



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD.- Mayo Ocho (8) De Dos Mil Veintitrés (2023).- Ref.: Exp. No. 2021-00242-01

Rad. 1ª Instancia No. 08758-40-03-003-2019-000245-01.-

PROCESO VERBAL DE LESION ENORME

DDTE: RICARDO PATERNINA SIERRA

DDO.: EDRIS PEREZ PASTRANA

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra la sentencia de fecha 25 de febrero de 2021 proferida por el Juzgado tercero Civil Municipal de esta localidad, por la cual accede a las pretensiones de la demanda, declarando que hubo lesión enorme para el vendedor en el contrato de compra venta

ANTECEDENTES

El señor RICARDO PATERNINA SIERRA a través de apoderado judicial, interpuso demanda en contra de EDRIS PEREZ PASTRANA, con el fin de que, agotados los trámites de proceso verbal, se concedan sus pretensiones declarativas de existencia de lesión enorme en la celebración del contrato que consta en la escritura pública No. 2751 otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, sobre el inmueble identificado con No. de M.I. 041-13504 de la ORIP de esta ciudad.

Al respecto, comentó en la demanda que el 2 de noviembre de 2016 las partes suscribieron el mencionado contrato de compraventa cuyo objeto material es el bien inmueble al que se ha hecho referencia en el anterior párrafo, por un precio de TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$34.100.000.00), advirtiendo que para la fecha de celebración del acuerdo de voluntades, el bien inmueble estaba valorado en CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ML (\$110.000.000), de lo cual surge evidente la desproporción en referencia al precio pagado por los compradores, tipificando una lesión enorme.

ACTUACION

Notificada del mandamiento ejecutivo, el demandado contesto la demanda aceptando que en la escritura de compraventa aparece por la suma de \$34.100.000 y señalando que a ese valor hay que adicionarle la suma de \$21.800.000 de una deuda hipotecaria más intereses que recaía sobre el inmueble, mas \$3.000.000 de honorarios que se pagaron a la abogada que adelantaba el proceso ejecutivo por dicha obligación hipotecaria, lo que sumado ascendía a la suma de \$56.200.000 que fue el valor real de la negociación, esta contestación la realizo el propio demandado por lo que no se tuvo en cuenta al no realizarla por medio de apoderado judicial, así lo manifestó la Juez A-quo en la audiencia inicial.

Fijada fecha para audiencia inicial se escucharon en interrogatorios a las partes y se abrió la etapa de prueba, se tuvieron en cuenta las documentales presentadas por la parte demandante y se decretaron la recepción de los testimonios de MOISES IGNACIO NORIEGA y LUIS ALBERTO PATERNINA SIERRA, el del perito ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA, de manera oficiosa se ordeno al juzgado 2 de pequeñas causas y competencias múltiples remitiera copia del proceso de restitución de inmueble arrendado radicado en ese juzgado bajo el No. 00550-2018 entre las mismas partes, y recepcionar el testimonio de ALEXANDRA RHENALS apoderada de INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA DIAYCA Y CIA S EN C.

Posteriormente en audiencia de instrucción y juzgamiento se escucharon los testimonios de MOISES NORIEGA, LUIS ALBERTO PATERNINA SIERRA Y ALEXANDRA RHENALS, y por último se escuchó el testimonio del perito ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA, sobre la experticia que había presentado.

DE LA SENTENCIA APELADA

El Juez Ad-quo para fundamentar su sentencia señalo que si el avalúo practicado y acogido fue de ciento diez millones de pesos y la venta incluida todas las pruebas recabadas fue por la suma de cuarenta y



