



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés

<b>Sentencia N°:</b>	042
<b>Proceso:</b>	Verbal (nulidad absoluta contrato de compraventa y subsidiaria de simulación)
<b>Origen:</b>	Juzgado Civil del Circuito de Marinilla
<b>Demandante:</b>	María Odilia Arismendy Marín
<b>Demandado:</b>	María Olivia Gómez de Mayo
<b>Radicado:</b>	05440-31-12-001-2018-00166-01
<b>Radicado Interno:</b>	2022-00107
<b>Magistrada Ponente:</b>	Claudia Bermúdez Carvajal
<b>Decisión:</b>	Revoca sentencia apelada
<b>Asunto:</b>	Nulidad absoluta contrato (artículo 1741 del C.C.)
<b>Tema:</b>	Del contrato de compraventa. De sus elementos esenciales. Del precio y sus características en el contrato de compraventa. El precio vil o irrisorio se equipara a su inexistencia, lo que conlleva a la Nulidad absoluta del contrato. De la nulidad absoluta por la falta uno de los elementos de la esencia del contrato. De la procedencia de la nulidad absoluta del contrato de compraventa por la ausencia material del precio.

### **Discutido y aprobado por acta N°357 de 2023**

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 18 de febrero de 2022 por el Juzgado Civil del Circuito de Marinilla, dentro del proceso verbal con pretensión de nulidad absoluta de contrato de compraventa, promovido por la señora MARÍA ODILIA ARISMENDY MARÍN en favor de la masa sucesoral del señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal en contra de la señora MARÍA OLIVIA GÓMEZ DE MAYO.

#### **1.- ANTECEDENTES**

##### **1.1. DE LA DEMANDA**

La señora María Odilia Arismendy Marín, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal contra la señora María Olivia Gómez de Mayo, cuyas pretensiones se concretaron en lo siguiente:

**"DECLARACIONES.**

a.- Declarar NULO DE NULIDAD ABSOLUTA, el acto o contrato de compraventa contenidos en la Escritura 2374 del día 30 de agosto de 2017, por medio del cual el señor JUAN CRISOSTOMO ARISMENDY CARVAJAL dijo enajenar a la señora MARÍA OLIVA GOMEZ DE MAYO, TODAS LAS ACCIONES Y DERECHOS que como heredero o por cualquier título tenga o le corresponda o puedan corresponder dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge LEONISA MARIN DE ARISMENDY, quien había fallecido el día 12 de octubre de 2012, por **FALTA DE CAUSA REAL Y OBJETO REAL.**

b.- Como consecuencia de la anterior declaración, la demandada deberá restituir para la sucesión de JUAN CRISOSTOMO ARISMENDY CARVAJAL para quien se demanda la totalidad de los bienes señalados en el hecho sexto.

c.- Condénese a la demandada al pago o valor de los frutos civiles y naturales que con mediana inteligencia y cuidado hubieren podido producir los bienes.

d.- Condénese a la demandada al pago de las costas del proceso.

e.- Demás consecuenciales y de orden legal.

**SUBSIDIARIAMENTE**

a.- Declarar nulo de nulidad absoluta el acto o contrato contenidos en la escritura No. 2374 del día 30 de agosto de 2017, por medio del cual el señor JUAN CRISOSTOMO ARISMENDY CARVAJAL dijo enajenar a la señora MARÍA OLIVA GOMEZ DE MAYO, TODAS LAS ACCIONES Y DERECHOS que como heredero o por cualquier título tenga o le corresponda o puedan corresponder dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge LEONISA MARIN DE ARISMENDY, quien había fallecido el día 12 de octubre de 2012, por **FALTA DE CONSENTIMIENTO.**

b.- Demás declaraciones impetradas en la pretensión principal, como consecuencia de la primera.

**SUBSIDIARIAMENTE**

a.- Declarar simulado el acto o contrato contenidos en la escritura No. 2374 del día 30 de agosto de 2017, por medio del cual el señor JUAN CRISOSTOMO

*ARISMENDY CARVAJAL dijo enajenar a la señora MARÍA OLIVA GOMEZ DE MAYO, TODAS LAS ACCIONES Y DERECHOS que como heredero o por cualquier título tenga o le corresponda o puedan corresponder dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge LEONISA MARIN DE ARISMENDY, quien había fallecido el día 12 de octubre de 2012, por **NO CORRESPONDER A LA REALIDAD EL OBJETO Y LA CAUSA ALLÍ EXPRESADOS**, al no haber existido intención real de celebrar el contrato de compraventa.*

*b.- Demás declaraciones impetradas en la pretensión principal, como consecuencia de la primera.*

**SUBSIDIARIAMENTE**

*a.- Declarar nulo de nulidad relativa, el acto o contrato contenidos en la escritura No. 2374 del día 30 de agosto de 2017, por medio del cual el señor JUAN CRISOSTOMO ARISMENDY CARVAJAL dijo enajenar a la señora MARÍA OLIVA GOMEZ DE MAYO, TODAS LAS ACCIONES Y DERECHOS que como heredero o por cualquier título tenga o le corresponda o puedan corresponder dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge LEONISA MARIN DE ARISMENDY, quien había fallecido el día 12 de octubre de 2012, por **ERROR, FUERZA y EL DOLO QUE RODEARON EL CONSENTIMIENTO EN LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.***

*b.- Demás declaraciones impetradas en la pretensión principal, como consecuencia de la primera.*

**SUBSIDIARIAMENTE**

*a.- Declarar RESCINDIDO EL CONTRATO de que da cuenta la Escritura 2374 del día 30 de agosto de 2017, por medio del cual el señor JUAN CRISOSTOMO ARISMENDY CARVAJAL dijo enajenar a la señora MARÍA OLIVA GOMEZ DE MAYO, TODAS LAS ACCIONES Y DERECHOS que como heredero o por cualquier título tenga o le corresponda o puedan corresponder dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge LEONISA MARIN DE ARISMENDY, quien había fallecido el día 12 de octubre de 2012, por cuanto el precio de los bienes objeto del contrato es superior del doble del precio o valor pagado por él al momento del acto o contrato, configurándose la **LESIÓN ENORME.***

*b.- Ordénese a la demandada, a restituir en el término de tres días o en el que prudencialmente señale el despacho, los bienes de que da cuenta el hecho sexto a PAGAR EL RESTO DEL PRECIO (total), con la correspondiente indexación.*

*c.- Condénese a la demandada al pago de los frutos civiles y naturales, y/o los intereses, desde la fecha de la demanda hasta la fecha de la sentencia.*

*d.- Condénese en costas a la demandada.*

*e.- Demás consecuenciales y de orden legal”.*

La causa petendi encuentra respaldo en los fundamentos fácticos que se compendian así:

El señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal y la señora Leonisa Marín contrajeron matrimonio católico el 7 de noviembre de 1945 en el Municipio de El Peñol, unión dentro de la cual, los cónyuges procrearon a los señores (as) Luz Mariela, María Rubiela, Judit Cecilia, Francisco Javier, Argemiro, Jairo César, Daniel Enrique, Alirio Antonio y María Odilia Arismendy Marín.

