JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, junio seis de dos mil veintidós

PROCESO	VERBAL-SIMULACION -
DEMANDANTE	Lizette Yamile Suescún Moreno
DEMANDADOS	Amanda de Jesús Moreno de Suescún y Otros
RADICADO	05001-40-03-009-2020-00056-01
INSTANCIA	Segunda
ASUNTO	Sentencia No.002
RESUMEN DE LA DECISIÓN	Se confirma la decisión de primera instancia, en tanto la actora no probó los presupuestos axiológicos de la simulación ni de la lesión enorme.

Procede el despacho a emitir la sentencia de la referencia, así:

Preliminarmente se deja consignado que esta decisión se emite por escrito, acogiendo lo dispuesto en el artículo 14 del decreto 806 de 2020, que expresamente estableció que, si no hay lugar a práctica de pruebas, el trámite y decisión del recurso de apelación es por escrito, como en efecto ha ocurrido en este asunto. Se agrega que en las consideraciones se dijo: *"que estas medidas, se adoptarán en los procesos en curso y los que se inicien luego de la expedición de este decreto".*

La decisión de segunda instancia se adoptará atendiendo a los motivos de la apelación, que condicionan y limitan la facultad del juez Ad-Quem, según lo disponen los artículos 327 inciso final y 328 del CGP.

El despacho encuentra satisfechos los denominados presupuestos procesales previos de jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, lo mismo que lo relacionado con la demanda en forma; lo que aunado a la ausencia de vicios generadores de nulidad permite la emisión de esta sentencia de fondo.

SINTESIS DE LA DEMANDA

Pretende la actora que el despacho declare la **simulación absoluta** del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No 2329 del 10 de septiembre de 2018, realizado en la Notaria Veintinueve de Medellín, sobre el inmueble: "casa de habitación de dos piso lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, barrio Alejandro Echavarría, conjunto residencial el pinar, distinguido en su puerta de entrada con el No 16° 18 de la calle 50°, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No 01N-24621", y que en consecuencia se ordene al señor Registrador competente que cancele las anotaciones Nos 31 y 32 en el Certificado de Libertad y Propiedad de ese bien; ordenándose la inscripción de este fallo en tal oficina.

Subsidiariamente solicita que se declare que en mencionado contrato existió lesión enorme respecto de esos mismos bienes, por cuanto la venta se hizo por un valor inferior a la mitad del valor comercial, y como consecuencia se ordene la cancelación de la escritura atrás reseñada.

Los hechos pueden resumirse de la siguiente manera:

Se afirma que la demandante es hija del matrimonio católico celebrado entre el señor Rafael Arcángel Suescún, quien falleció el 5 de diciembre de 2016, y Amanda de Jesús Moreno de Suescún; al igual que Wilson Darío, Claudia María, y Samara Julieth Suescún Moreno.

En vigencia de la sociedad conyugal los esposos Suescún-Moreno adquirieron el inmueble, objeto del proceso, no obstante, la escritura se registró a nombre de la señora Amanda Moreno.

A pesar de los requerimientos realizados por la demandante a su familia para que se iniciara proceso de sucesión del padre, el mismo no se nició, y su madre transfirió a título de venta, el bien inmueble que hacía parte

de la sucesión, en favor de Samara Julieth Suescún Moreno y Juan David Villegas Rivera.

El referido inmueble tiene un valor comercial de $ 300.000. 000.oo, (trescientos millones de pesos), no obstante, la escritura de compraventa se realizó por un valor de $ 52.500. 000.oo, (cincuenta y dos millones de pesos), cantidad que no fue pagado por los compradores, precio que es menor a la mitad del valor real del inmueble, generándose además de la simulación, lesión enorme.

