones de pesos colombianos (\$9.000.000,00) los cuales eran pagados una vez la Caja Promotora de Vivienda hiciese el desembolso y, finalmente una multa de tres millones de pesos colombianos (\$3.000.000,00) en caso de incumplimiento de contrato, por otro lado, señala la parte actora que, los contratantes fijaron un término máximo para dar cumplimiento al contrato el día primero (1º) de abril de mil novecientos noventa y cinco (1.995) en la Notaría Segunda del Círculo de Montería.

16. Menciona la parte actora que, el señor José Dail Zúñiga Ruíz se aprovechó de la falta de estudio de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego, atendiendo que, solo sabía firmar su nombre y apellido, la hizo firmar un segundo contrato de promesa de compraventa con el objeto de engañar la Caja de Vivienda y de Policía, cuyo acto jurídico reforman el precio del inmueble a diecisiete millones de pesos colombianos (\$17.000.000,00) y el valor de la multa la cambiaron a cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (5 S.M.L.M.V.), además de los gastos del proceso en caso que se presentare demanda y, finalmente se corrige la nomenclatura del inmueble y el número de cédula del nuevo propietario.

17. Sostiene la parte actora que, para el año mil novecientos noventa y cinco (1.995) ninguna de sus hijas estaba viviendo con la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego a excepción del señor César Augusto Lora Reyes, toda vez que, tenía su vivienda en el Barrio San José, por otro lado, la señora Dioselina Sánchez Reyes estaba en Cali (Valle del Cauca) debido a que su cónyuge, el señor Luis Miguel Serrano Caicedo era Sargento Primero del Ejército Nacional.

18. Manifiesta que, la señora Nederla De Jesús Ely Reyes estaba en la base militar de Tolemaida en Melgar (Tolima), aunando que, en el año de mil novecientos noventa y cinco (1.995) el señor José Dail Zúñiga Ruíz le pidió un favor a la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego consistente en prestarle la escritura pública de su vivienda, con el objeto de recibir dinero por concepto de vivienda familiar y, después este efectuaría la devolución de la escritura pública, sin embargo, refiere la demandante que, debía haber una escritura de compraventa en donde la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego apareciera como vendedora y José Dail Zúñiga Ruíz como comprador. Finalmente, señala que, este proceso se haría en el año de mil novecientos noventa y

cinco (1.995), desde entonces el demandado está como propietario del inmueble de la referencia.

19. Expresa la parte actora que, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego hasta la fecha de su muerte recibía cánones de arrendamiento de una oficina ubicada en el bien objeto de litigio, quien fungía como arrendatario la Congregación Religiosa de la Cárcel Nacional las Mercedes.

20. Afirma la parte actora que, con ocasión a la avanzada edad de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego y el cuadro de sus enfermedades le pidió a su hijo mayor, el señor Luis Miguel Serrano Sánchez que, se encargara de recibir el dinero del arriendo, por otro lado, en el mes de marzo de dos mil diecisiete (2.017), los arrendatarios de la oficina le entregaron el dinero al nieto mayor por orden de la causante, y este, firmó un recibido dejando la respectiva constancia, sin embargo, en el mes siguiente los arrendatarios entregaron el canon de arrendamiento a la señora Nederla De Jesús Ely Reyes.

21. Según la parte actora, el estado de salud de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego desmejoró a raíz que la señora Nederla De Jesús Ely Reyes y el señor José Dail Zúñiga Ruíz la lanzaron de su vivienda, por lo tanto, se fue a vivir a casa de los suegros de su nieto, es decir, el señor Luis Miguel Serrano Sánchez.

22. Expresa la demandante que, en el año que se firmó la escritura objeto de litigio, es decir, el año de mil novecientos noventa y cinco (1.995) ninguna de sus dos (2) hijas vivía en el Municipio de Montería, por lo que, solo vivía su hijo César Augusto Lora Reyes, quien se encargó de buscar a la señora Magaly Lora De Echevarría<sup>4</sup>, con el objeto de pedirle que firmara unos documentos a nombre de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego, sin embargo, de acuerdo al escrito de demanda, esta asegura que, nunca firmó escritura a nombre de la vendedora. Así mismo, sostiene la parte actora que, la señora Nederla De Jesús Ely Reyes y el señor José Dail Zúñiga Ruíz le manifestaron a la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego que, si les devuelve la suma de doce millones de pesos colombianos (\$12.000.000,00) le entregan el inmueble, por otro lado, el señor César Augusto Lora Reyes también les manifestó que le consignara el dinero con el objeto que los demandados devuelvan la vivienda.

23. De acuerdo a lo manifestado por la parte actora, los demandados afirman que la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego recibió en el año mil novecientos noventa y seis (1.996) por concepto de venta del inmueble una consignación que realizó la Caja de Compensación Militar de la Policía, presentan una consignación de data veintinueve (29) de abril de mil novecientos noventa y seis (1.996) a la entidad bancaria Bancafe

---

<sup>4</sup> Funge como testigo de acuerdo al folio 4, cuaderno 1, expediente digitalizado.

por el valor de cinco millones ochocientos veintisiete mil setecientos cuarenta y un pesos colombianos con cincuenta centavos (\$5.827.741.50), como también el dinero que le consignó el señor Luis Miguel Serrano por el valor de cuatrocientos mil moneda corriente (\$400.000,00). Así mismo, sostiene la demandante que, los movimientos financieros que se evidencian en los extractos bancarios de los meses de junio, julio y agosto de mil novecientos noventa y seis (1.996) se debe a que, la señora Nederla De Jesús Ely Reyes le pidió el favor a la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego que guardara en su cuenta una suma de dinero con el objeto de inducir la a error, toda vez que, aquel dinero se depositaba nuevamente en la cuenta de banco No. 0536350016824 de la señora Nederla De Jesús Ely Reyes, para luego decir que era por concepto del pago del bien inmueble objeto de litigio.