tres millones de pesos (\$43.000.000) considerando todos los conceptos monetarios de los que las partes manifestaron y señalaron en sus interrogatorios, se tendría que efectivamente dicha suma resulta inferior a la mitad porque la mitad de CIENTO DIEZ MILLONES pues obviamente es cincuenta y cinco millones de pesos por lo que concluye que efectivamente hay una lesión al patrimonio de El vendedor, que comprobado la lesión o el factor objetivo de la lesión en cuanto a haber recibido menos de la mitad, se verifico que se cumplían los otros requisitos que ha decantado la jurisprudencia, que efectivamente se trata de un bien inmueble, que esa venta no se hizo por Ministerio de la justicia, es decir no obedeció a una subasta pública, no se trata de un contrato aleatorio, no hubo existencia de renuencia a la acción rescisoria, el objeto del negocio no se ha perdido en poder del comprador pues inclusive no es muy usual pero todavía está en poder del vendedor y en cuanto al término que debe ejercerse la acción rescisoria que es de cuatro años, se tiene que la demanda fue presentada el 9 de agosto del 2019 y la negociación se realizó el 2 de noviembre de 2016, por lo que habían transcurrido para esa fecha dos años y nueve meses, luego la acción está dentro de la oportunidad legal, que ese análisis le lleva a concluir que efectivamente las pretensiones principales de la demanda están llamadas a prosperar.

CONSIDERACIONES

En lo que respecta al recurso de apelación, las competencias funcionales del juez de segunda instancia, cuando el apelante es único, no son irrestrictas, pues están limitadas, en primer lugar, por el principio de la “non reformatio in pejus”, introducido como precepto en el artículo 31 de la Constitución Política y consagrado por el mismo artículo 322 del C.G.P. y, en segundo orden, por el objeto mismo del recurso de apelación (revocar o modificar la providencia), cuyo marco está definido, a su vez, por las razones de inconformidad o juicios de reproche esbozados por el apelante en relación con la situación creada por el fallo de primera instancia. Así, pues, al juez de segundo grado le está vedado, revisar temas del fallo de primer grado sobre los que no muestra inconformidad el recurrente, pues éstos quedan excluidos del siguiente debate y, por lo mismo, debe decirse que, frente a dichos aspectos, fenece por completo el litigio o la controversia.

Téngase en cuenta que el argumento de la alzada se refiere a inconformidades con la experticia practicada sobre el bien inmueble, y con el valor del avalúo que arroja el mismo; así como con la valoración probatoria realizada en la sentencia para llegar a la conclusión, sin más soporte según su dicho que la misma declaración enmendada del demandante, que el vendedor recibió por dicha compraventa el valor de \$43.000.000, cuando de las pruebas recaudadas se tiene que con la escritura de compraventa el demandante recibió \$34.100.000 más \$24.800.000 que fueron cancelados por el comprador por concepto de una deuda hipotecaria más intereses y honorarios, la cual se adelantaba en el juzgado 2º de pequeñas causas, y sobre lo cual rindió declaración la dra ALEXANDRA RHENALS apoderada del acreedor hipotecario, por lo que el valor de la compraventa ascendería a \$58.900.000, y no a la señalada en la sentencia. Que no se valoro la actitud mañosa del demandante, quien inicialmente cambio su versión sobre el valor supuestamente recibido, y luego continuó declarando que creyó estar firmando una hipoteca y no una compraventa, pero al mismo tiempo reconoce que firmo un contrato de arriendo sobre el mismo inmueble y que no pago ni intereses ni canon de arriendo y por tal ausencia de pago no dio ninguna justificación.

Presupuestos Procesales.

Concurren a plenitud en el presente caso los presupuestos procesales, a saber: tenía el juez de primera instancia competencia para avocar conocimiento en virtud de la naturaleza del asunto y el lugar de domicilio del demandado. El demandante es una persona natural, mayor de edad, que tiene capacidad para ser parte y comparecer al proceso, al igual que quien actúa como demandado.

Continuando el examen de los presupuestos procesales se advierte que las partes fueron asistidas por profesionales del derecho. Finalmente se observa que la demanda presentada, se allanó a cumplir con las exigencias legales previstas.

La Legitimación en la Causa.

El demandante RICARDO PATERNINA SIERRA, afirmó y acreditó al momento de interponer la demanda, ser la parte vendedora al interior del negocio que se pretende rescindir por lesión enorme, por tanto, tiene pleno interés jurídico para promover la respectiva acción, pues de la calidad de extremo



contractual deriva su personería sustantiva. La legitimación de tal naturaleza por pasiva, en relación con EDRIS PEREZ PASTRANA, encuentra explicación en ser precisamente el comprador dentro del mismo acuerdo de voluntades.