La señora Leonisa Marín falleció el 12 de octubre de 2012 y el vínculo conyugal no estuvo sometido al régimen de las capitulaciones matrimoniales.

El señor Juan Crisóstomo Arismendy contrajo segundas nupcias con la señora María Olivia Gómez Gil, el 11 de julio de 2014, sin liquidar la sociedad conyugal que tenía con su primera consorte.

Los señores Arismendy Carvajal y Leonisa Marín, dentro de la sociedad conyugal, adquirieron dos inmuebles en la zona urbana del Municipio de El Peñol, identificados con matrículas inmobiliarias número 018-76786 y 018-76787, que corresponden a los apartamentos 201 y 202 del Edificio Franco Franco Propiedad Horizontal, respectivamente; un lote de terreno con casa de habitación con matrícula inmobiliaria número 018-20036 en la misma localidad; una “cuenta CREADIARIO” número 71379, abierta el 6 de noviembre del 2011, con saldo de \$7'466.957, y el CDAT número 122245 por valor de \$5'000.000.

El 23 de agosto de 2017 a los 90 años de edad y en grave estado de salud, el señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal fue ingresado al Hospital San Juan de Dios del Municipio de Rionegro, quien falleció doce (12) días después, es decir, el 5 de septiembre de esa anualidad.

Estando en su lecho de enfermo, el 30 de agosto de 2017, la señora María Olivia Gómez trasladó el personal de la Notaría Segunda del Círculo de Rionegro al Hospital San Juan de Dios del mismo Municipio para que su cónyuge Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, mediante escritura pública número 2374, le enajenara todas las acciones y derechos que como heredero y a cualquier título tuviera o le correspondieran dentro de la sucesión intestada e ilíquida de su finada primera consorte, Leonisa Marín, que se tramitaba ante el Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñol con el radicado 2017- 00293.

En el acto escriturario se pactó como precio total de la venta la suma irrisoria de \$5'000.000 de pesos.

El instrumento público mencionado se surtió sin que realmente existiera contrato de compraventa, puesto que no hubo precio real ni pago del mismo, ni la intención de una parte de vender o transferir el dominio y de la otra, de comprar y adquirir tal derecho, por lo que no existe una causa ni un objeto reales.

El señor Arismendy Carvajal realmente no prestó su consentimiento para la realización de dicho acto; puesto que su falta de juicio y discernimiento, la depresión que lo aquejaba, la enfermedad padecida y su edad, así se lo impedían.

El acto escriturario en mención fue el resultado de un cúmulo de engaños orquestados por la presunta compradora.

Acorde a lo anterior, lo que hubo eventualmente fue un contrato simulado por cuanto se ocultó una donación que ni siquiera nació a la vida jurídica, dado que "más que nulo es inexistente", como quiera que el aparente donante, Juan Crisóstomo Arismendy no solicitó autorización para ello y no podía hacerlo en tanto que *"lo adquirido era un bien de la primera sociedad conyugal formada con su primera esposa"*.

El consentimiento del aparente vendedor estuvo viciado de error, fuerza y dolo porque: i) Al momento de la celebración del contrato, el señor Juan Crisóstomo no era capaz de comprender lo que realizaba, ii) fue presionado por su cónyuge para que le transfiriera los bienes con el fin de desheredar a los hijos de aquel y iii) el supuesto vendedor fue inducido al acto mediante el empleo de la presión física, psicológica y moral para su celebración.

El valor real de los bienes para el momento de la celebración del contrato contenido en la escritura pública N° 2374 del 30 de agosto de 2017 superaba los \$237'000.000, monto que resulta de un avalúo \$138'223.066 de los inmuebles con matrículas inmobiliarias N° 018-76786 y 018-76787 y de \$87'040.120 del inmueble con matrícula N° 018-20036, más los saldos de la cuenta CREADIARIO N° 71379 y el CDAT N° 122245 por valor de \$5'000.000.

Los bienes presuntamente enajenados para el momento de la celebración del contrato hasta la fecha de la presentación de la demanda y en adelante al valor real actual, producen frutos civiles mensuales, correspondiente a la renta de \$300.000 por cada apartamento, para un total de \$600.000 pesos por mes, y dado que han transcurrido desde la celebración del acto al 30 de mayo de 2018 (fecha probable de su admisión), se tiene una renta causada de \$5'400.000, más los que se causen en adelante a razón de \$600.000 pesos hasta la terminación del proceso, que será la suma indemnizatoria.

Ante el Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñol se adelantó el proceso sucesorio de Leonisa Marín, el cual terminó con sentencia aprobatoria del trabajo de partición y adjudicación de bienes.

La demanda se promueve a favor de la sucesión del señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal.

## **1.2. DE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y DE LA RESISTENCIA**

Luego de subsanadas algunas exigencias efectuadas por el cognoscente para adecuar la demanda, esta se admitió mediante auto del 06 de junio de 2018, en el que se dispuso notificar a la llamada a resistir y correrle el traslado

previsto por la ley, cuya diligencia se surtió personalmente el día 19 de diciembre del mismo año (archivo 007 C-1).

Dentro del término legal, actuando por intermedio de mandatario judicial, la convocada contestó la demanda, en cuyo libelo aceptó los hechos atinentes al anterior vínculo matrimonial del señor Juan Crisóstomo Arismendy y la calidad de hijos de las personas referidas en el libelo genitor. Refutó los saldos de la cuenta y el CDAT invocados; empero, reconoció la adquisición de los bienes inmuebles por parte de Juan Crisóstomo dentro de su sociedad conyugal anterior.

Asimismo, la accionada expuso que la elaboración de la escritura pública de enajenación de las acciones y derechos precitados se petitionó a la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Rionegro en atención a la iniciativa del mismo Juan Crisóstomo y que éste gozaba de plena lucidez mental, acotando que para la fecha de otorgamiento del acto escriturario era incierta la fecha de su muerte porque su enfermedad no revestía gravedad evidente.

En cuanto al hecho referente a que el precio pactado fue irrisorio, replicó que era costumbre comercial disponer un menor precio en los actos notariales para minimizar gastos, trayendo a colación la venta de derechos herenciales que efectuó la demandante, María Odilia Arismendy Marín mediante escritura pública N° 587 del 25 de agosto de 2017, en cuyo instrumento se estableció vender por la suma de \$1'000.000, habiendo recibido una suma muy superior.