<b>Nombre y apellido</b>	<b>No. De cuenta</b>	<b>V/r Retiro</b>	<b>Consignación</b>	<b>E/Ban</b>	<b>Q cons</b>	<b>Fecha</b>
Dioselina R.	285086849	\$5.827.712		Bancafe		39/04/1996
Luis Miguel	285086849	\$400.000		Bancafe	D Reyes	22/05/1996
Nederla Ely	536350016824		\$250.000	Colmena	D Reyes	24/07/1996
Nederla Ely	536350016824		\$300.000	Colmena	D Reyes	14/06/1996
Nederla Ely	536350016824		\$150.000	Colmena	D Reyes	20/08/1996
Nederla Ely	536350016824		\$150.000	Colmena	D Reyes	11/06/1997
Nederla Ely	536350016824		\$300.000	Colmena	D Reyes	25/09/1996
Nederla Ely	536350016824		\$300.000	Colmena	D Reyes	1/11/1996
Nederla Ely	536350016824		\$200.000	Colmena	D Reyes	19/11/1996
Nederla Ely	536350016824		\$100.000	Colmena	D Reyes	23/12/1996
Nederla Ely	536350016824		\$250.000	Colmena	D Reyes	18/01/1997
Nederla Ely	536350016824		\$200.000	Colmena	D Reyes	7/04/1997
Nederla Ely	536350016824		\$200.000	Colmena	D Reyes	7/04/1997
Nederla Ely	536350016824		\$200.000	Colmena	D Reyes	11/04/1997
Nederla Ely	536350016824		\$150.000	Colmena	D Reyes	5/06/1996

Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	5/31/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$200.000	Colmena	D Reyes	6/04/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$200.000	Colmena	D Reyes	6/07/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$200.000	Colmena	D Reyes	6/08/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	22/06/199 6
Nederla Ely	53635001682 4		\$150.000	Colmena	D Reyes	
Nederla Ely	53635001682 4		\$150.000	Colmena	D Reyes	7/10/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$50.000	Colmena	D Reyes	7/12/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	7/24/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$200.000	Colmena	D Reyes	7/24/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	7/25/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$200.000	Colmena	D Reyes	7/25/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	8/09/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$200.000	Colmena	D Reyes	8/09/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	8/10/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	8/12/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$150.000	Colmena	D Reyes	8/13/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	8/14/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$50.000	Colmena	D Reyes	8/16/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$50.000	Colmena	D Reyes	8/17/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	8/17/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$200.000	Colmena	D Reyes	8/12/1996

Nederla Ely	53635001682 4		\$150.000	Colmena	D Reyes	27/08/199 6
Nederla Ely	53635001682 4		\$150.000	Colmena	D Reyes	8/02/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$50.000	Colmena	D Reyes	5/06/1996
Nederla Ely	53635001682 4		\$100.000	Colmena	D Reyes	5/31/1996
<b>Subtotal</b>		<b>\$6.227.71</b> <b>2</b>	<b>\$6.100.000</b>			
<b>Saldo (Movim)</b>			<b>127.711,50</b>			
<b>SUMAN IGUALES</b>		<b>\$6.227.71</b> <b>2</b>	<b>\$6.227.712</b>			

**b). Trámite procesal.**

Mediante auto adiado diecisiete (17) de septiembre de dos mil dieciocho (2.018), el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, admite demanda declarativa verbal de menor cuantía por considerar que reúne los requisitos de los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, de igual forma, ordenó notificar a los señores José Dail Zúñiga Ruíz, Nederla De Jesús Ely Reyes y César Augusto Lora Reyes en la forma prevista por los artículos 291 y siguientes del Estatuto Procesal Civil, atendiendo que, para la fecha no estaba vigente el Decreto 806 de 2020, y finalmente, se concedió el amparo de pobreza a favor de la demandante y se accedieron a las medidas cautelares consistente en la inscripción de la demanda en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos del Municipio de Cereté (Córdoba).

**c). Contestación de la demanda.**

Dentro del término legal correspondiente, los señores José Dail Zúñiga Ruíz, Nederla De Jesús Ely Reyes y César Augusto Lora Reyes contestaron demanda y formularon excepciones de mérito a través de su apoderado judicial, el doctor Danny José Zúñiga Ely, quien formula las siguientes excepciones:

1. **Falta de legitimación en la causa por pasiva.** Manifiesta la parte demandada que, esta excepción está llamada a prosperar con respecto a la señora Nederla De Jesús Ely Reyes y César Augusto Lora Reyes, que son hijos de la vendedora, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego, toda vez que, pese a tener conocimiento del negocio jurídico realizado por la vendedora y el señor José Dail Zúñiga Ruíz, no intervinieron en dicho contrato, no son parte en él, ni tampoco les genera vulneración de algún derecho.

2. **Capacidad económica del comprador.** Expresa el vocero judicial de la parte demandada que, la excepción se encuentra probada porque el pago del inmueble lo efectuó conforme a lo establecido por el contrato de compraventa de la siguiente forma:

nueve millones ochocientos cuarenta y dos mil ochocientos setenta y seis pesos colombianos (\$9.842.796,00) por concepto de adelanto parcial de las cesantías, seiscientos sesenta y dos mil novecientos dieciocho pesos colombianos (\$662.918,00) correspondientes a los ahorros del siete por ciento (7%) y cinco millones ochocientos veintisiete mil setecientos sesenta y seis moneda corriente (\$5.827.766,00) por concepto de subsidio de vivienda, para un total de dieciséis millones trescientos treinta y tres mil seiscientos sesenta pesos colombianos (\$16.333.660,00) y, finalmente, los seiscientos sesenta y seis mil cuatrocientos cuarenta pesos colombianos (\$666.440,00) fueron pagados en la forma prevista por la cláusula cuarta (4ª) del contrato, es decir, a través de letras de cambio que estuvieron en poder de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego.

3. **Inexistencia de documentación sospechosa.** Según los demandados, esta excepción es viable atendiendo que, aportaron el contrato de compraventa legalmente celebrado entre los contratantes, escritura pública y el poder que, otorga la vendedora a su abogado para que le tramite el negocio, documentos totalmente autenticados y que avalan legalmente el negocio de compraventa, manifestando que, no existe otro documento privado mediante el cual el tradente y adquirente tenían otra intención con la celebración del contrato de compraventa.

4. **Conocimiento pleno del negocio por parte de la vendedora.** Sostiene la parte demandada que, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego al celebrar el contrato de compraventa gozaba de buena salud y lucidez mental, siempre tuvo la voluntad de vender tanto así que, contrató a su abogado de confianza para que la asesorara y tramitara la compraventa, resaltando los demandados que, en el sello de la Notaría Primera del Círculo de Montería especifica que la vendedora tiene conocimiento del contenido del contrato, lo cual desacredita la ignorancia por parte de la vendedora.

5. **Pago del precio y existencia de movimientos bancarios.** Alegan los demandados que, esta excepción se encuentra probada, toda vez que, es demostrado por el comprador en la autorización otorgada a Caja Honor para que realice la transferencia del dinero objeto de las cesantías, siete por ciento (7%) del ahorro del salario y subsidio de vivienda de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego a su cuenta de ahorro Bancafe, soportes de pago que refiere que anexó.