En primer lugar, conviene invocar los postulados que rigen la institución de la carga de la prueba, tópico que en el presente asunto resulta de total relevancia, en la medida del papel fundamental que desempeña como regla técnica del procedimiento y que es tan clave, que a la postre, determinará las resultas del proceso. Así, la carga de la prueba se encuentra regulada por el artículo 167 del Código General del Proceso, que en su inciso primero determina que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

En ese orden de ideas, se concluye respecto de la carga de la prueba, que es una regla de procedimiento probatorio que permite al juzgador resolver de fondo los asuntos sometidos a su conocimiento, en los cuales una de las partes no asume en debida forma el peso de demostrar los hechos en que fundamentó sus pedimentos, y ante tal indeterminación, deviene como consecuencia una sentencia negativa a sus pretensiones si se trata del demandante, o de sus excepciones si lo es el demandado.

Ahora, en lo relativo a la lesión enorme, debe recordarse que es el detrimento que sufre una persona en razón de un acto jurídico realizado por ella, desmedro que consiste en el desequilibrio entre las ventajas que el contrato reporta para uno de los extremos contractuales, en comparación con las que se presentan para el otro. Al respecto, se destaca que dicha figura puede presentarse en los contratos de permuta o compraventa de bienes inmuebles, la partición de bienes y la aceptación de una asignación sucesoral.

Sobre dicha figura explica la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil: “Así mismo, ha decantado que para estructurarse la lesión enorme en la compraventa se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)”¹.

Así, cuando se trata de compraventa de bienes inmuebles, la lesión enorme es la que va más allá de la mitad del justo precio de la cosa vendida o del precio pagado, y de acuerdo a los artículos 1946 y siguientes del Código Civil, le permite a la parte perjudicada, ya sea vendedor o comprador, solicitar la rescisión del contrato, pero, tratándose del comprador demandado, existe la facultad para consentir en ella o completar el justo precio de la cosa con deducción de una décima parte.

De lo anterior, se desprende en pocas palabras que la prosperidad de las pretensiones de rescisión por lesión enorme en un contrato de compraventa de bien inmueble, expuestas por el demandante vendedor, dependen de asumir adecuadamente la carga de acreditar de manera fehaciente dos situaciones: la primera, el precio pactado en la negociación, y la segunda, el valor real del inmueble para la fecha de suscripción del contrato.

Para el caso, se encuentra que efectivamente el contrato que se pretende rescindir a través del ejercicio de la acción de lesión enorme, es una compraventa de bien inmueble, la cual está consignada en la escritura pública No. 2751 del 2 de noviembre del 2016, protocolizada en la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, la cual versa sobre el inmueble identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 041-13504 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Continuando con el análisis, respecto del precio pactado en el contrato, en primera medida bastaría con la lectura del instrumento mencionado en el anterior párrafo, que obra como anexo de la demanda y que también es allegado por la parte demandada, para determinar que dicho valor ascendió a

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 18 de julio de 2017. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. SC10291-2017. Radicación n.º 73001-31-03-001-2008-00374-01.



TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$34.100.000.00). Sin embargo, tal situación en el asunto de marras no puede precisarse de una forma tan sencilla, por las razones que pasaran a explicarse así, en el acápite fáctico de la demanda, se describen unos hechos según los cuales, el precio pactado inicialmente por el predio en cuestión, ascendió a TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTOS MIL PESOS (\$34.100.000.00) tal como aparece en dicha escritura, para ello véase los hechos 2º y 3º de la demanda, donde se señala esa suma y se manifiesta que la misma es inferior a la mitad del justo precio que el bien tenía al momento de la negociación, debiéndose tener esta manifestación realizada por el demandante en la demanda como una confesión de haber recibido dicha suma, constituyéndose en un elemento probatorio que hay que valorar de manera conjunta con las demás pruebas recaudadas, ahora tenemos que el demandado EDRIS PEREZ PASTRANA al absolver interrogatorio señaló que al vendedor se le entregaron por la compra venta la suma de \$34.100.000 mas los gastos notariales, sumado a la deuda hipotecaria que tenía por \$21.800.000 y \$3.000.000 por concepto de honorarios a la Dra. ALEXANDRA RHENALS apoderada del acreedor hipotecario, que le parecía desleal que el demandante en el proceso de restitución hubiera declarado haber recibido \$46.000.000 y acá manifiesta no haber recibido nada. Señalo el demandado que la constancia de haber entregado los \$34.100.000 al demandante es la misma escritura pública de compraventa.