Acorde a lo anterior, propuso las siguientes excepciones de mérito:

**1.2.1. "Inexistencia de vicios del consentimiento.** *No existe error, fuerza, ni dolo, tal como se planteó al contestar la demanda; el consentimiento dado por el señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal fue libre, voluntario, espontáneo, sin apremio a ninguna clase, siendo ello verificado por testigos, sea el caso de quien tomó su firma para la escritura pública número 2374, señor Notario Segundo del Círculo Notarial de Rionegro, doctor Sabino Alfonso Caballero Villamil, entre otros.*

*El pretender la existencia de algún vicio con el ánimo de anular o hacer inexistente el acto o contrato es temerario, pues tendrá que demostrar la*

*demandante el surgimiento a algunos de los vicios enlistados que, de no ser así, la falta de demostración dará al traste con su pretensión”.*

**1.2.2. "Falta de causa para pedir.** *Toda pretensión y acción debe tener una causa fundada para que lo demandado tenga trámite. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, no hay causa para declararse ningún tipo de nulidad, ni simulación ni rescisión por lesión enorme, pues no existe ni vicio en el consentimiento, ni acto simulador. Pues no se tiene negocio oculto ni ánimo de defraudar ni infravalor y ante la falta de causa, la demanda no está llamada a prosperar”.*

**1.2.3. "Existencia de contrato de venta.** *La escritura pública número 2374 del 30 de agosto 2017 otorgada ante la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Rionegro - Antioquia, contiene un acto dispositivo de venta con el lleno de los requisitos legales, además de ser generador de obligaciones para las partes, sin que sea necesario que previamente se haya suscrito contrato o promesa de compraventa, pues el acto jurídico contiene el contrato aducido. Así las cosas, existe legitimidad del acto, pues se han cumplido los requisitos del contrato en cuanto a la existencia de capacidad o voluntad, consentimiento, causa y objeto lícitos, lo que conlleva la existencia del contrato y a su validez, haciéndole inobjetable y no anulable”.*

**1.2.4. "Falta de legitimación en la causa por activa.** *Quien demanda y pide para una causa, debe probar la existencia de la causa al momento de elevar su pretensión, teniendo que en el caso que nos ocupa no se prueba la existencia de la causa mortuoria del señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, razón por la cual no hay legitimidad de la actora...”.*

**1.2.5. "Existencia de condiciones plenas de capacidad mental y dispositiva – consentimiento.** *El señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, se prueba, goza de plenas aptitudes mentales y expositivas para celebrar actos o contratos jurídicos, debiendo ser una carga del demandante la demostración en contrario de lo dicho en relación a la falta de capacidad del señor Juan Crisóstomo Arismendy, siendo un hecho concreto que la incapacidad debe demostrarse por la actora no solo con sus dichos, sino con prueba legal, sea el caso de sentencia judicial de interdicción, que para el caso que nos ocupa no existe.*

*Así las cosas, la falta de capacidad mental como argumento para la inexistencia de los contratos no es válida, por lo que la demanda no está llamada a prosperar”.*

**1.2.6. “Temeridad.** *Las acciones incoadas por la demandante son absolutamente temerarias, desperdigadas y desproporcionadas y faltas de verdad al haber advertido en la demanda situaciones inexistentes como el presunto orquestamiento y presunto engaño, coerción, fuerza física, psicológica y moral, entre otras, en que supuestamente sumió la demandada al señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, razones suficientes para no acoger las pretensiones de la demanda, pues a sabiendas de no existir lo pregonado, se permite accionar”.*

**1.2.7. “Mala fe de la demandante.** *...Baste saber que la demandante conoce la situación negocial que ataca porque ella misma fue una de quienes suscribió escritura de venta de sus derechos herenciales en la sucesión de la señora LEONISA MARÍN DE ARIZMENDY a favor de mi mandante y aun así pretende en el libelo demandatorio los bienes al 100% para la causa incoada, ocultando que sobre al menos el 50% o más, no hay acción en virtud de la negociación antes advertida y que sobre lo demás no es posible deprecar nulidades, ni inexistencias por no haber motivo, ni justificación legal para destrozarse el acto jurídico celebrado que consta en la escritura pública número. 2374 del 30 de agosto 2017 otorgada ante la Notaria Segunda del círculo notarial de Rionegro, Antioquia”.*

**1.2.8. “Inexistencia de Animus fraudandi.** *No existe ni existió ánimo de defraudar a los herederos, no existió consenso defraudatorio, la venta legítima de las acciones y derechos gananciales contenida en la escritura pública número 2374 el 30 de agosto 2017 no tiene tacha al encontrarse encuadrado el negocio en los parámetros y normas de los contratos de venta con el cumplimiento bilateral de las obligaciones, máxime haberse pagado el precio y mucho más. El acto o negocio fue consentido, libre, espontáneo, no oculto, público, no existiendo simulación en el mismo, pues el acto existente es el del contrato de venta y no otro.*

*Ha de recordarse que el acto o contrato de venta de acciones y derechos de los gananciales es un contrato aleatorio cuyo resultado es inesperado, pues a*

*la sucesión pueden concurrir toda suerte de acreedores o perderse por razones múltiples los bienes, pudiéndose presentar sucesos que restarán al activo de la sucesión y liquidación de la causa mortuoria de la señora Leonisa Marín, por lo que una compra de gananciales no es un seguro de nada al correrse con el aleas al negociar”.*

**1.2.9. “Inexistencia de la lesión enorme por ser el acto o contrato aleatorio.** *El acto o contrato de venta de acciones y derechos de los gananciales contenidos en la escritura pública número 2374 del 30 de agosto de 2017 es un contrato aleatorio cuyo resultado es un albur, pues a la sucesión pueden concurrir toda suerte de acreedores o perderse por razones múltiples los bienes, pudiéndose presentar sucesos que restarán al activo de la sucesión y liquidación de la causa mortuoria de la señora Leonisa Marín, por lo que una compra de gananciales no es un seguro de nada al correrse con el aleas al negociar.*

*La condición aleatoria del contrato de venta de gananciales, derechos y acciones desdice per se la lesión enorme. No hay lugar a rescindir”.*

**1.2.10. “Inexistencia de la lesión enorme por sobrevalorar el activo.** *El avalúo de los activos realizados en la demanda desborda no solo el 50% de lo que debió valorarse para la causa perseguida, sino además sufre de sobrevaloración al no considerarse las condiciones reales de lo avaluado, sea el caso de los inmuebles a los que ni siquiera se acceso [sic] para verificar y determinar vetustez y depreciación de los mismos.*

*Dicha valoración errática, inidónea conlleva inexistencia de la lesión enorme”.*

**1.2.11. “Inexistencia de la lesión enorme por pagarse el precio por encima del valor dicho.** *La costumbre en materia negocial y entre las notarías es disponer de las escrituras públicas un valor de las cosas inferior por razones netamente tributarias de impuestos y gastos, es decir, a menos precio, menos gastos, lo que no significa que ese sea el precio pagado que para el caso es superior al anotado o sin que se presente lesión a deprecar...”.*

**1.2.12. “Prescripción.** *Con el agotamiento pleno de las formalidades de ley (Artículo 509 numeral 1 del Código General del Proceso, entre otros) previa la*

*aprobación de la adjudicación de bienes en la causa mortuoria de la señora LEONISA MARÍN, la demandante perdió la oportunidad legal para oponerse cuando ya se encuentra en firme lo sentenciado en dicho asunto”.*

**1.2.13. "Compensación.** *En esta demanda se ha valorado el 100% de los activos cuando solo podía hacerse por el 50% de los mismos al tener la señora demandada en su haber el 50% por compra de los derechos herenciales a título universal a los herederos de la señora Leonisa Marín, esto por las escrituras públicas número 078 del 4 de febrero del 2017, 158 del 27 de febrero de 2017, 537 el 25 agosto 2017 otorgadas todas ante la Notaría Única de El Peñol - Antioquia, debiéndose descontar el precio de lo pagado a cada uno de los herederos en caso adverso a la resistente, manifestación que no constituye aceptación ni confesión alguna”.*