## II. SENTENCIA APELADA.

El Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería (Córdoba), en Sentencia datada primero (1º) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) resolvió lo siguiente:

**PRIMERO:** Negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO:** Abstenerse de resolver las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada por sustracción de materia.

**TERCERO:** Condenar en costas al demandante DIOSELINA DEL CARMEN SÁNCHEZ REYES y en favor de los demandados. Como agencias en derecho reconózcase la suma de \$ 908 526.00 equivalente a 1 Salario mínimo legales mensual vigentes de conformidad con lo dispuesto en el ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016. Por secretaría, tásense y liquídense las costas de conformidad a lo estipulado en los artículos 365 y 366 del C.G.P.

**CUARTO:** Ordenar el levantamiento de la medida cautelar decretada en el numeral 4º del auto admisorio signado 17 de septiembre de 2018. Por secretaría, ofíciase.

**QUINTO:** Las partes quedan notificadas en estrados. En este estado de la diligencia el apoderado de la parte demandante interpone le recurso de apelación contra la sentencia a lo cual la señora juez, **RESUELVE: CONCEDER EN EL EFECTO** Suspensivo el recurso de apelación interpuesto de conformidad a lo establecido en el inciso 2º del numeral 3º del artículo 323 del Código General del Proceso. Por secretaría remítase el expediente oportunamente al superior según lo establece el artículo 324 *ibídem*".

### **III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD CON LA SENTENCIA DEL A QUO.**

La señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes a través de su vocero judicial, el doctor Yesid Medina Lagarejo dentro del término previsto por el numeral 1º del artículo 322 del Código General del Proceso presentó el recurso de apelación contra la Sentencia de data primero (1º) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería (Córdoba) por las siguientes razones:

#### **a). Interposición del recurso de apelación.**

Manifestó el doctor Yesid Medina Lagarejo que, en el proceso se logró probar las exigencias de los indicios para declarar la simulación de los actos jurídicos, como lo es el parentesco de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego con los demandados, se demostró la venta, se acreditó que la vendedora no abandonó el inmueble, el precio de la venta fue irrisoria, toda vez que, según la parte actora, está demostrado mediante el folio 25 que, señala el valor de trece millones seiscientos cincuenta y dos mil pesos

colombianos (\$13.652.000,00), cuya suma no tiene correlación con el dinero que, a la señora Dioselina le pagaron.

Expresa el recurrente que, el *a quo*, no tuvo en cuenta el folio 17, esto es, la cláusula 3ª de la escritura pública 2889 de veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995), la cual estipula que, para la fecha, la vendedora había recibido el dinero por concepto de precio de venta del inmueble, adicionalmente, tampoco se tuvo en cuenta, según la parte actora que, la cláusula segunda (2ª) del contrato de compraventa establece que, a la fecha de trece (13) de mayo de mil novecientos noventa y cinco (1.995), así mismo, sostiene que no apreció el folio 16, consistente en el poder especial de representación otorgado al doctor Laureano quien aparece con dos (2) números de cédula distintos. Alega el recurrente que, la *a quo* debió prestarle atención a la edad de la señora Dioselina, toda vez que, tenía 58 años; era analfabeta y solo subsistía de su único inmueble. Aunando a lo anterior, manifiesta que, el Juez de Primera Instancia no tuvo en cuenta las consignaciones bancarias que se le efectuaron a la señora Dioselina Reyes a su hija y, de igual forma, encuentra irracional que, la vendedora con 58 años de edad, enajene su único inmueble con el propósito de emprender un negocio como comerciante.

Finalmente, señala el apelante que, en el folio 18 aparece una autorización donde la señora Dioselina Reyes regía como propietaria del inmueble objeto de litigio, mediante la cual facultaba a su hija que recibiera los dineros productos del arriendo con ocasión a la confianza que tenía, más no era su intención vivir en residencias ajenas, así mismo, determina el recurrente que, de acuerdo al documento contenido en el folio 27 el cual contiene una licencia expedida por la Curaduría Urbana Primera del Municipio de Montería (Córdoba) otorgando permiso de construcción de ciento cuarenta y cuatro metros (144 Mts); sin embargo, los demandados solo levantaron una construcción de veintiséis metros (26 Mts).

#### **b). Sustentación del recurso de apelación.**

Manifiesta el recurrente que, el *a quo* desestimó el indicio del afecto está demostrado por la calidad de los intervinientes en los contratos (la hija y el yerno), como se indicó en la prueba documental y testimonial, atendiendo que, según el apelante las pruebas presentadas son merecedoras de credibilidad, para fines del fingimiento reclamado, por no requerirse la demostración concreta del estado civil, sino *"la familiaridad que en últimas es la que constituye el indicio de simulación"*<sup>5</sup>.

Reitera la parte actora que, está probado que entre la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego en su condición de vendedora y el señor José Dail Zúñiga como

---

<sup>5</sup> El recurrente cita como precedente jurisprudencial las Sentencias CSJ, SC6866, 30 may. 2014, rad. n.º 2007-00080-01 y cfr. CSJ, SC, 23 mar. 1977.

comprador del inmueble objeto de litigio, existía una relación de parentesco, pues este último es cónyuge de la hija menor de aquel, tal como la propia demandada lo reconoció y en el interrogatorio de parte que absolvió, vínculo de afinidad que, en principio, es expresión de la "*coniunctio sanguinis et affectio contrahentium*", pues según el apelante, es lógico que se elija para urdir la simulación a una persona de confianza que a un extraño.

Refiere el recurrente que, tal circunstancia por sí sola, no puede interpretarse de manera aislada para eclipsar la seriedad y sinceridad de los negocios jurídicos, pues como lo ha precisado la doctrina y la jurisprudencia, tal situación no debe ser analizada de manera separada y ausente de cualquier otro soporte probatorio, lo cual tampoco es obstáculo para que su valoración de manera conjunta con los demás elementos persuasivos recopilados en la actuación permita evidenciar que la voluntad de los contratantes no correspondía realmente a la expresada en la escritura pública.