Por su parte el demandante al absolver interrogatorio de parte, inicialmente manifestó que no había recibido dinero alguno por la compra venta del inmueble, que solo le fue cancelado por el demandado la obligación hipotecaria con la empresa YAICA Y CIA que se le venía adelantando en un juzgado y que se encontraba para fecha de remate, por dicha obligación se pago \$10.000.000 por capital, mas \$11.800.000 por concepto de intereses, mas \$3.000.000 por concepto de honorarios de la abogada, para una suma de \$24.800.000, mas los gastos notariales por lo que el pensaba era la escritura de hipoteca, que no sabe cuánto fue, que en ningún momento quiso vender su casa, que pensaba que estaba firmando una nueva hipoteca y por eso le recomendaron a un capitalista para que pagara su anterior hipoteca y no dejar perder la casa, que también firmo un contrato de arriendo con el demandado pero nunca pago un mes de arriendo, luego de haber terminado su interrogatorio y finalizado el interrogatorio al demandante la Juez A-quo le pregunta nuevamente que tenía que decir con respecto a la manifestación realizada por el demandado de haber él declarado en el proceso de restitución de inmueble haber recibido por la compraventa la suma de \$46.000.000 a lo que el demandante manifiesta que en ese proceso declaro que había recibido \$43.000.000 y que no la había señalado porque estaba nervioso ya que no está acostumbrado a esta clase de audiencias, aclarando que de eso solo recibió él la suma de \$6.000.000 lo demás corresponde a los \$21.800.000 por la obligación hipotecaria, \$3.000.000 de honorarios de la abogada y los gastos notariales.

De lo anterior podemos inferir lo siguiente, que es un hecho aceptado y confesado por ambas partes que el comprador demandado como parte de la negociación de compraventa pago la deuda hipotecaria que tenía el demandante vendedor con YAICA Y CIA, cancelando la suma de \$24.800.000, distribuidos así: \$21.800.000 por concepto de capital e intereses y \$3.000.000 por concepto de honorarios de quien fungía como abogada del acreedor hipotecario, este es un hecho sobre el cual no hay discusión alguna y que fue corroborado por la Dra. ALEXANDRA RHENALS al rendir declaración jurada, testimonio que de manera oficiosa fue decretado por la Juez A-quo.

Ahora, es del caso señalar que el demandante en ningún momento en la demanda señala este aspecto del pago por parte del comprador de la citada acreencia hipotecaria, solo vino a hacer referencia de esta circunstancia al momento de absolver interrogatorio, donde quiso hacer ver que esta suma está dentro del valor señalado en la escritura de compraventa, manifestación que no soporto con ningún otro elemento probatorio, lo cual es claro que era su carga como parte demandante que pretende que se declare la existencia de una lesión enorme en la negociación de compraventa realizada con el demandado.

En este orden de ideas, al no acreditar el demandante la manifestación realizada al absolver interrogatorio, de que el valor de la acreencia hipotecaria, incluidos intereses y honorarios pagados por el comprador formaba parte del valor señalado en la escritura de hipoteca, deviene en consecuencia que se tenga como probado que el valor de la compraventa del inmueble lo fue la suma señalada en dicha escritura de \$34.100.000, que en la misma el hoy demandante manifestó recibir a entera satisfacción y que en los hechos 2º y 3º de la demanda acepto haber recibido, sumada a la suma de \$24.800.000 que es un hecho controvertible que el comprador demandado cancelo por concepto de



acreencia hipotecaria más honorarios, sumados ambos valores nos arroja la suma de \$58.900.000 que será el valor que se tendrá en cuenta por concepto de la negociación de compraventa realizada entre las partes contenida en la escritura pública citada.