### **1.3. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

En la audiencia de instrucción y juzgamiento llevada a cabo el 18 de febrero de 2022, la A quo resolvió la controversia, mediante sentencia que, en su parte resolutive, dispuso:

**"PRIMERO:** *Declarar probadas únicamente las excepciones de EXISTENCIA DE CONSENTIMIENTO Y DE INEXISTENCIA DE VICIOS DEL consentimiento formuladas en la respuesta a la demanda.*

**SEGUNDO:** *Declarar SIMULADA DE MANERA RELATIVA el acto contenido en la Escritura Pública No. 2.374 del 30 de agosto de 2017 instrumentalizada en la Notaría Segunda de Rionegro, por medio del cual el señor JUAN CRISÓSTOMO ARISMENDY CARVAJAL transfirió a título de venta a favor de MARÍA OLIVIA GOMEZ DE MAYO todas las acciones y derechos que como heredero o a cualquier título le correspondieran en la sucesión intestada la señora LEONISA MARIN, dándole a dicho acto los efectos de una donación.*

**TERCERO:** *Declarar de manera oficiosa la NULIDAD ABSOLUTA de tal donación, por ausencia del requisito de insinuación. Por consiguiente, se ordena la cancelación del acto escriturario, retornando los gananciales enajenados a la sucesión de la señora LEONISA MARÍN para efectos del respectivo trámite sucesoral.*

**CUARTO.** *En firme esta decisión se oficiará a la Notaría Segunda de Rionegro y a la oficina de instrumentos públicos de esta localidad para las cancelaciones respectivas, las que atañen a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 018-076786, 018-076787 y 018-20036. Así como para el levantamiento de la medida cautelar decretada.*

**QUINTO.** *Sin condena en costas”.*

Para arribar a la anterior decisión, la judex inicialmente refirió a la actuación procesal surtida en esa instancia, abordó el estudio de los presupuestos procesales y de la normativa atinente a las instituciones jurídicas involucradas en las pretensiones. Posteriormente, se adentró en la valoración de los medios de convicción, respecto de lo que razonó: “...lo que el Despacho puede extraer de la referida historia clínica y del dicho del médico Gustavo Adolfo Torres es que el señor Juan Crisóstomo, (01:23:08) durante su estancia en el Hospital San Juan de Dios de Rionegro y por ello al momento de otorgar su consentimiento para la venta de los derechos realizada a la demandada tenía plena conciencia y conocimiento, es decir, las condiciones objetivas de su edad y de su estado de salud no le afectaron su juicio, por el contrario, patente se hace que gozaba de salud mental. Es que su buena condición a este nivel se muestra diáfana en las atenciones médicas de las que como el galeno tratante explicó es rutina un estudio neurológico que en ningún momento encontró en ese aspecto, es decir, en el mental que el mismo estuviera menguado, distorsionado o desmejorado. Pero además de ello, es prueba el hecho de que fue el señor Juan Crisóstomo quien expresó su disentimiento respecto a las herramientas terapéuticas ofrecidas, lo que da cuenta de su lucidez, pues si su sanidad mental hubiera estado afectada o, eventualmente su conciencia, por efectos del tratamiento impartido, no sólo ello se hubiera registrado en la historia clínica, sino que consecuentemente tal consentimiento o disentimiento se hubiera tomado a sus familiares, hecho este que no ocurrió”.

Asimismo, la juez de la causa discurrió que: “...se constata a folios 253 y siguientes, las ventas de derechos herenciales realizados por todos los herederos, es así como la escritura pública número 78 del 4 de abril del 2017 de la Notaría Única del Peñol contiene la venta realizada por los señores Francisco Javier Arismendy Marín, Argemiro Arismendy Marín, Alirio, Antonio

*Arismendy Marín, Edwin Alberto, Miriam Dary, María Aidé y William Harley, estos últimos Arismendy Salazar, quienes transfirieron a la demandada las acciones y derechos herenciales que les pudiera corresponder en la sucesión de la señora Leonisa Marín de Arizmendi... no puede el despacho desconocer el valor que las mismas partes dieron a esas ventas de derecho herenciales, quienes de primera mano eran conocedoras del valor, por lo menos aproximado de los bienes involucrados en ese trámite o en el trámite liquidatorio. Incluso el avalúo allegado por la parte demandada, que no se tuvo en cuenta por extemporáneo, arrojó por valor de los 3 inmuebles un valor de 150.000.000 de pesos, es decir, el 50% correspondería a 75.000.000 de pesos, lo que no se aleja de los 72.000.000 de pesos que tiene como punto de partida el despacho..."*

Respecto al precio irrisorio consignado en la escritura pública de compraventa, la cognoscente arguyó: *"Ahora explicó o dijo el abogado en sus alegaciones finales, que no podía aludirse a un valor irrisorio, en tanto se trató de una venta a título universal. O sea que en tal sentido se desdibujaba la conmutatividad que debía gobernar las prestaciones entre las partes, vinculándose simplemente en el negocio un aleas; sin embargo, el despacho no acoge esta postura porque aun aceptándose que las ventas de derechos herenciales comportan ese aleas, lo cierto es que para este caso ese aleas no estaba dado y ello se entiende porque desde la presentación del proceso de sucesión y sin lugar a dudas, se vincularon a ese proceso los 3 inmuebles a los que hemos venido refiriendo (...) encuentra el despacho que se acreditó que el precio pactado de \$5'000.000 fue irrisorio y ello porque ningún asomo de duda existe en que los 9 hijos de la pareja Arizmendi Marín, vendieron cada uno sus derechos por sumas que oscilaron entre los \$8'000.000 y los \$14'000.000, como lo relataron quienes testificaron y como lo aceptó también la misma demandada, se acreditó en ese sentido que los valores documentados en las escrituras públicas contentivos de esos negocios no fueron los reales".*

Aunado a ello, con relación al avalúo allegado por el extremo activo, la *iudex* expuso: *"Tampoco se vale el Despacho del avalúo que en este punto allegó la parte actora, porque en eso sí coincide con la parte resistente o también coincide con ella, eh.. ese dictamen, como se corroboró en el interrogatorio del perito, no dio cuenta de una real aplicación de las metodologías*

*establecidas en la Resolución 620 del 2008 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que contiene las metodologías a aplicar de manera obligatoria para el avalúo de bienes inmuebles, y como lo dijo el evaluador y lo recalcó el apoderado en sus alegatos, desconoció pautas básicas como realizar directamente la visita o la inspección personal a los bienes. El avalúo se basó en información que le fue suministrada por la demandante”.*

Igualmente, la funcionaria judicial precisó: *“...las discrepancias con los hijos del señor Juan en punto a las ventas de derecho y las deficientes relaciones familiares constituían un móvil para hacer aparentar una venta cuando lo querido por el señor Juan era simplemente transferirle a título gratuito. Si no hubiera sido presagiada la muerte del señor Juan, más que presagiada, constatada y evidenciada en esa última instancia médica, seguramente no se hubiera realizado el negocio en el hospital y finalmente constatados se encuentra el precio irrisorio que permite conocer que no hubo real intención ni de pagarlo ni de recibirlo, y en tal virtud que no fue serio (02:22:13).*