El actor dejó reseñado su aspecto probatorio; y se dejaron consignados los demás requisitos de forma.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
(AMANDA DE JESUS MORENO de SUESCUN)

Señala que suscribió la escritura pública No 2329 en favor de los esposos SAMARA JULIETH SUESCUN MORENO y JUAN DAVID VILLEGAS RIVERA, (hija y yerno) sin tener conocimiento que con la firma de los documentos transfería el derecho real de dominio y posesión, sino que la misma fue suscrita por engaño realizado por los codemandados, quienes le manifestaron que era para retirar unas cesantías.

Aclara que en la escritura de compra declaran que la venta se realizó por el valor de $52.500.000 (cincuenta y dos millones quinientos mil pesos), dinero que no fue pagado por ningún medio, es decir, que los compradores no tenían la capacidad de pago, ni ha recibido dicho dinero.

Los codemandados SAMARA JULIETH SUESCUN MORENO y JUAN DAVID VILLEGAS RIVERA, contestaron extemporáneamente.

EL ASPECTO PROBATORIO Y LAS ALEGACIONES DE LAS PARTES

Evacuado el periodo probatorio, en audiencia llevada a cabo el 15 de septiembre de 2021, se corrió traslado el traslado de ley a las partes para alegar.

El demandante alega que están probados los presupuestos de la simulación absoluta, pues los demandados SAMARA Y JULIAN DAVID no pagaron el precio acordado en la Escritura Pública ($52.500.000.oo), ni siquiera tenían claro tal precio, y la forma de pago ($500.000.oo) mensuales no es la normal en este negocio, pues la vendedora bien podía alquilar el bien y recibir una suma similar; amén que se dijo por la señora AMANDA que su intención no era vender.

Se alega que hubo lesión enorme pues el precio acordado era inferior a la mitad del justo precio, el cual aún no ha sido pagado pese a lo consignado en la escritura pública de compraventa; y se agrega que la suscripción de la escritura pública por parte de AMANDA se debió a engaños, pues se le dijo que era para retirar cesantías, por lo cual "pudo haber vicio en el consentimiento" (sic)

La apoderada de la codemandada AMANDA comienza sus alegaciones poniendo de presente la especial relación familiar entre las partes, la que se dice resquebrajada, fragmentada, y el afecto entre el hijo WILSON y su madre AMANDA; y luego se refiere al numeral 4 de la escritura pública de compraventa en lo relacionado con el precio y la forma de pago, lo que no se ha cumplido.

Seguidamente acota lo poco creíble de ese precio y forma de pagos, y el interés particularmente económico de SAMARA en que se le reconociera y descontara lo pertinente del precio de lo que le tocase en la sucesión; todo lo cual conduce, en su criterio, a que se estructure la simulación.

Por su parte, el apoderado de los demás codemandados SAMARA Y JUAN DAVID, empieza sus alegatos citando la sentencia SC 3729 de octubre 05 de 2020 de la H.C.S.J., sobre la simulación y sus presupuestos, para

rescatar la plena capacidad mental negocia de la señora AMANDA, quien acepta que aunque en la escritura se consignó un precio de $52.500.000.oo, realmente se acordó un precio de $195.000.000.oo (ciento noventa y cinco millones), como también lo dijo WILSON, testigo hijo de la señora AMANDA, quien además dice que la acompañaba a recibir los pagos mensuales de $500.000.oo mencionados, y ; el precio se está pagando, como lo reconoce AMANDA y lo dice WILSON.

Acota entonces que la compraventa cumple todos los requisitos sustanciales y formales lo que la dota de validez; el bien se entregó desde la fecha del contrato y los demandados han realizado mejoras y adecuaciones al mismo, sin reparos de la señora AMANDA.

Además, resalta que en el proceso obran oficios de transunión en el sentido que para la época del negocio, los demandados tramitaban créditos para abonar al precio y realizar mejoras en el inmueble; y del mismo modo, tanto LA SEÑORA AMANDA como el testigo WILSON refieren que el precio real fue de $195.000.000.oo, pagaderos en la forma mensual que se ha explicitado, lo que es creíble, pues así ocurre en muchos eventos de negocios entre familia.