En este punto debemos señalar que se aparta este funcionario de la conclusión a la que la Juez A-quo llego en relación a tener como valor de la negociación de compraventa la suma de \$43.000.000, en razón a que consideramos que de los elementos probatorios recaudados no se desprende o acredita tal situación, no siendo procedente llegar a dicha conclusión o darla por cierta con el solo dicho o manifestación del demandante realizado al absolver interrogatorio de parte en el proceso de restitución de inmueble que se le adelanto en el juzgado 2º de pequeñas causas, sin que exista ningún otro elemento probatorio que avale dicha manifestación, y contrario a ello si existían otros elementos que señalaban que el vendedor recibió del comprador la suma \$34.100.000 como lo es la misma escritura publica de compraventa donde se señala expresamente que había recibido dicha suma a entera satisfacción, así como la manifestación realizada en los hechos de la demanda en tal sentido, la cual se tiene como confesión, valor éste que reiteramos debe sumarse la suma de \$24.800.000 citados que ambas partes aceptaron que el comprador cancelo y que correspondía a una obligación hipotecaria que pesaba sobre dicho inmueble.

Entonces se tiene acreditado el primero de los elementos necesarios para la decisión del caso, cual es, el precio pactado que ya vimos ascendió a la suma de \$58.900.000. Ahora, dentro del plenario y del trámite surtido ante el Juzgados Tercero Civil municipal, se recibieron los testimonios de MOISES IGNACIO NORIEGA y LUIS ALBERTO PATERNINA SIERRA, aportados por la parte demandante, se encuentra que su valoración y apreciación resultaría inane para las resultas del proceso, en la medida que no tenían conocimiento de primera mano de la negociación de compraventa objeto de litis, y así lo manifestó la Juez A-quo en su sentencia, sin que ninguna de las partes mostrara inconformidad alguna con respecto a este argumento, por lo que nos esta vedado hacer pronunciamiento alguno al respecto.

Así, teniendo claridad respecto del precio pactado, el cual asciende a la suma CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ML (\$58.900.000.00), queda entonces por verificar cuál era el valor real del inmueble comprometido en el negocio, para la fecha de su realización, es decir, para el 2 de noviembre del 2016. Frente a tal aspecto se recuerda que el justo precio es un elemento que se mide en relación con el tiempo del respectivo contrato y para cuyo propósito la prueba técnica, como el dictamen, es acaso la más idónea. Así, para tal empeño, se acudirá a la prueba técnica practicada en la actuación, encontrando que el mismo arrojo que el valor del inmueble al momento de la negociación de compraventa ascendía a la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESO ML (\$110.000.000), siendo que para que se pueda declarar que existió lesión enorme el precio pactado en este caso debería haber sido la mitad o menos de dicho valor, es decir debería el demandante demostrar que la suma pactada fue por \$55.000.000 o menos, situación que claramente se he encontrado acreditado que no sucedió en este evento, ya que la suma que se demostró en la actuación que fue pactada por concepto de la negociación de compraventa fue la suma de \$58.900.000, la que sin mayor esfuerzo se observa es mayor a la mitad del justiprecio señalado en el dictamen pericial, siendo esta razón suficiente para por este aspecto revocar el fallo de instancia y en lo que respecta a la pretensión de lesión enorme no acceder a la misma, no siendo necesario que nos refiramos por ello a las inconformidades mostradas por la recurrente con respecto a dicha experticia.

Pasamos ahora a verificar la procedencia de la pretensión subsidiaria de simulación, teniéndose que el demandante alega que el contrato de compraventa es absolutamente simulado y que en este se estaba ocultando un contrato de mutuo con garantía.

Al respecto de manera delantera debemos señalar que dicha pretensión esta llamado al fracaso, en razón a que el vínculo característico de esta figura como lo es el animus simulandi no se logró acreditar, que no es otra cosa que la voluntad de los contratantes para ocultar o encubrir la real negociación y así engañar a unos terceros con otra negociación aparente que es la que exterioriza, a tal punto que en parte alguna el demandante al absolver interrogatorio hizo referencia a un acuerdo de voluntades con el comprador, por el contrario insistió en un supuesto engaño por parte del comprador y su apoderado, tal como veremos en párrafos posteriores, situación que es ajena a la figura de la simulación pretendida.



Recordemos, la pretensión simulatoria se origina en el acuerdo de **ambas partes contratantes** en el acto jurídico, con el fin de engañar a terceros, el planteamiento fáctico expresado por el demandante al absolver interrogatorio pareciera evidenciar un vicio en el consentimiento (Voluntad) por su parte o una motivación diferente (Causa) para la negociación, mas no un acuerdo previo de los contratantes.