Según la parte actora, revela la falta de seriedad del acto que el vendedor continuara con la posesión del inmueble, conduciéndose y obrando como propietario con posterioridad a la venta, con lo cual es evidente que la situación de hecho de los contratantes no estaba en armonía con el cambio de sus posiciones jurídicas que se produjo en virtud de la enajenación. Por otro lado, manifiesta que, la señora Dioslena fue reconocida como propietaria única del inmueble objeto de litigio hasta la fecha de su muerte, es decir, por más de veintitrés (23) años recibiendo incluso unos cánones de arrendamiento de la oficina ubicada en el bien inmueble, siendo los arrendatarios la Congregación Religiosa de la Cárcel Nacional de las Mercedes, como consta en el folio 18.

Expresa el apelante único que, fueron los siguientes hechos los que configuran que el negocio jurídico fue simulado:

1. La relación familiar entre los contratantes (*coniunctio sanguinis et affectio contrahentium*).
2. Con posterioridad a la venta, el inmueble continuó en poder del vendedor (*retentio possessionis*).
3. Falta de necesidad del vendedor para enajenar el bien.
4. El precio irrisorio de la transacción (*pretium vilis*). La cuantía de la venta corresponde al avalado catastral o al valor nominal de los contratantes, lo que demuestra que el precio real era cuanto menos el doble y que el pactado era irrisorio, ya que la promesa de compraventa fue pactada el valor fue por diecisiete millones de pesos colombianos (\$17.000.000) que serían pagado en efectivo como consta en el folio 17.

5. No se demostró la cancelación de ese saldo conforme con el acuerdo contractual; solo se acreditó que se realizaron algunas consignaciones, por otro lado, en cuanto a la inversión del precio pagado, los demandados sostuvieron que no se probó su destinación, al punto que las hijas de la finada no tienen conocimiento o razón sobre los diecisiete millones moneda corriente (\$17.000.000) que recibió su madre. Pero observando el expediente a folio (43 al 49) se observa que la finada le realiza consignaciones a su hija Nederla Ely Reyes esposa del señor José Dail Zúñiga Ruiz por una suma de doscientos cincuenta mil (\$250.000), cinco millones de pesos colombianos (\$5.000.000).

Finalmente, solicita el recurrente que, se revoque el numeral tercero de la parte resolutive de la Sentencia de data primero (1º) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) mediante la cual se condena a la parte actora a un salario mínimo, fundamentando esta solicitud en virtud del amparo de pobreza.

**c). Pronunciamiento parte demandada.**

El doctor Danny José Zúñiga Ely, actuando a nombre y representación del señor José Dail Zúñiga Ruíz, la señora Nederla De Jesús Ely Reyes y el señor César Augusto Lora Reyes solicita que se declare desierto el recurso presentado por la parte demandante al interior del presente proceso, atendiendo que, mediante auto de data veinte (20) de enero de dos mil veintidós (2.022), este admitió recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, posteriormente, en auto de fecha nueve (9) de marzo de esta anualidad, se le concedió al recurrente un término de cinco (5) días para que sustente la impugnación.

Por otro lado, expresa la parte demandada que, en caso de dar trámite al recurso de apelación se tenga en cuenta los siguientes factores para no revocar la Sentencia del *a quo*:

1. **Relación familiar entre los contratantes:** Señala la parte demandada que, quedó claro que el vínculo que tenía el comprador, el señor José Dail Zúñiga Ruiz con respecto de la señora Dioselina Reyes Villadiego; era el de yerno, toda vez que, es el esposo de su hija la señora Nederla De Jesús Ely Reyes.

2. **Con posterioridad a la venta el inmueble continuó en poder del vendedor:** Expresa la parte demandada que, quedó demostrado al interior del proceso a través de los interrogatorios de parte realizado a los demandados, en especial a los de los hijos de la demandante, los señores César Lora Reyes y Nederla Ely Reyes, quienes manifestaron que, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego posterior a la venta conformó parte del núcleo familiar Zúñiga Ely, colaborando con la crianza de sus nietos, tanto así que cuando se le realizaron mejoras por parte del comprador al inmueble, la compradora

vivió bajo el techo de la familia Zúñiga Ely en la ciudad de Cali (Valle del Cauca) y en la ciudad de Montería (Córdoba).

3. **Falta de necesidad del vendedor para enajenar el bien:** Según manifiesta la parte demandada, no fue mencionado por parte del recurrente en los reproches realizados al fallo de primera instancia, por lo cual por sustracción de materia no se debe tener en cuenta a la hora de fallar el Juez de Segunda Instancia, expresando, de igual forma que, en el expediente no hay prueba alguna que demuestre o que permita acreditar la falta de necesidad de la vendedora para enajenar el bien, son simplemente conclusiones sin pruebas y fundamentos que manifiesta el apoderado de la parte demandante.

4. **Precio irrisorio de la transacción:** Alega la parte demandada que, esta afirmación carece de pruebas, toda vez que, el apoderado en la demanda y durante el proceso repitió esta afirmación, pero en ningún momento aportó prueba que dé certeza del valor comercial del inmueble en el año en que se celebró la compraventa, simplemente se limita a decir que el precio es irrisorio, pero no lo confronta o compara con el verdadero precio del inmueble.

Por otro lado, señala que, con respecto a la falta de capacidad económica del señor José Dail Zúñiga Ruíz no fue manifestado al momento de solicitar el recurso de apelación, razón por la cual no debe ser objeto de estudio por este Despacho. Sin embargo, refiere que, según las pruebas allegadas al plenario se evidencia que el señor José Dail Zúñiga Ruíz estuvo adscrito al Ejército por más de veinte (20) años, afirmando que, al momento de realizar el negocio de compraventa, figuraba como militar activo, por lo cual no es viable manifestar que carecía de capacidad económica y más cuando el pago de la compraventa fue con su propio dinero y no por préstamos de dinero.

5. **No se demostró la cancelación del saldo conforme al acuerdo contractual:** Refiere que, con la contestación de la demanda se aportaron los respectivos pagos realizados por la Caja Promotora de Vivienda Militar, aclarando que, dichos pagos no fueron realizados directamente por el comprador, sino que previamente él mismo autorizó a la entidad antes mencionada para que fueran ellos quienes depositaran el dinero a la cuenta bancaria de la compradora, el valor restante que aproximadamente era de seiscientos mil pesos (\$600.000,00) se pagó en efectivo y fue garantizado por medio de una letra de cambio que el señor José Dail Zúñiga Ruíz suscribió a favor de la vendedora, finalmente dicha deuda se pagó casi de manera inmediata.

6. **No se justificó el destino dado a los dineros presuntamente recibidos:** Expresa que, no está en cabeza del señor José Dail Zúñiga Ruíz, la señora Nederla De Jesús Ely Reyes y el señor César Augusto Lora Reyes justificar qué destinación le dio la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego al dinero recibido por la compraventa, la

compradora es libre de manejar sus bienes, sumas de dinero, acreencias y demás, no está obligada a rendirle cuenta a nadie sobre la destinación del mismo.