De la LESION ENORME, echa de menos la prueba sobre la misma en los términos del artículo 1947 del código civil, en especial la pericial, articulo 167 del CGP; y agrega que no existe legitimación en la causa por activa.

Finalmente, y respecto de la NULIDAD, también depreca que se desestime la misma por falta de prueba al respecto.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Agotado el trámite del proceso, y para resolver el asunto puesto a consideración de la jurisdicción, el juez a quo en sentencia proferida el 15 de septiembre de 2021, decidió desestimar las pretensiones de la

parte actora, y no condenar en costas en virtud del amparo de pobreza que se le concedió a la parte demandante.

Los argumentos centrales para desestimar las pretensiones consisten en que no se demostró que el acto fuera simulado, que la demandada AMANDA reconoció la venta, además de que se realizó la tradición del dominio; lo que lo llevó a decir que no se configura el concierto simulatorio y tampoco que la compraventa hubiera estado dirigida a defraudar la herencia; amén de que no se acreditó el negocio oculto o aparente.

Se ocupó el A-Quo de reseñar apartes doctrinales, jurisprudenciales y legales sobre la SIMULACION, ABSOLUTA Y RELATIVA; sus presupuestos, resaltando la prueba indiciaria y citando algunos ejemplos que en términos de doctrina y jurisprudencia han de evaluarse en cada caso; concluyendo que ninguno de ellos operaba en el asunto bajo su estudio, pues, dijo, no había móvil defraudatorio, se había entregado la posesión del bien a los demandados, el precio no era exiguo, ni desproporcionado, en tanto finalmente se había probado, con el dicho de la propia señora AMANDA, el testigo WILSON y los demandantes, que el mismo era realmente de $195.000.000.oo (ciento noventa y cinco millones) de los cuales se abonaron $15.000.000.oo y el resto se estaba pagando con cuotas mensuales de $500.000.oo; siendo que lo relacionado con el parentesco entre las partes, por sí solo no es suficiente para estructurar la simulación deprecada. Por lo demás, no existe prueba de que el precio del bien fuere de $300.000.000.oo (trescientos millones de pesos) como se dijo en la demanda; carga probatoria incumplida por el actor, articulo 167 del CGP. Incluso, dijo el A-Quo, atendiendo que según la ley el valor del bien es igual al catastral aumentado en un 50%, se tendría que dicho valor ascendería a 78 millones aproximadamente.

Destacó que los testimonios recibidos poco aportaban al asunto, por lo que asumía lo dicho por las partes; sin dejar de acotar que el valor finalmente considerado se compadecía con el mal estado del bien.

Finalmente destacó que los demandados sí tenían capacidad de pago, pues el señor JUAN DAVID laboraba, realizó préstamos para el negocio, y el valor y forma de pago mencionados fueron aceptados por la señora AMANDA, de lo cual obran recibos de pago e incluso un pagaré, sobre el cual la señora AMANDA reconoce su valor; prueba que fue legamente admitida en los términos del artículo 169 del CGP, dijo el juez de primera instancia.

Respecto de la lesión enorme, echó de menos el dictamen pericial que demostrase tal lesión; y consideró además que la escritura pública no ofrecía vicios de nulidad, y que la alega por el demandante, basado en unos posibles engaños a la señora AMANDA no era del resorte de este proceso, sino de otro, como incluso se observaba que ya se había intentado ante el juzgado 14 civil municipal y 1º civil del circuito de Medellín, según información extraída de "Siglo XXI".

Así, se denegaron las pretensiones.

EL RECURSO DE APELACIÓN.

Primeramente, ha de consignarse que, si bien la apoderada de la codemandada AMANDA MORENO de SUESCUN dijo en la audiencia que apelaba, no sustentó oportunamente, por lo cual su recurso fue declarado desierto por el juez A-Quo, lo que hace que este despacho sólo se ocupe de la apelación formulada por el demandante.