Sobre la definición de la pretensión llamada también de prevalencia, recientemente (01-07-2022), recordó el órgano de cierre de la especialidad (CSJ)²:

*“La acción (Sic) de simulación tiene por propósito develar la verdadera intención **DE LAS PARTES DE UN CONTRATO**, oculta de manera concertada tras un negocio jurídico aparente. En ese entendido, ha de existir una discordancia entre el pacto que podría percibir un observador razonable e imparcial, y lo que privadamente tenían **ACORDADO LOS ESTIPULANTES**, antinomia que resulta de una voluntad recíproca y consciente de estos, orientada a distorsionar la naturaleza del acuerdo, modificar sus características principales, o incluso fingir su propia existencia”* (Negrillas del despacho).

Por su parte, la doctrina especializada de tiempo atrás, explicitó que sin lugar a dudas para que se configure la simulación de un negocio jurídico, este ha de estar precedido de un acuerdo de voluntades de los contratantes³; el reconocido profesor Suescún Melo y otro (2018)⁴, apoyado en el criterio de aquella Corporación señaló:

“... Es pues, indispensable, el concierto simulatorio. No es suficiente que haya una discrepancia entre la declaración pública de los contratantes y su voluntad real (...), pues se reitera que es menester un acuerdo privado, anterior a la manifestación pública de la voluntad o simultáneo con ella (...). Por esto ese dice que la “simulación presupone una connivencia entre sus partícipes” y según la Corte se define como “el acuerdo contractual mediante el cual las partes emiten una declaración no acorde con la realidad”⁵ (Sublínea del despacho).

Así mismo, el maestro Valencia Zea⁶ y el profesor Ortiz Monsalve⁷ al estudiar la simulación identifican como elementos o requisitos para su ocurrencia: **(i)** Existe discrepancia entre lo declarado y lo que realmente se ha querido; **(ii)** PROVENIENTE DE AMBAS PARTES; **(iii)** Esta discrepancia es consciente; **(iv)** A fin de engañar a terceros. En el mismo sentido el profesor Ospina Fernández⁸ refiere: *“Concepto de simulación. En general, consiste esta en la connivencia entre las partes para fingir un contrato con el propósito de que este no produzca efecto alguno (Simulación absoluta), o para disfrazar el contrato que realmente quieren celebrar con la forma aparente de otro contrato distinto, como cuando (...)”* (Sublínea ajena al texto original).

Y para sellar con contundencia, el criterio jurisprudencial de la CSJ que, recientemente (01-07-2022)⁹, recordó otra decisión de hace poco, donde indicó¹⁰:

*“La simulación, en la esfera de los contratos, **supone que los extremos de un negocio jurídico bilateral (o plurilateral), concertadamente, hagan una declaración de voluntad fingida, con el***

² CSJ. SC-963-2022.

³ VELÁSQUEZ G., Juan G. Los procesos civiles, comerciales y de familia, 6ª edición, Señal Editora, 2000, p.76.

⁴ SUESCÚN M., Jorge y SUESCÚN de R. Felipe. La simulación, En: CASTRO DE C., Marcela (Coordinadora). Derecho de las obligaciones, tomo I, Bogotá DC, Universidad de Los Andes y Temis, 2018, p.505-536.

⁵ CSJ, Civil. Sentencias del 14-09-1976 y 26-08-1980.

⁶ VALENCIA Z., Arturo. Derecho civil, tomo III, de las obligaciones, 8ª edición, Temis, 1990, p.60.

⁷ ORTIZ M., Álvaro. Ob. cit., p.80.

⁸ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Régimen general de las obligaciones, 6ª edición, Temis SA, Santafé de Bogotá DC, 1998, p.187.

⁹ CSJ. SC-963-2022.

¹⁰ CSJ. SC-3598-2020.



*propósito de mostrarla frente a otros como su verdadera intención. Esa discordancia entre la voluntad y su exteriorización implica que, **para los contratantes –sabedores de la farsa–** la declaración (i) no está orientada a producir efectos reales (simulación absoluta), o (ii) simplemente disfraza un acuerdo subyacente con el ropaje de una tipología o configuración comercial distinta (simulación relativa)*

(...)