Finalmente, sostiene que, no es cierto que, los hijos manifestaron que, su madre era analfabeta, según el apoderado de la parte demandada, esta afirmación solo la realizó la señora Dioselina Reyes Sánchez, por el contrario, afirma que, es evidente en el interrogatorio de parte realizado a la señora Nederla De Jesús Ely Reyes, quien afirmó que, el grado de escolaridad de su madre era de bachiller, por otro lado, la edad de la señora al realizar el negocio no tiene nada que ver, toda vez que, gozaba de buen estado de salud en esa época tal cual como lo manifestaron sus hijos César Lora Reyes y Nederla Ely Reyes.

#### **IV. CONSIDERACIONES.**

Procede el Despacho a decidir lo deprecado por la parte actora, esto es, que se revoque la sentencia proferida por el *a quo*, de data primero (1º) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021), cuya providencia condena en costas a la parte actora en un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.L.M.V.) y niega todas las pretensiones, consistentes en la declaración de la simulación absoluta (pretensión principal) y relativa (subsidiaria)<sup>6</sup> de la escritura pública No. 2689 del veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) de la Notaría Primera del Círculo de Montería (Córdoba), en consecuencia a lo anterior, se declare que la compraventa fue una donación viciada de nulidad absoluta por falta de insinuación por cuanto su valor excede lo establecido en la ley, se cancele la escritura antes referencia y su registro en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos.

Para decidir de fondo el Despacho deberá hacer un análisis sucinto sobre la oportunidad procesal para sustentar el recurso de apelación, el régimen legal y jurisprudencial de la simulación, sus clases, presupuestos para su configuración, amparo de pobreza y, finalmente al caso en concreto.

##### **a). Oportunidad para presentar y sustentar el recurso de apelación.**

El numeral 1º del artículo 322 del Código General del Proceso establece que: "*el recurso de apelación contra cualquier providencia que se emita en el curso de una audiencia o diligencia, deberá interponerse en forma verbal inmediatamente después de pronunciada*", por lo tanto, aplica esta norma para las sentencias judiciales, sin embargo, también debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 14 del Decreto 806 de 2.020 el cual dispone que: "*ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que*

---

<sup>6</sup> De conformidad con lo establecido por el numeral 2º del artículo 88 del Código General del Proceso el demandante podrá acumular pretensiones que sean excluyentes entre sí siempre y cuando las formule como principales o subsidiarias.

*niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes”.*

En el caso *sub examine* se puede avizorar que, el doctor Yesid Medina Lagarejo, actuando a nombre y representación de la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes presentó recurso de apelación contra la Sentencia de data primero 1º de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) en la diligencia de la audiencia, posteriormente, se surte el reparto por el aplicativo TYBA correspondiéndole a esta Unidad Judicial avocar conocimiento del proceso de la referencia en segunda instancia, en virtud de ello, el día veinte (20) de enero de dos mil veintidós (2.022) se admitió el recurso de apelación, siendo fijado por estado el día veintiuno (21) de enero hogaño, por otro lado, mediante auto de data veinticuatro (24) de febrero; fijado en estado el día veinticinco (25) de febrero de esta anualidad se ordena al recurrente que, dentro de los cinco (5) días siguientes sustente el recurso de apelación, siendo este presentado a esta Judicatura el día tres (3) de marzo, es decir, dentro del término legal correspondiente.

En virtud de lo anterior, yerra la parte demandada en señalar que la sustentación del recurso de apelación fue presentado extemporáneo, consecuentemente, este Despacho le dará el trámite correspondiente.

#### **b). Régimen legal y jurisprudencial de la simulación.**

La simulación se encuentra regulada por el artículo 1766 del Código Civil, el cual dispone lo siguiente:

“Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”<sup>7</sup>.

Atendiendo a lo anterior, esta figura ha sido desarrollada por el precedente jurisprudencial, como lo estipula la Sentencia de data veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2.021) de la Corte Suprema de Justicia quien citando al jurista Francesco Ferrara<sup>8</sup> define a la simulación como aquel negocio jurídico, *“que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece. Entre la forma extrínseca y la esencia íntima hay un contraste llamativo: el*

<sup>7</sup> Código Civil Colombiano.

<sup>8</sup> FERRARA, Francesco. La simulación de los negocios jurídicos. Colección Grandes Maestros del Derecho Civil. San José: Editorial Jurídica Universitaria 2002, p. 3.

*negocio que, aparentemente, es serio y eficaz, es en sí mentiroso y ficticio, o constituye una máscara para ocultar un negocio distinto. Ese negocio está destinado a provocar una ilusión en el público, que es inducido a creer en su existencia o en su naturaleza tal como aparece declarada, cuando, en verdad, o no se realizó o se realizó otro negocio diferente del expresado en el contrato”<sup>9</sup>.*

El criterio anterior ha sido reiterado en el precedente jurisprudencial del Alto Tribunal, como en las Sentencias CSJ SC 30 jul. 2.008, rad. 1998-00363-01; CSJ 30 ago. 2.010, rad. 2004-00148-01; CSJ 16 dic. 2.010, rad. 2005-00181-01; CSJ 13 oct. 2.011, rad. 200200083-01; CSJ SC11197-2015, 25 ago., rad. 2008-00390-01; CSJ SC21801-2017, 15 dic. 2.017, rad. 2011-00097-01 y CSJ SC3467-2020, 21 sep., rad. 2004-00247-01, entre otras, las cuales han establecido que, en la simulación:

“[está en presencia de] «un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes»”<sup>10</sup>.

Un sector de la doctrina ha establecido que, en la simulación existen dos actos jurídicos, el primero es el conocido por todos y el segundo es el acto oculto, donde realmente están escondidas las verdaderas intenciones de los contratantes, por otro lado, otro sector de la doctrina sostiene que, solo existe un solo acto jurídico, es decir, aquel que sale a la luz, pero que, los contratantes realmente quieren restarle eficacia o no quieren que se produzcan sus efectos jurídicos<sup>11</sup>, en todo caso, los contratantes tienen la intención de engañar a terceros sobre el negocio jurídico celebrado. Ahora bien, debemos recordar los requisitos para la celebración de los actos jurídicos, los cuales están regulados por el artículo 1502 del Código Civil, cuya norma dispone lo siguiente:

“Para que una persona se obligue a otra 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.