*Así, y aunque quizás en principio, la voluntad de la pareja estuvo orientada a que ambos fueran titulares de los bienes que componían la masa sucesoral, lo cierto es que la inminencia de la muerte del señor Juan no le iba a permitir concretar ese proyecto, por lo que se entiende se haya materializado la transferencia sin el ánimo de que la misma representará el lucro para el vendedor”.*

En tal sentido, la falladora concluyó que el negocio jurídico de compraventa fue simulado y que la intención del extinto Arismendy fue la de donar sus derechos a la demandada, sin que, en todo caso, este último acto cumpliera el requisito de la insinuación: *“...a partir de los indicios ya referidos, esos elementos estructurantes de la simulación están probados para este caso, puesto que para el Despacho María Olivia y Juan Crisóstomo consintieron en que la transferencia fuera gratuita, aun cuando exteriorizaron que se trataba de una venta y esa apariencia quisieron mostrarla ante la problemática familiar del señor Juan Crisóstomo, sin que para este caso haya sido defraudatoria, como lo expresó el apoderado de la parte demandante había sido. En ese contexto, al deducirse una donación, debe decirse que no se acreditó la insinuación notarial frente a esa donación de gananciales, aspecto necesario por cuanto los mismos se vincularon a derechos sobre bienes raíces que superaban el valor de 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes*

*para el año 2017, tope que ascendía en ese momento a \$36'885.850 pesos, ese valor insiste el Despacho, es decir que sea superior, se colige de las ventas de derechos herenciales que sí realizaron los hijos y tomando un mínimo de \$8'000.000 de pesos por cada uno, se tiene que el valor sería de \$72'000.000, valor del 50% de gananciales o de derechos que le correspondían al señor Juan Crisóstomo en ese trámite liquidatorio, pero además, y también se recalca si se tomara el avalúo que trajo la parte demandada, tendría que concluirse que superado también se encontraba ese límite de cuantía para efectos de la insinuación”.*

## **1.6. DE LA IMPUGNACIÓN**

Ambos extremos litigiosos apelaron la sentencia de primera instancia, a través de sus apoderados judiciales, centrando su inconformidad en lo siguiente:

**1.6.1.** El extremo activo criticó que se haya desestimado la pretensión principal relativa a la nulidad absoluta del contrato de compraventa de los derechos herenciales supuestamente transferidos por el señor Arismendy Carvajal, toda vez que, insiste en la falta de objeto y causa reales, y en la ausencia del precio pactado, última falencia deducida por la falladora.

Asimismo, incoa el reconocimiento de frutos civiles y naturales *"acorde con el dictamen aportado"*.

Además reprochó que, pese a que la suplicante instauró la demanda **para la sucesión del señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal**, la sentencia fustigada ordenó retornar los gananciales para la sucesión de MARÍA LEONISA MARIN, resaltando que se debe hacer claridad que la RESTITUCIÓN es para la sucesión de JUAN CRISOSTOMO.

Asimismo discrepó de la simulación relativa declarada por la cognoscente y de lo argüido por la sentenciadora en relación con el hecho de que el supuesto *"querer de Juan Crisóstomo fuera hacer una donación dada la melodiosa relación existente entre la pareja en desarmonía con sus hijos; es una apreciación subjetiva, sin atender a los principios de la LOGICA y apreciación en CONJUNTO de la prueba regular y oportunamente allegada"*.

Al efecto, el censor arguyó que los testimonios en punto a la supuesta relación armoniosa entre los señores Juan Crisóstomo Arismendy y María Olivia Gómez desvirtúan el razonamiento de la judex. En tal sentido, puntualizó que *"La valoración de la prueba en nuestro sistema, corresponde al de la APRECIACION RACIONAL O CIENTIFICA, la misma que impone al funcionario la necesidad de explicar y armonizar con fundamento en los principios de la lógica y la razón, el valor que le asigne a determinada prueba. No se trata, de cualquier apreciación subjetiva de la prueba, arbitraria, e incoherente, por el contrario, debe estarse a una apreciación, RACIONAL, CIENTIFICA Y LOGICA"*.

Asimismo, en relación con su inconformidad expuso que *"sentado tiene la doctrina y la jurisprudencia que el objeto del contrato en una compraventa es la entrega del bien a cambio de un precio. **El precio es uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa, es el objeto de la obligación del comprador y la causa de obligación del vendedor y a su vez, la entrega de la cosa a cambio de un precio, es el objeto de la obligación del vendedor y la causa de la obligación del comprador"***.

Recalcó que: *"La doctrina tiene dicho que **el precio debe ser real y serio para que tenga presencia jurídica, esto es, que no puede ser simulado ni irrisorio** (artículos 1501 y 1857 del C.C)"*.

De tal manera, el mencionado sedicente destacó que en el contrato de compraventa de inmuebles deben observarse dos elementos: la cosa y el precio, so pena de que el contrato no se perfeccione. Ergo, si las partes llegan a omitir alguno de estos dos elementos, no habrá contrato de compraventa. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

**1.6.2.** Por su lado, el mandatario judicial de la parte resistente cuestionó que no se hubiese tenido en cuenta el avalúo aportado por el extremo demandante por extemporáneo, pero al mismo tiempo la judex indicó "en algunos apartes" que se valoró el mismo, desconociendo que tal prueba data del año 2019 y que el contrato reprochado se celebró en 2017, por lo que la cognoscente

debía adecuar el valor de los bienes a esta anualidad. Además, afirmó que no podía tenerse en cuenta un avalúo que *"no se sustentó ni se controvertió"*.

Discrepó que como el avalúo allegado por la parte actora carece de validez por las razones expuestas por la judex en la parte motiva de la sentencia, no se tenía certeza del valor de los inmuebles objeto de la negociación atacada para el momento en que ésta se celebró entre la demandada y el señor Arismendy Carvajal, siendo válido el avalúo presentado dentro del proceso de sucesión de la señora Leonisa Marín de Arismendy que se tramitó en el Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñol (Antioquia), esto es, por la suma aproximada de \$34'975.000, que corresponde al 100% del valor de los mismos.

Disintió que la A Quo desconoció la aleatoriedad del valor de los bienes según el contrato celebrado, puesto que lo que compró la suplicada fue una universalidad de bienes con independencia de su número y valor, y que si bien en la apertura de la sucesión de la señora María Leonisa Marín se relacionaron algunos, lo cierto es que no se determinó su número, ni su valor, *"y ese valor no se puede determinar por un avalúo del año 2019 y menos por el valor pagado a los herederos de la señora Leonisa Marín porque el aleas lo sigue corriendo la compradora de los derechos en las vicisitudes del proceso en la aparición de acreedores, de deudas pendientes de pago, entre muchos otros conceptos de pasivo, distando así el valor de la compra de la conmutatividad de un negocio pues la aleatoriedad es la que prevalece por lo anotado"*.

Agregó que el proceso de sucesión se encuentra terminado ante la ejecutoria del auto que aprobó el trabajo de partición y adjudicación de bienes, por lo que no es dable reabrir una discusión que debió plantearse ante el juez del juicio sucesorio, como lo era, *"la nulidad de la venta de los gananciales de Juan Crisóstomo Arismendy"*.