*Similarmente, para esta Corporación el instituto de la simulación de contratos “(...) **comprende una situación anómala en la que las partes, de consuno, aparentan una declaración de voluntad indeseada (...).** Si hay un contenido comercial escondido tras el velo del que se exhibe al público, la simulación se dice relativa. Pero si no hay vínculo contractual de ninguna especie y por lo tanto el único acto **en realidad celebrado consiste en el convenio de las partes para dar vida a una apariencia que engañe públicamente demostrando ante terceros la existencia de un negocio que las partes nunca se propusieron ajustar, la simulación se califica de absoluta”** (Negrillas ajenas al original).*

Así las cosas, a ninguna duda se remite, que siempre para la configuración de la simulación tendrá que presentarse una convención o concierto entre las partes del acto alegado como disimulado, en forma alguna podrá originarse en solo uno de aquellos, y en contra o con ocultamiento al otro interviniente.

El desmedro económico del demandante, con fuente en el negocio descrito, pareciera originarse según su manifestación, en irregularidades, que en todo caso son extrañas a la súplica simulatoria, esta no comporta un juicio negativo de validez del negocio¹¹, se orienta sí a constatar su verdadera naturaleza, o en su caso, a la falta de realidad solapada en la mendaz apariencia, jamás a deshacer una determinada relación jurídica.

Nótese que aquí, tal como expuso con claridad el demandante al absolver interrogatorio, se alega que entre las partes del contrato no hubo consenso, sino que la parte demandada, ocultó la realidad del contenido comercial declarado al actor; así lo manifestó de manera reiterada en audiencia, señalando que había sido engañado pensando que estaba ante una nueva hipoteca y no ante una compraventa, que firmo sin leer, entonces, sin vacilaciones se concluye que es inexistente la simulación, ya que falta uno de sus elementos axiales.

Explica, de antaño, la CJS¹²: “Si no existe este entendimiento – llamado acuerdo simulatorio -, que los simulantes no solo celebran, sino ejecutan al “actuar” de un modo determinado para hacer absolutamente verosímil frente al público su declaración de voluntad comercial – no puede haber simulación, aunque una de las partes tenga la íntima, pero unilateral convicción de que el contrato que en realidad quiere celebrar es otro”. (Resaltado de esta Sala).

Pasamos a plasmar lo más relevante de lo manifestado por el demandante al absolver interrogatorio, para soportar lo antes señalado:

“(…)

RPTA. DEMANDANTE: el contrato de compra-venta que él me hizo señora juez en el momento de celebrarlo yo no le firme contrato de compraventa, eso fue un engaño que me hicieron entre el señor Urruchurto y él por qué yo no tenía conocimiento de lo que estábamos firmando

PREGUNTA JUEZ: O SEA QUE USTED FIRMO SIN LEER

RPTA DEMANDANTE: señora juez yo FIRME SIN LEER les parece mentira, pero ante los ojos de Dios esa es la verdad, no tengo porque mentir

PREGUNTA JUEZ: QUÉ FUE LO QUE USTED CREYÓ QUE ESTABA FIRMANDO QUE NO SABÍA QUE ERA UN CONTRATO DE COMPRAVENTA

¹¹ VELÁSQUEZ G., Juan G. Ob. cit., p.78-79.

¹² CSJ, Sala de Casación Civil. Sentencias del 11-07-1991 y del 04-02-2013.



RPTA DEMANDANTE: Bueno Señora juez déjeme relatarle todo para que me entienda mejor la casa está hipotecado por una comercializadora llamada JAIKA y CIA la cual la representante legal es la doctora Alexandra Rhenals abogada, yo pague desde el 2011 al 2014 intereses y de allí no pude pagar más, la doctora Alexandra a finales del mes de septiembre del año 2016 me llamo para comunicarme que la casa se iba rematar, que no era meses lo que faltaban sino días para que se rematara, entonces yo le contesté doctora que se puede hacer, ella me dijo yo te puedo recomendar a alguien, un capitalista que te paguen hipoteca y haces una nueva hipoteca. Yo como no tenía más opciones sino esa lo acepte, me dijo bueno yo te comunico o le digo al capitalista que te llame, en este caso me llamo el señor Urruchurto, las dos citas que me hizo con las cuales me llamo la hicimos en la notaria novena de Barranquilla, en la primera se firmó el contrato de arrendamiento, yo doctora señora jueza en mi aflicción en el desespero por salvar la casa yo firmé, después nuevamente el primero de noviembre me llamó el doctor y me cito de la misma notaria novena para firmar otro documento, él me dijo aquí la cuestión es el remate de la casa, hay que agilizar todo le contesté yo confiando en su buena honestidad del dr. Urruchurto, firme también porque yo no lleve asesor, ni nada, solo firme la compraventa me fui para la casa pensando que estaba firmando otra nueva hipoteca y no un contrato de compraventa. Entonces me fui para mi casa pensando que había firmado una nueva hipoteca.