<sup>9</sup> Sentencia SC2906 de 2.021, M.P. Hilda González Neira, Rad: 05001-31-03-017-2008-00402-01.

<sup>10</sup> *Ibidem*.

<sup>11</sup> Acosta, G. O. (2.020). Régimen General de las Obligaciones. Distrito Capital Bogotá: Editorial Temis.

4. que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra<sup>12</sup>.

El primer requisito consiste en la aptitud que tiene toda persona en ejercer derechos y contraer obligaciones, el artículo 1503 del Estatuto Civil establece que todas las personas se presumen capaces, la ley señala cuáles son incapaces, siendo, así las cosas, debemos tener en cuenta las excepciones a la incapacidad, regulado por el artículo 1504 *ibídem*, modificado por el artículo 57 de la Ley 1996 de 2.019 que, preceptúa lo siguiente:

“Son absolutamente incapaces los impúberes. Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Son también incapaces los menores púberes. Pero la incapacidad de estas personas no es absoluta y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes. Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos<sup>13</sup>.”

Por lo tanto, todos los actos jurídicos que celebren las personas mayores de edad, son totalmente válidos, toda vez que, de acuerdo a los artículos 1503 y 1504 del Código Civil la capacidad legal se presume de lo contrario debe probarse la situación de discapacidad que, de acuerdo con el artículo 6º la Ley 1996 de 2.019 todas las personas con discapacidad tienen la facultad de obligarse y ejercer derechos, por lo tanto, en ningún caso las personas en situación de discapacidad estarán privadas de celebrar actos jurídicos plenamente válidos. Consecuentemente, los actos jurídicos provenientes o celebrados con personas con discapacidad, siempre y cuando estarán viciados de nulidad absoluta cuando son totalmente incapaces y de nulidad relativa cuando son relativamente incapaces. Por lo que, cuando se celebren actos jurídicos con personas incapaces absolutos (impúberes) el interesado puede presentar la acción de nulidad absoluta y si se celebran con incapaces relativo (menores púberes) el interesado puede presentar la acción de nulidad del acto jurídico.

Con respecto al segundo requisito, referente al consentimiento, refiere la doctrina que, consiste en la manifestación de la voluntad consistente en celebrar un determinado acto jurídico, esta manifestación de la voluntad puede ser expreso o tácito, sin embargo, de acuerdo a lo regulado por los artículos 1509 al 1516 del Código Civil, no hay consentimiento cuando este se encuentra viciado por error, fuerza o dolo, por ello, el

---

<sup>12</sup> Artículo 1502 del Código Civil.

<sup>13</sup> Artículo 57 de la Ley 1996 de 2.019, por medio de la cual se establece el régimen para el ejercicio de la capacidad legal de las personas con discapacidad mayores de edad, publicada en el Diario Oficial No. No. 51.057 de 26 de agosto 2019.

perjudicado está legitimado para iniciar la rescisión del acto jurídico de conformidad con lo expresado por los artículos 1740 y siguientes del Estatuto Civil.

En cuanto al tercer requisito, es decir, el objeto lícito, consistente en las obligaciones derivadas de dicho acto jurídico que puede ser de hacer, no hacer o dar, por ejemplo, celebrar un contrato de compraventa, aporte en sociedad, permuta, dación en pago, donación, entre otros, por lo tanto, existe objeto ilícito cuando la obligación contenida en el acto jurídico es contraria a la ley, a la Constitución y a las buenas costumbres, consecuentemente, es un acto jurídico que se encuentra viciado de nulidad absoluta de conformidad con lo establecido por el inciso 1º del artículo 1740 del Código Civil.

Finalmente, el último requisito consiste en la causa lícita, es un aspecto bastante subjetivo, que muchas veces no sale a la luz pública, la causa, según lo establecido por el artículo 1524 del Código Civil son los motivos que tuvieron los contratantes para celebrar el acto jurídico, *"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"*, consecuentemente, cuando un negocio jurídico se ha celebrado con causa ilícita el interesado tiene tres acciones para atacar la legalidad del negocio referido, el primero es la nulidad absoluta, regulada por el artículo 1740 y siguientes del Código Civil, el segundo es la acción pauliana, regulada por el artículo 2491 del Código Civil y el cual ha sido desarrollado jurisprudencialmente y, finalmente, el interesado tiene la acción de prevalencia, conocida también como simulación, tal como se presente en el caso *sub examine*.

### **c). Régimen legal y jurisprudencial de la simulación absoluta y relativa.**

La simulación absoluta consiste en que los contratantes celebren el acto jurídico, sin embargo, estos no desean sus efectos jurídicos, mientras que la relativa, los contratantes celebran el negocio jurídico pero las intenciones de estos son diferentes a los efectos producidos por el contrato celebrado, esta diferenciación fue hecha por la Corte Suprema Justicia de la siguiente forma:

*"Como acertadamente lo declara el tribunal, la simulación en un contrato **solamente puede ofrecerse cuando quienes participan en él se conciertan para crear una declaración aparente que oculte ante terceros su verdadera intención que puede consistir**, en descartar inter partes todo efecto negocial (**simulación absoluta**), o en que se produzcan otros efectos distintos, en todo o en parte, de los que surgen de la declaración aparente (**simulación relativa**). [...]"<sup>14</sup>. (Cursivas y negrillas fuera del texto)*

<sup>14</sup> Sentencia AC6078-2021, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, Rad: 11001-31-03-004-2014-00368-01.

**d). Requisitos para la configuración de la simulación.**

La Sentencia SC2929 de 2.021 estableció que existen tres requisitos para que el Juez declare el negocio jurídico simulado, como lo expresa a continuación:

“[...]. Y es que, de acuerdo con la jurisprudencia, la configuración de la simulación requiere de los siguientes requisitos: «(i) la divulgación de un querer aparente, que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno; (ii) un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular; y (iii) la afectación de los intereses de los intervinientes o de terceros», sin que el móvil o la intención haga parte de los mismos y, por ende, constituya un presupuesto sustancial de la misma”<sup>15</sup>.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 167 del Código General del Proceso le corresponde a las partes probar los supuestos de hecho, por lo que, la carga procesal recae sobre el demandante probar que los contratantes no tenían una intención diferente a la establecida en el acto jurídico, así mismo, debe probar que, los contratantes tenían la intención de simular el negocio jurídico y, finalmente debe demostrar la afectación de intereses de terceros con ocasión al acto jurídico, sin embargo, de conformidad con lo establecido por el inciso 2º del artículo 167 y artículo 169 *ibídem*, el demandante o demandando puede solicitar al juez oficiar las pruebas que no tenga en su poder, exigiendo cumplir con la carga procesal a la parte que se encuentre en la situación más favorable de hacerlo.