Manifestó que de haber mutado el negocio a una donación, esta era válida y no había lugar a declarar la nulidad relativa del contrato, puesto que la iudex tomó como base para determinar el valor de los bienes, un avalúo del año 2019, cuando debió haber tenido en cuenta la estimación efectuada dentro del proceso sucesoral de la señora María Leonisa Marín, teniendo en cuenta

únicamente el valor del 50% de los bienes inmuebles de los que era propietario el señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, es decir, la suma de \$17'475.000 aproximadamente, sin que para el año 2017 dicho valor superara los 50 SMLMV, por lo que no era necesario realizar insinuación notarial.

Añadió que la funcionaria de primer grado olvidó que el precio contenido en la escritura pública N° 2374 del 30 de agosto de 2017, *"es más una costumbre entre personas del común para evitar elevados gastos notariales"*; que el precio fue pagado, toda vez que ello se demostró no solo con *"los dichos de los testigos, los de la demandada en su interrogatorio de parte, sino también que así lo reza la escritura pública 2374 atacada cuando manifiesta el vendedor haber recibido a satisfacción el precio"*.

Adicionalmente, replicó que al precio señalado, se sumaba el pago de los honorarios de los abogados que adelantaron el proceso de la sucesión de la señora Leonisa Marín, el cual sufragó el señor Juan Crisóstomo Arismendy, por un valor aproximado a los \$12'000.000, monto al que se adiciona el valor de los gastos de desplazamiento de la señora María Olivia Gómez desde el Municipio de El Peñol a la localidad de Rionegro y viceversa.

Precisó que según las declaraciones de los señores David Tabares Hernández y Carmen Arelis Mayo, *"como mínimo se pagaron a los abogados \$12'000.000 de honorarios por la asesoría y por llevar a cabo el trámite sucesoral de la señora María Leonisa Marín"*

Aunado a ello, el referido inconforme disintió de la decisión sobre la supuesta donación efectuada por parte del señor Arismendy Carvajal a la señora María Olivia Gómez, toda vez que la misma no fue pedida por la pretensora, dado que no obra petitum en tal sentido, lo que representa *"un exceso en el fallo proferido o fallar por fuera de lo pedido por el demandante, atribuciones ultra y extra petita que están vedadas para el juez en materia civil"*.

Finalmente, respecto del juramento estimatorio reprochó que la juez de primer grado no profundizó en lo desbordado del mismo, acotando además que debe efectuarse el cálculo pertinente emitiendo las sanciones correspondientes.

El juzgado de conocimiento concedió el recurso de alzada en el efecto suspensivo y dispuso la remisión del proceso al superior funcional.

### **1.7. DEL TRÁMITE ANTE EL AD QUEM**

Una vez arribado el expediente a este Tribunal, se procedió por la Magistrada sustanciadora a admitir el recurso de apelación en el mismo efecto en que fue concedido (archivo 004, cuaderno 2º instancia).

En la misma providencia fechada 24 de marzo de 2022, se dispuso dar aplicación al trámite preceptuado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y, en consecuencia, se concedió a las partes el término para sustentar el recurso de apelación y ejercer el derecho de réplica, oportunidad procesal aprovechada únicamente por el extremo procesal activo, a través de su apoderado, quien sustentó su alzada y replicó la de su contraparte, ratificándose en los reparos expuestos ante el juzgado de primera instancia; empero, aunó los argumentos que sucintamente se exponen a continuación:

Arguyó que el avalúo presentado por la parte demandante fue regular y oportunamente allegado al despacho, sin ser objetado, acotando que los reparos de la demandada frente a las condiciones en que debió elaborarse, no pueden ser de recibo, dado que si la accionada no permitía la visita de los hijos a su padre, menos permitiría el ingreso para un avalúo más exhaustivo e iniciar un proceso en su contra.

Asimismo, discurrió que *"El contrato de compraventa de acciones y derechos a título universal no es un contrato aleatorio, menos cuando se conocen y tiene certeza sobre todos y cada uno de los bienes que conforman el haber del causante y la cuota o parte que le corresponde (gananciales). El Código Civil en el título XXXII reglamenta lo referente a la materia y el artículo 2282 señala los principales contratos aleatorios"*.

Agregó que *"Frente a lo IRRISORIO del precio, hay material suficiente tanto de hecho como de derecho, para terminar, concluyendo que este no fue irrisorio, sino INEXISTENTE"*.

Por su lado, si bien el extremo convocado no sustentó la alzada en segunda instancia, ciertamente lo hizo ante la A Quo, de modo que desde el auto de admisión del recurso de apelación se advirtió que en caso de que alguno de los recurrentes no allegara escrito en la presente instancia para ratificar y/o adicionar la sustentación ya efectuada ante el judex con relación a los referidos reparos, se tendrían en cuenta como sustentación tales argumentos, en aras de garantizar la doble instancia, a la que le subyacen los derechos de impugnación y de contradicción y en atención a que por virtud del Decreto 806 de 2020, en vigencia del cual fueron interpuestos, las sentencias que desatan la apelación ya no se profieren bajo el régimen de la oralidad, siendo este excepcional en la segunda instancia, postura que se retoma por este Tribunal en atención a reciente precedente jurisprudencial emanado de la Corte Suprema de justicia en sede de tutela.<sup>1</sup>

Agotado el trámite en esta instancia sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a decidir lo que en derecho corresponde previas las siguientes

## **2.- CONSIDERACIONES**

### **2.1. DE LOS PRESUPUESTOS FORMALES DEL PROCESO**

Los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia concurren dentro del sub júdice. Las partes son capaces para comparecer en litigio y están debidamente representadas en el mismo. La demanda está en forma. El despacho es competente para conocer del asunto en litigio. Al proceso se le ha dado el trámite ordenado por la ley y no se observa la presencia de alguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

En relación con la pretensión principal, esto es la nulidad absoluta del contrato de compraventa suscrito el 30 de agosto de 2017, ambas partes se encuentran legitimadas en la causa dado que por activa la pretensora promueve la demanda en calidad de heredera del extinto vendedor, peticionando para la masa sucesoral de éste; y por pasiva, se llama a resistir las súplicas a quien fungió en calidad de compradora en el negocio jurídico en controversia.

---

<sup>1</sup> Sentencia STC999-2022 del 04 de febrero de 2022, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Igualmente, se han dado los presupuestos para el trámite de segunda instancia, a fin que esta Sala asuma la competencia funcional para proferir decisión definitiva, respecto de la que advierte esta colegiatura que de conformidad con los artículos 320 y 328 del CGP la misma queda delimitada únicamente a los reparos concretos formulados **y debidamente sustentados** por los apelantes, lo que se concreta en lo reseñado en los numerales **1.6.1. y 1.6.2.** de este proveído. De tal manera que en honor al principio de consonancia que guía las apelaciones y al imperativo mandato de la norma última citada, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformidad.