RPTA DEMANDANTE: no señora juez y en ningún momento quise vender mi casa yo pensé que estaba firmando una nueva hipoteca y por eso me recomendaron a un capitalista para que pagara mi anterior hipoteca y no dejar perder la casa igualmente yo no iba a firmar un contrato de compraventa y venderla menos por ese precio tan irrisorio.

PREGUNTA JUEZ: - ES DECIR QUE USTED FIRMO UN DOCUMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE

RPTA DEMANDANTE: si señora juez yo firme un documento para entregarle el inmueble

RPTA DEMANDANTE: No señora juez en ningún momento habido entrega es más me sentido ha acosado por el señor Edris me amenaza para que entregue la casa

RPTA DEMANDANTE: señora juez primeramente en el sentido de que yo haya firmado una compraventa en donde fui engañado, ese contrato fue disfrazado La última posibilidad de que yo tenía de salvar la casa era esa y después mirar como hacía para poder conseguir la cuota de \$1.505.000 mensual o conseguir el dinero y devolverlo, pero en ese momento yo no tenía la capacidad de pago para esos intereses, el señor EDRIS siempre me acosó y aún lo hace con la cuestión del lanzamiento de la casa.

(...)"

Manifestaciones estas de donde claramente refulge que el demandante en ningún momento hizo referencia a un acuerdo de voluntades entre los contratantes para encubrir un negocio diferente a la compraventa que se realizó, todo lo contrario, de manera insistente señalo que fue engañado, que leyó sin firmar, que no sabía que se trataba de una compraventa, lo que reiteramos, al no existir ningún acuerdo de voluntades de encubrir una negociación diferente a la plasmada, tales manifestaciones son ajenas a la figura de la simulación, por lo que no nos queda otro camino que tampoco acceder a esta pretensión de declarar simulado el contrato de compraventa contenido en la escritura publica No. 2751 del 2 de noviembre del 2016.

Por lo anteriores razones se revocará la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado 3º Civil Municipal de Soledad y en su lugar se dicta sentencia que no accede a las pretensiones de la demanda.

Se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandante, fijando como agencias en derecho en esta instancia un salario mínimo legal mensual vigente.

DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Revocar la sentencia de fecha 25 de febrero de 2021 proferida por el Juzgado tercero Civil Municipal de Soledad, dentro del proceso verbal de LESION ENORME presentado por RICARDO PATERNINA SIERRA contra EDRIS PEREZ PASTRANA, de conformidad con lo antes expuesto.

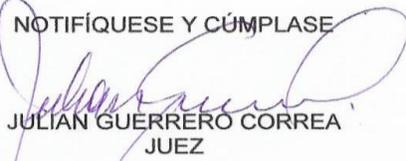


SEGUNDO: En su lugar se dicta sentencia que NO ACCEDE a las pretensiones de la demanda verbal presentada por RICARDO PATERNINA SIERRA, ABSOLVIENDO al demandado EDRIS PEREZ PASTRANA de las mismas, conforme con lo antes expuesto.

TERCERO: Condenar en costas en ambas instancia a la parte demandante, fijando como agencias en derecho en esta instancia un salario mínimo legal mensual vigente.

CUARTO: Devuélvase la actuación al Juzgado origen, para lo de su competencia.

QUINTO: Se notifica la presente sentencia por estado, conforme lo dispuesto por la ley 2213 de 2022.-

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JULIAN GUERRERO CORREA
JUEZ

NOTA: SE FIRMA EN FORMATO PDF EN RAZÓN A LOS INCONVENIENTES QUE PRESENTA LA PAGINA DE FIRMA DIGITAL