**e). El amparo de pobreza en el derecho procesal.**

Se conoce como amparo de pobreza aquel beneficio solicitado por el demandante o demandado, regulado por el estatuto procesal quien se concede a favor de aquella persona que no puede atender los gastos del proceso sin menoscabar lo necesario para su propia subsistencia y de las personas que por ley les debe alimentos<sup>16</sup>, aunando a lo anterior, el artículo 151 del Código General del Proceso señala que solo se concede el amparo de pobreza siempre y cuando la persona que no se halle en capacidad de atender los gastos del proceso y cuando no pretenda hacer valer un derecho litigioso a título oneroso, sin embargo, de acuerdo al precedente de la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia también es procedente otorgar el amparo de pobreza a las personas jurídicas, tal como lo expresa a continuación:

“resulta admisible interpretar en sentido amplio dicha disposición a fin de extender su alcance a las personas jurídicas, siempre y cuando se encuentren en una crítica situación financiera tal que, por padecerla, verdaderamente no se hallan en condiciones de atender los gastos de un proceso, sin dejar en vilo

<sup>15</sup> Sentencia SC2929 de 2.021, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Rad: 15322-31-03-001-2013-00120-01.

<sup>16</sup> Benítez, J. P. (2021). Derecho Procesal Civil. Distrito Capital Bogotá: Editorial Temis.

su supervivencia o sin precipitar su definitiva extinción en forma estruendosa desde el punto de vista económico”<sup>17</sup>.

El inciso 1º del artículo 154 del Código General del Proceso señala que el beneficiario del amparo de pobreza *"no estará obligado a prestar cauciones procesales ni a pagar expensas, honorarios de auxiliares de la justicia u otros gastos de la actuación, y no será condenado en costas"*.

En virtud de lo anterior, el Despacho acredita que es procedente revocar el numeral 3º de la parte resolutive de la Sentencia del 1º de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) proferida por el Juzgado Segundo Municipal de esta ciudad, mediante la cual condena en costas procesales a la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes a un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.L.M.V.), atendiendo que, mediante el numeral 3º de la parte resolutive del auto adiado diecisiete (17) de septiembre proferido por el Juzgado Segundo Municipal de Montería concedió el amparo de pobreza de la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes, así mismo, se avizora que, no se declaró la terminación del amparo de pobreza, teniendo por tanto, vigencia al momento de proferir la sentencia de primera instancia.

#### **f). Caso en concreto.**

En el *sub lite*, la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego, fallecida el día doce (12) de enero de dos mil dieciocho (2.018)<sup>18</sup> celebró con el señor José Dail Zúñiga Ruíz, un contrato de compraventa, mediante el cual la primera le vendía al segundo un bien inmueble ubicado en la calle 39 No. 18-04 del Barrio San José del Municipio de Montería (Córdoba) distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 140-55613 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de esta ciudad, cuyo contrato fue otorgado por la escritura pública No. 2689 del veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) de la Notaría Primera del Círculo de Montería (Córdoba)<sup>19</sup>.

Según la parte actora el contrato antes referido es simulado porque, en primer lugar, el señor José Dail Zúñiga Ruíz no pagó el justo precio del inmueble objeto de litigio, en segundo lugar, se pretendía encubrir una donación sin mediar insinuación y sin sufragar los impuestos que generan dicho acto jurídico y, finalmente, porque el comprador tenía la intención de engañar a Caja Honor anteriormente Caja de Vivienda Militar y de Policía, sin embargo, el Despacho avizora que, el demandante no logró demostrar que, la verdadera intención de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego y el señor José Dail Zúñiga Ruíz era simular el contrato, sin embargo, pese a que en el hecho tercero del escrito de demanda la parte actora indica que, entre la vendedora y el comprador

---

<sup>17</sup> Sentencia C-668 de 2016 de la Corte Constitucional citando el auto del 1º de agosto de 2003 proferido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

<sup>18</sup> Según consta en el Registro Civil de Defunción con serial indicativo 09489469 ubicado en el folio 15, cuaderno principal, expediente digital.

<sup>19</sup> Consta en los folios 88 y 89 del expediente digital.

existía un documento privado mediante el cual se acreditaba la verdadera intención de los contratantes, también es cierto que este documento brilló por su ausencia y, además, en el interrogatorio que se le practicó a la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes refiere que desconoce la existencia de dicho documento **(30:48)**<sup>20</sup>, por lo tanto, para este Despacho se entiende que no está probado que la intención de los contratantes era diferente a la indicada en el contrato de compraventa otorgado por la escritura pública No. 2689 del veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995).

Ahora bien, refiere el recurrente que, el negocio fue simulado por las siguientes razones:

- “1. La relación familiar entre los contratantes (coiunctio sanguinis et affectio contraentium).
2. Con posterioridad a la venta, el inmueble continuó en poder del vendedor (*rettentio possessionis*).
3. Falta de necesidad del vendedor para enajenar el bien.
4. El precio irrisorio de la transacción (*pretium vilis*). La cuantía de la venta corresponde al avalado catastral o al valor nominal de los contratantes, lo que demuestra que el precio real era cuanto menos el doble y que el pactado era irrisorio, ya que la promesa de compraventa fue pactada el valor fue por diecisiete millones de pesos colombianos (\$17.000.000) que serían pagado en efectivo como consta en el folio 17.
5. No se demostró la cancelación de ese saldo conforme con el acuerdo contractual; solo se acreditó que se realizaron algunas consignaciones, por otro lado, en cuanto a la inversión del precio pagado, los demandados sostuvieron que no se probó su destinación, al punto que las hijas de la finada no tienen conocimiento o razón sobre los diecisiete millones moneda corriente (\$17.000.000) que recibió su madre. Pero observando el expediente a folio (43 al 49) se observa que la finada le realiza consignaciones a su hija Nederla Ely Reyes esposa del señor José Dail Zúñiga Ruiz por una suma de doscientos cincuenta mil (\$250.000), cinco millones de pesos colombianos (\$5.000.000)”.