## **2.2. DE LA PRETENSION IMPUGNATICA**

En el sub-lite se tiene que lo pretendido por el polo activo es la revocatoria del fallo impugnado para que en su lugar se acceda a la pretensión principal de la demanda y, por tanto, se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 2374 del 30 de agosto de 2017 otorgada ante la Notaría Segunda de Rionegro suscrito entre el señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal y la señora María Olivia Gómez, tras considerar que a más del precio irrisorio pactado, el mismo fue inexistente, y por tanto, el negocio jurídico carece de causa y objeto reales.

Aunado a ello, el extremo demandante depreca que en esta instancia se modifique la orden impartida en la sentencia, en el sentido de indicar que lo pedido es en favor de la sucesión del señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, como lo solicitó la accionante en la demanda; criticando al respecto que la sentencia impugnada ordenó "*retornar los gananciales para la sucesión de MARÍA LEONISA MARIN*" e igualmente, el extremo actor incoó el reconocimiento de frutos civiles "*acorde con el dictamen aportado*".

Por su parte, el sujeto resistente persigue la revocatoria parcial de la sentencia, centrando su pedimento en que se tenga como válido el avalúo presentado dentro del proceso de sucesión de la señora Leonisa Marín, el que en ningún caso superaba el monto de 50 SMLMV para el año 2017, razón por la cual no era obligatoria la insinuación de la donación entre vivos.

Con miras a sacar adelante su pretensión impugnativa, el vocero judicial de la accionada hizo hincapié en que el precio acordado de venta no fue irrisorio atendiendo al aleas de los derechos herenciales que fueron transferidos; a la costumbre existente de no poner en las escrituras públicas el monto real de las negociaciones para evitar gastos excesivos; a más que no se tuvo en consideración que al precio se sumaba el pago de los honorarios de los abogados que adelantaron el proceso de la sucesión de la señora Leonisa Marín.

Por último, peticionó la aplicación de sanciones a la parte suplicante por el juramento estimatorio desbordado.

### **2.3. PROBLEMA JURÍDICO**

Establecido de la anterior manera el marco dentro del cual se desarrolló la controversia, así como el sentido de la sentencia impugnada y las razones de inconformidad de los censores, para efectos de determinar la prosperidad o no de la alzada pueden extraerse como problemas jurídicos los siguientes:

**2.3.1.** Deberá determinarse si en el sub examine las partes contratantes pactaron un precio de venta irrisorio y/o si es viable predicar que el mismo fue inexistente y, si consecuentemente, por esa senda es procedente deducir el incumplimiento de uno de los requisitos esenciales del contrato de compraventa, acorde con el caudal probatorio recaudado y los argumentos expuestos por ambos recurrentes.

De otro lado, de comprobarse lo anterior, se analizará la incidencia del precio pírrico de cara al objeto y a la causa del contrato de venta, también señalados como irreales por el polo activo.

Dilucidado lo anterior, podrá establecerse si, en efecto, se estructura, o no, el vicio de nulidad absoluta deprecado en la demanda como pretensión principal, lo cual, de verificarse, impide el estudio de la pretensión subsidiaria de simulación relativa, fenómeno jurídico que fue concluido por la cognoscente.

**2.3.2.** En caso que la respuesta al anterior interrogante sea positiva, es decir, que en efecto el vicio alegado se estructure y conlleve a la nulidad absoluta

deprecada, se abordará el tópico concerniente al reconocimiento de frutos civiles a favor de la convocante.

**2.3.3.** De igual modo, se definirá si procede la modificación de la orden impartida en la sentencia cuestionada, relativa a que, la parte convocante instauró la demanda a favor de la sucesión del señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal y de tal manera decidir acorde a lo pedido en el libelo incoativo, de lo que se aparta la sentencia de primer grado, la que dispuso *"retornar los gananciales para la sucesión de MARÍA LEONISA MARIN"*.

**2.3.4.** Asimismo, en el evento de resultar impróspera la pretensión de nulidad absoluta previamente mencionada, se elucidará si asiste razón al cargo que promueve la parte opositora atinente a que la donación efectuada por el fallecido Juan Crisóstomo Arismendy a favor de la resistente, no superaba el equivalente a 50 SMLMV para el año 2017, y que por tanto, tal acto jurídico no requería insinuación notarial, cuestión esta que, se repite, únicamente se abre paso en caso de no prosperar la pretensión principal.

**2.3.5.** Por último, de resultar fracasada la pretensión de reconocimiento de frutos civiles, se definirá la procedencia de la aplicación de sanciones a la parte suplicante por el supuesto juramento estimatorio desbordado, señalado por el sujeto pasivo.

## **2.4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS, FÁCTICAS Y VALORACIÓN PROBATORIA DEL TRIBUNAL**

Acorde a lo que constituye la temática de la pretensión Impugnaticia, procede aludir al régimen de la nulidad absoluta que puede afectar los actos jurídicos, el que se ubica normativamente en las disposiciones contenidas en los artículos 1740 y s.s. del C.C., así como a los elementos esenciales de la compraventa de inmuebles. Veamos:

### **2.4.1. De la Nulidad absoluta que puede afectar los actos jurídicos**

En el campo de los negocios jurídicos regidos por el derecho privado, dable es señalar que estos tienen su fundamento en la autonomía de la voluntad o negocial, la que incluso, al decir de la Corte Constitucional en sentencia C 345

de 2017, está ligada con el derecho al libre desarrollo de la personalidad, en la medida que permite disponer de sus derechos con efecto vinculante a los contratantes<sup>2</sup>; empero tal autonomía privada no es absoluta, por cuanto tiene sus límites en el orden público, buenas costumbres y en todos aquellos casos en que el legislador prevé ciertos requisitos solemnes y de perfeccionamiento para el acto o contrato y en razón de ello existe un régimen de nulidades en la codificación civil y mercantil, acotando, eso sí, que en el caso que concita la atención de la Sala procede aludir al régimen de la nulidad absoluta en materia civil, toda vez que la negociación que se tilda de nulidad es de tal naturaleza.

La Codificación Civil Colombiana en los artículos 1740 y 1741 preceptúa:

**"ARTICULO 1740. <CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD>.** Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

*La nulidad puede ser absoluta o relativa."*

**"ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>.** La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

*Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."* (Subrayas fuera del texto con intención de la Sala)

Pues bien, en relación con la nulidad absoluta que es la que debe ocupar el estudio de esta Colegiatura, se ha enseñado que la misma ha sido establecida previendo el caso de ausencia de los requisitos que la ley exige para proteger debidamente los intereses del orden público, la cual responde a intereses generales encarnados en el Estado como misión propia, de suerte que los jueces pueden declararla de oficio para negarse a ordenar el cumplimiento de un contrato, cuya ejecución de las obligaciones se invoca; puede pedirse por

<sup>2</sup> Ver al respecto Sentencia C-345 de 2017. M.P. Alejandro Linares Cantillo

cualquier interesado, representa una excepción a su exclusiva vigencia personal inter partes; el interés en obrar asiste a todo sujeto cuya esfera jurídica padezca menoscabo por efecto de la subsistencia del contrato; puede y debe ser declarada de oficio por el juez; también está facultado para pedir su declaración tanto el Ministerio Público como todo aquel que tenga interés en hacerlo; no puede ratificarse si es generada por ilicitud del objeto y, en armonía con el art. 1742 ídem, se sana por la prescripción extraordinaria, la que acorde a la ley 791 de 2002, es de 10 años.