La parte actora, dentro de la oportunidad legal interpuso recurso de apelación, el cual sustentó en la siguiente forma:

Quedó probado que la voluntad de la Sra Amanda no fue la de vender el inmueble, no acordó hacer avaluar el inmueble, ni ha consentido en el valor del avaluó como precio del bien. Al momento de la judicatura emitir sentencia, únicamente se refirió al problema jurídico en determinar si el contrato fue simulado y determinar si en dicho contrato se probó la lesión enorme, dejando sin analizar la oposición de la demanda presentada por la vocera judicial de la demandada Amanda, consistente en el vicio de la voluntad, error y dolo de los codemandados al momento de firmar la escritura pública.

Consideró errado que el A-Quo dispusiera que no podría decretar la nulidad solicitada por Amanda, alegando que esa no es la vía procesal, dando entender que no procedía la acumulación de dicha pretensión, sino que debería presentar demanda por otro medio, o continuar con la que se adelanta en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín, proceso con radicado 05001310300120210003600, la cual hace relación a la simulación del contrato de compraventa.

Así mismo, asevera el recurrente, que fue acreditado mediante la escritura pública, que la venta se realizó por el valor de $52.500.000 (cincuenta y dos millones quinientos mil pesos), y se evidencia la diversidad de los avalúos, que muestran la lesión enorme, que no se acordó un valor como lo considero el juzgado.

Agrega que, contrario a la forma como lo indico el despacho, no se probó que los codemandados realizaron préstamos para pagar el valor del contrato, quedó demostrado que los señores Samara y Juan David no realizaron pago, solo cancelaban mensualmente $500.000 (quinientos mil pesos) que la Sra Amanda los tomaba como pago de arriendo. Respecto a las mejoras, realizadas por los codemandados, afirma el apelante que la señora Amanda confesó autorizar las mejoras locativas, debido a que los codemandados iban a vivir en la casa.

No se tuvo en cuenta como prueba, la solicitud de conciliación aportada con el fin de que se autorizara la notificación electrónica, mediante la cual los codemandados convocan a Amanda a conciliar las mejoras realizadas al inmueble objeto de la litis, reconociendo de esta forma, que únicamente tiene derecho a las mejoras realizadas en el referido bien y la no contestación a la demanda por parte de los codemandados Samara y Juan David.

Resumida así la inconformidad, el despacho procede a definir el mismo, acorde con el marco delineado por el apelante, como lo ordenan los artículos 326, 327, y 328 del CG; previo pronunciamiento acerca de la petición de declaratoria de desierto del recurso de apelación.

En cuanto a la solicitud formulada por la contraparte, en el sentido de que se declare desierto el recurso de apelación. formulado por la parte actora, por cuanto no fue sustentado en segunda instancia, es de anotar, que, en un caso similar al aquí enunciado, **la Corte Suprema de Justicia el 24 de noviembre de 2021, señaló:**

Sobre el deber de sustentar en segunda instancia el recurso de apelación del decreto 806 de 2020, artículo 14:

"Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalado en el artículo 327 del Código General del Proceso, El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguiente.

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de prueba, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraría por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estados. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto".

"Lo anterior da cuenta que en segunda instancia el trámite estará regido por la escrituralidad, y no, como ocurre en el régimen de oralidad propio del Código General del Proceso.

Significa lo anterior, que aunque se discrepe de la pretemporaneidad en la sustentación del recurso, es decir, que se allegue previo a la oportunidad que señala el canon 14 del citado decreto, no se puede desconocer que ese escrito, cumple con la carga de sustentar la apelación, por lo tanto, resulta improcedente que se imponga como sanción la deserción del mismo, lo cual ineludiblemente, conduce a la perdida constitucional a impugnar la decisión que concluyó la primera instancia".

En consecuencia, y dado que el apelante sustentó en primera instancia la apelación, el despacho procederá a proferir decisión, en aras de acatar los lineamientos dispuestos por esa Honorable Corporación y garantizar el derecho de defensa a la parte.