Con respecto al primer cargo, este Despacho acredita que, la relación de parentesco es desvirtuarle, en primer lugar, debemos recordar que, según el artículo 105 del Decreto 1260 de 1970 los hechos y actos relacionados con el estado civil de las personas se prueban con la copia de la correspondiente partida o folio de registro civil, por lo tanto, dicho precepto se debe interpretar en conjunto con el artículo 176 del Código General

---

<sup>20</sup> Ver del minuto 38:48 hasta 34:24 de la audiencia del once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2.021).

del Proceso, el cual dispone que: "*las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos*"<sup>21</sup>, es decir, las pruebas del estado civil de las personas solo se acreditan con las partidas de registro civil, en el caso *sub examine*, se avizora que, la parte actora aportó la (i) partida de bautismo de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego<sup>22</sup>, (ii) el registro civil de defunción de la misma<sup>23</sup>, (iii) partida de matrimonio de la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego y el señor Felipe Sánchez Almanza<sup>24</sup> y (iv) registro de nacimiento de la señora Dioselina Sánchez, por otro lado, la parte demandada aportó como prueba el (v) registro civil de nacimiento del señor César Augusto Lora Reyes y, (vi) Nederla De Jesús Ely Reyes.

No obstante, a lo anterior, no se logra probar que la señora Nederla De Jesús Ely Reyes contrajo matrimonio con el señor José Dail Zúñiga Ruíz, por lo tanto, para este Despacho no se acreditó el parentesco entre la finada señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego y el señor José Dail Zúñiga Ruíz, atendiendo que, el parentesco de estos se comprueba con el registro civil de nacimiento de la señora Nederla De Jesús Ely Reyes y el registro civil de matrimonio del señor José Dail Zúñiga Ruíz con la señora Nederla De Jesús Ely Reyes.

Con respecto al segundo cargo, refiere la parte actora en el interrogatorio que se practicó el día once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2.021) que, su madre, la señora Reyes Villadiego siempre vivió en el inmueble objeto de litigio, desde mil novecientos noventa y cinco hasta el doce (12) de enero de dos mil dieciocho (2.018)<sup>25</sup>, sin embargo, este hecho fue controvertido en la misma audiencia por el señor José Dail Zúñiga Ruíz al manifestar que la vendedora accedió a enajenar el inmueble a título de venta con ocasión a que iba a emprender un viaje a la ciudad de Cali (Valle del Cauca)<sup>26</sup>, siendo confirmado por la señora Nederla De Jesús Ely Reyes en la audiencia del veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2.021)<sup>27</sup> y el señor César Augusto Lora Reyes<sup>28</sup>, acreditándose, consecuentemente, que la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego acudió a la ciudad de Cali para emprender un negocio con su hija, la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes.

Con respecto al tercer cargo, se puede avizorar que, el recurrente petitiona que se tome como indicio probatorio que la señora Dioselina Del Carmen Reyes Villadiego no tenía necesidad de enajenar el inmueble, sin embargo, debemos recordar que, la prueba indiciaria se encuentra regulada por el artículo 240 del Código General del Proceso,

---

<sup>21</sup> Artículo 178 del Código General del Proceso, publicado por el Diario Oficial No. 48.489 de 12 de julio de 2.012.

<sup>22</sup> Consta en el folio 14 del expediente digital.

<sup>23</sup> Folio 15 *ibídem*.

<sup>24</sup> Folio 16 *ibídem*.

<sup>25</sup> Revisar **37:00** de la grabación de la audiencia del 11 de mayo de 2.021.

<sup>26</sup> Revisar **1:10:08** de la grabación de la audiencia del 11 de mayo de 2.021.

<sup>27</sup> Revisar **24:07** de la grabación de la audiencia del 27 de mayo de 2.021 – primera parte.

<sup>28</sup> Revisar **1:44:24** de la grabación de la audiencia del 27 de mayo de 2.021 – primera parte.

disponiendo: "para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso", por lo tanto, es necesario que exista una prueba que pueda inferir al Funcionario Judicial que determinado hecho existió, situación que no se presentó en el caso *sub lite*, en primer lugar, porque el demandante no pudo demostrar la causa ilícita del contrato de compraventa, tampoco el parentesco entre el comprador y vendedor, atendiendo que, el estado civil de las personas no se prueba con la declaración de parte, sino por la partida de registro civil.

Con relación al cuarto cargo elevado por el recurrente, manifiesta que, el precio de la transacción fue irrisorio, por lo tanto, se pone de conocimiento a la parte actora que existen figuras jurídicas como la rescisión por lesión enorme regulada por los artículos 1947 y siguientes del Código Civil, en virtud de la cual es procedente en la siguiente situación:

"El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato"<sup>29</sup>.

Consecuentemente, no es viable la acción de prevalencia contra el contrato de compraventa otorgado por la escritura pública No. 2689 del veintitrés (23) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995), ni tampoco se puede tener por indicio por las razones explicadas al analizar el cargo tercero de la sustentación del recurso de apelación.

Finalmente, este Despacho se pronuncia sobre el último cargo, poniendo en conocimiento al apelante que, la no cancelación de saldos de deudas insolutas no se tramita por la acción de prevalencia, sino que la ley a dispuesto de otros medios como la condición resolutoria tácita regulada por el artículo 1546 del Código Civil, la cual tiene como propósito resolver el contrato y regresar las cosas al estado anterior o, en su defecto, solicitar el cumplimiento forzado del contrato, en ambos con indemnización de perjuicios, por lo tanto, no es viable la acción de prevalencia para recuperar saldos insolutos, ni tampoco puede tenerse como prueba indiciaria por las razones previamente expuestas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

---

<sup>29</sup> Artículo 1947 del Código Civil.

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Revocar el numeral 3º de la parte resolutive de la Sentencia de data 1º de diciembre de dos mil veintiuno (2.021), proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería (Córdoba), en el sentido de no condenar en costas a la señora Dioselina Del Carmen Sánchez Reyes en virtud que era beneficiaria por el amparo de pobreza.

**SEGUNDO.** Confirmar en los demás puntos la sentencia recurrida, por las razones indicadas en la parte motiva de este fallo.

**TERCERO.** Sin condena en costas en esta instancia.

**CUARTO.** ORDENAR la devolución del expediente al juzgado de origen, dejando las constancias correspondientes.

**QUINTO.** Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE****CARLOS ARTURO RUÍZ SÁEZ****JUEZ****Firmado Por:****Carlos Arturo Ruiz Saez****Juez****Juzgado De Circuito****Civil 004 Oral****Monteria - Cordoba**

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:

**9da427408d7d5f4e8a4e61caea530d055a2238e18956fb48dd1f55c16706cfaf**

Documento generado en 13/05/2022 11:33:04 AM

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