CONSIDERACIONES SOBRE LA ACCION DE SIMULACION

Sea lo primero concretar LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN en cuanto a su objeto en este proceso, para lo cual se remite el despacho a la demanda, en la cual se dice que hubo SIMULACIÓN en el contrato celebrado por los demandados, con las declaraciones consecuenciales de ley; donde fue vendedora la señora Amanda de Jesús Moreno de Suescun y compradores los señores Samara Julieth Suescún Moreno y Juan David Villegas Rivera, añadiendo que tales negocios son nulos, con una apreciación sobre el engaño sufrido por la demandante. Subsidiariamente se propuso se declare que existió Lesión Enorme, en la venta del citado bien, objeto del proceso.

La teoría de la simulación se ha estructurado jurisprudencialmente a partir del artículo 1766 del Código Civil, que establece que *"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 haya 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".

Para ilustrar este aspecto, valga citar una de las muchas sentencias de nuestro máximo juez ordinario civil, en las que se dice que en principio los contratos se entienden válidos y celebrados de buena fe; siendo entonces carga del actor demostrar los vicios que denuncie en los mismos; o la simulación también alegada.

Igualmente se reseña que, aunque existe libertad probatoria en el campo de la simulación, igual a como acontece en términos generales, de todas maneras, en estos eventos cobra suma importancia el análisis de la prueba indiciaria, dado lo oculto y disimulado que es propio de la simulación. Veamos:

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en sentencia **SC2582 de 2020**, **sobre la simulación** expuso lo siguiente:

"La simulación consiste en una divergencia consciente y bilateral entre la voluntad real y la que se da a conocer a terceros, caracterizada porque se muestra al público un negocio jurídico que no corresponde a la intención verdadera de los partícipes, explicó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

De igual forma, indicó que en un acto simulado "hay un escamoteo de la verdad, un ocultamiento de un acto real escondido debajo de otro y, a veces, tan solo una apariencia de acto real que no corresponde a ninguno efectivo".

Para su configuración se requiere:

1. *La divulgación de un querer aparente que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno: la simulación puede presentarse porque la apariencia no existe absolutamente o porque es distinta de la que aparece exteriormente y ello da lugar a la clasificación entre el acto absolutamente simulado o simulado relativamente.*

2. *Un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular: es necesario que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan la diferencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues, de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.*
3. *La afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros: ante acciones promovidas por terceros se exige la demostración de un perjuicio causado por el acto simulado, como condición necesaria para legitimar el reclamo tendiente a descorre el velo de la apariencia.*

Es de anotar, como lo hizo el A-Quo al citar la sentencia **SC-3729 de octubre 05 de 2020 de la H. –Corte Suprema de Justicia, Sala Civil**, la importancia de la prueba indiciaria, de la cual son ejemplos, el móvil defraudatorio, la no entrega de la posesión o tenencia del bien, la poca o ninguna capacidad económica del comprador, la necesidad del vendedor, el bajo precio, el vínculo familiar, el no examen antelado del bien, entre otros; los cuales, como se dijo por el A-Quo no aparecen acreditados en este caso.

Sobre la lesión enorme:

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10291-2017, radicación 73001-31-03-001-2008-374-01 del 18 de julio de 2017, donde actuó como magistrado ponente el doctor AROLDO WILSON QUIROS MONSALVO, precisó que para la estructuración del

instituto jurídico de la lesión enorme en relación con la compraventa, se deben reunir los siguientes requisitos:

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

EL CASO EN ESTUDIO

Esbozado el anterior marco conceptual se abordará a continuación el estudio del fondo del asunto, así:

La parte apelante señala que existió una indebida valoración de la prueba, que no se analizó la no contestación por parte de los demandados (Señores Julieth Suescun y Juan David Villegas) a la demanda, presumiendo como ciertos los hechos susceptibles de confesión.

Asevera, que se encuentra acreditada que hubo lesión enorme en el valor del contrato de compraventa, el cual se realizó por la cantidad de ($52.500.000.oo), pues el valor real era el indicado en los diferentes avalúos, el primero por $195.000.000 (ciento noventa y cinco millones de pesos) y el segundo por $268.100.000 (doscientos sesenta y ocho millones cien mil pesos).

Se muestra inconforme, igualmente porque el A-Quo no haya resuelto de fondo sobre la nulidad sugerida por error, o dolo; por vicio en el consentimiento.

Se tiene entonces, que, frente a los argumentos esgrimidos por el recurrente, es necesario indicar que de los interrogatorios absueltos por los codemandados, se desprende claramente que tal como lo asevera el Juzgado de conocimiento, los intervinientes en el contrato de compraventa- escritura pública No 2329 del 10 de septiembre de 2018, realizado ante la Notaría 29 de esta localidad, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-24621, eran plenamente capaces.

La Sra. Amanda de Jesús Moreno de Suescún, sabía que realizaba la venta del inmueble objeto de la litis, y si bien asevera que lo hizo para que su yerno reclamara sus cesantías, dicha afirmación no fue posteriormente probada por la citada señora, incluso permitió que estos realizaran mejoras en el inmueble, reconociendo actos de señor y dueño sobre el mismo, y por el contrario, ninguna oposición presentó frente a tales mejoras.

Ahora, en cuanto a la forma de pago, no debe desconocerse el pagaré, en el que se encuentra plasmado la forma como se realizarían dichos pagos; documento suscrito también por ella, por lo tanto, no es de recibo, el argumento esgrimido por el recurrente, en el sentido de que esta cantidad de dinero que recibía mes a mes era por concepto de arriendo, escrito autenticado, firmado después de realizada la compraventa del bien, ante autoridad competente.

Igualmente, y en cuanto a tener por ciertos los hechos plasmados en la demanda, por la contestación extemporánea de los señores Julieth y Juan David Villegas, hay que decir, que, como toda presunción, ésta admite prueba en contrario, y su valoración se hace en conjunto con los demás medios de convicción.

En este caso, tal presunción por sí sola no es suficiente para acceder a lo pedido, para declarar la simulación o la lesión enorme alegadas, pues como lo determinó el juez de primera instancia, no existe prueba del

acto simulado, del concierto simulatorio; y tampoco existe evidencia de la lesión enorme alegada, pues no se allegó el dictamen pericial de rigor que estableciera tal lesión.

Así mismo, y en cuanto a la inconformidad señalada por el apoderado la parte actora, por la no valoración de la solicitud de conciliación presentada por los codemandados a la Sra. Amanda Suescun; aportada por éste, con el fin de que el Juzgado de conocimiento, autorizara la notificación a sus correos electrónicos, ha de decirse, que esta no fue solicitada, ni aportada como prueba en la oportunidad legal; amén de que tampoco tal solicitud no tiene el mérito para acreditar los supuestos fácticos y jurídicos de las pretensiones.

Es de anotar, que en dicho escrito no solo se solicita reconocimiento de mejoras, sino otros conceptos como son: gastos de sostenimiento del inmueble y pago del contrato de compraventa sobre el inmueble, etc.

Asi las cosas, se mantiene incólume el juicio y conclusión del juez de primera instancia, quien hizo una acertada valoración probatoria para concluir en que no se estructuraba la simulación absoluta deprecada, pues no hacían presencia ninguno de los indicios que la jurisprudencia ha enlistado como tales, necesarios para concluir en la simulación.

LESIÓN ENORME

De otro lado, acorde con los artículos 1946 y siguientes del código civil, la figura de la Lesión Enorme, en la compraventa, también pretendida en la demanda, se define como un acto jurídico que afecta el equilibrio en las prestaciones económicas del contrato cuando recae sobre un inmueble, pudiendo afectar a cualquiera de las partes intervinientes en el negocio jurídico, y se presenta cuando se compra por más del doble o por menos de la mitad; siendo de su esencia que tal lesión, en cuanto al precio justo, se valora "al momento de la celebración del contrato",

como expresamente lo establece el artículo 1947 del código civil, inciso segundo.

Descendiendo al caso objeto del recurso, de acuerdo con las pretensiones de la demanda, lo intentado por la actora Lizzete Yamile Suescun Moreno es que se declare que sufrió lesión enorme en la celebración del contrato realizada entre su madre, hermana y cuñado, al momento de celebrar la escritura pública Nro. 2329 del 10 de septiembre de 2018, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-24621 y el cual afirma pertenece a la sucesión de su padre-fallecido Rafael Arcángel Suescún, por presentarse una desproporción en la equivalencia de lo entregado con lo recibido, de la que hace responsable a los aquí demandados.

Retomando el líbelo introductorio –hechos–frente al valor real del inmueble. De acuerdo a lo señalado en el acto escritural se plasmó como precio de venta del inmueble la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 52.500. 000.oo).

Además, obra en el expediente un dictamen elaborado por un perito de Bancol inmobiliaria, que corresponde a la fecha de la negociación del bien, cuyo precio ascendió a la suma de $ 195.370. 000.oo. Valga recordar que de acuerdo con el dicho de la señora Amanda, la misma estuvo conforme con el valor, por lo que este último se tomó como referente para la venta del inmueble, pues no se logró demostrar intención distinta a la de vender.

Ahora, en cuenta a la cantidad de $ 268.100. 000.oo, correspondiente al último avalúo que hace alusión el recurrente, este se realizó, una vez los codemandados hicieron las reformas al inmueble (septiembre de 2019), por lo que no se encuentra probado que el valor real del inmueble ascendía a $ 300.000. 000.oo, tal y como lo asevera el recurrente.

En este orden de ideas, en cuanto al justo precio, como uno de los elementos determinantes en una lesión enorme al interior de una compraventa, la más alta instancia de la justicia ordinaria refirió que éste se mide en relación con el tiempo de celebración del negocio jurídico, ya que suele variar entre el momento de efectuarse la compraventa y aquel cuando se lleva a cabo la acción de rescisión, determinando igualmente que el medio más idóneo para la determinación de este justo precio es la prueba técnica o pericial, la cual fue no aportada por la parte actora al proceso, como bien lo destacó el juez A-Quo.

Queda claro, que la sola prueba de la existencia del contrato de compraventa vertida en la escritura pública atrás reseñada, no determina la existencia de la lesión enorme sufrida por la demandante como consecuencia de la carencia de pago por el justo precio en el negocio jurídico que nos incumbe. En este sentido, reitera este Juzgado, la demandante incumplió con su obligación como sujeto procesal de comprobar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (artículo 167 del C. G. del P.).

Finalmente, también es acertado el juicio y decisión del juez de primera instancia respecto del insinuado engaño, error o dolo afirmados en la contestación de la demanda, pues ello no fue relacionado como una pretensión, ni siquiera subsidiaria, y en tal medida su discusión no era dable en este proceso; amén que ninguna prueba obra en el expediente sobre el particular, excepción hecha de la afirmación de la señora AMANDA, codemandada; dicho que no puede admitirse como prueba en tanto es sabido que "nadie puede prefabricarse su propia prueba".

Conclusión general es entonces la ausencia de prueba sobre los supuesto fáctico – jurídicos de la acción de simulación y la lesión enorme, sin que sea de recibo la apelación respecto de la nulidad del contrato; y en consecuencia se desestimará la pretensión principal y las

consecuenciales, sin condena en costas en virtud del amparo de pobreza que goza la demandante.

Por todo lo anteriormente expuesto **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN ANTIOQUIA ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

FALLA

PRIMERO: Se **CONFIRMA** la sentencia dictada por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Oralidad de esta localidad.
En firme esta providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

SEGUNDO: No se condena en costas al apelante, en virtud del amparo de pobreza concedido a su representada. Artículo 154 del CGP.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA
JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)