Por regla general cuando son nulas las estipulaciones esenciales de un convenio, éste es susceptible de anulación total. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita y **la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos son nulidades absolutas**. Así mismo, hay nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

De esta manera, un contrato es nulo radicalmente cuando no produce efectos jurídicos, es ésta la máxima sanción del ordenamiento jurídico para cuando el contrato carece de los requisitos esenciales que el ordenamiento jurídico impone por razón del tipo negocial concreto y, de contera, la nulidad impide que el contrato despliegue sus efectos correspondientes y no puede subsanarse por la convalidación ni por el transcurso del tiempo ya que lo único que cabe es hacerlo de nuevo, renovarlo.

En síntesis, la nulidad absoluta como fenómeno establecido para aniquilar los convenios celebrados entre particulares, contempla sanciones sustanciales cuando los contratantes se han alejado de los requisitos que la ley impone para su celebración, dispuestos ya en interés de la sociedad o de determinadas personas y en tal sentido, claramente el artículo 1741 del Código Civil preceptúa que los contratos con objeto o causa ilícitos y los que omiten alguno de los requisitos o formalidades legales para su validez son absolutamente nulos.

#### **2.4.2. Del contrato de compraventa y sus elementos esenciales**

Al respecto, debe atenderse primero a consideraciones atinentes a la definición de contrato y a los requisitos legales de estos y particularmente del contrato de compraventa sobre inmueble, a fin de establecer cuando el mismo adolece el mismo de nulidad absoluta.

Sobre el particular, cabe indicar que el Código Civil Colombiano en su artículo 1495 equipara la noción de contrato con la de convención al disponer: "*Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa...*"; pues como es sabido el contrato en términos generales difiere de la convención dada su finalidad creadora de derechos y obligaciones; de esta manera se tiene que el objeto de la convención es la creación, modificación o extinción de las relaciones jurídicas de cualquier naturaleza, en cambio el objeto principal y exclusivo del contrato es la creación de obligaciones.

Para el tratadista y ex magistrado de nuestra Corte Suprema de Justicia, Guillermo Ospina Fernández el contrato es el acuerdo real de voluntades entre dos partes (cada una de ellas constituida por una o más personas), tendiente a generar obligaciones y los correlativos derechos personales o créditos; asimismo al referir al acto o negocio jurídico, ha dicho que es la manifestación de voluntad directa encaminada a producir efectos jurídicos el cual tiene dos elementos esenciales tales como ***la manifestación de la voluntad de uno o más sujetos***, la cual constituye la sustancia misma del acto jurídico, debiendo existir realmente siempre dicha voluntad sin que pueda ser suplida por un elemento del cual ella se deduzca; y ***el objeto jurídico del acto***, el cual consiste en que la manifestación de voluntad, que es la sustancia del acto, debe encaminarse directamente a la producción de efectos jurídicos es decir, a crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de agosto de 2000 expresó: "*El contrato es un concierto de voluntades que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas...*". Para la doctrina son fuente de las obligaciones los contratos, cuasi contratos, delitos, cuasidelitos y la ley; el contrato a su vez es acto o negocio jurídico y fuente de las obligaciones.

Ahora bien, de conformidad con el art. 1501 del C.C., en cada contrato se distinguen las cosas que son **de su esencia**, es decir, aquellas sin las cuales no produce efecto alguno o degenera en otro tipo de contrato; **las de su naturaleza** que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle y **las accidentales** como aquellas que no son ni esenciales, ni le pertenecen al contrato, pero se agregan a ella por medio de cláusulas especiales.

Así las cosas, es claro que para celebrar válidamente un determinado contrato, no resulta suficiente que las partes declaren querer algo, puesto que además de la voluntad de obligarse, los contratantes deben respetar y acatar con fidelidad los requisitos esenciales del negocio jurídico celebrado, lo que impone la observancia las reglas de conducta frente a lo que las partes pueden y deben hacer atendiendo el contenido normativo establecido para el respectivo contrato, so pena de afectarse el mismo de nulidad o de degenerar en otra clase de negocio jurídico.

Efectuadas las anteriores precisiones, procede adentrarse a la regulación contenida en el art. 1849 y s.s. de la Codificación Civil atinente a la compraventa, de cuyos cánones normativos, para la decisión a adoptar, resultan relevantes los siguientes:

**“ARTICULO 1849. <CONCEPTO DE COMPRAVENTA>**. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”

**“ARTICULO 1850. <VENTA Y PERMUTA>**. Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario.

**ARTICULO 1857. <PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA>**. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:  
La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. ...”

De la normatividad en cita se infiere sin ambages que el contrato de compraventa sobre inmuebles es de carácter solemne y no simplemente consensual, pero además de ello también refulge nítido que las partes interesadas en el contrato de compraventa de un inmueble deben respetar la observancia de dos elementos: la cosa y el precio, so pena de que el contrato no se perfeccione. Ergo, **si las partes llegan a omitir alguno de estos dos elementos, no habrá contrato de compraventa.**

Y en lo concerniente al precio, claramente el Código Civil manda que este elemento debe ser fijado en dinero, o establecer que una parte deberá ser abonada en dinero y la otra en una cosa convenida entre las partes, pero con la advertencia que si la cosa vale más que el dinero fijado se entenderá que hubo un contrato de permuta, mientras que en el caso contrario se constituirá un contrato de compraventa.

De tal manera que es indubitado que la celebración válida de un contrato de compraventa sobre un bien raíz, no solo comporta que se cumpla la solemnidad de la escritura pública, sino que además exista un precio en dinero; y de no pactarse completamente en efectivo, el mismo podría consistir parte en dinero y parte en otra cosa; pero en este último caso, la cosa debe tener un menor valor al del dinero pagado; pues de no ser así, ello desvirtúa la existencia del contrato de compraventa.

En tal sentido, la doctrina ha dicho que el objeto *del contrato en una compraventa es la entrega de bien a cambio de un precio, elemento este último que a la postre se constituye en la causa de tal negociación para el comprador; de tal guisa que en los casos en que no exista materialmente el precio, faltaría uno de los elementos de la esencia del mencionado contrato, puesto que uno de los requisitos para que una compraventa sea válida, es el establecimiento de un precio que ha de solucionar el comprador, por lo que la ausencia material de éste implica la inexistencia de causa en el contrato, lo que, en tratándose de compraventas civiles, conlleva a un supuesto de nulidad absoluta.*

De tal guisa, es claro que la consecuencia de la desatención de los requisitos esenciales exigidos por la ley para determinados contratos será la nulidad

absoluta, frente a lo que procede señalar que nuestra Corte Suprema de Justicia desde antaño ha dicho:

*"ya ha tenido oportunidad para estudiar el problema; y que luego de aceptar que hay diferencia entre los actos absolutamente nulos y los inexistentes, ha concluido en que el Código Colombiano comprende, dentro de la nulidad absoluta, los contratos jurídicamente inexistentes, con fundamento en que el artículo 1741 sanciona con tacha de nulidad absoluta los actos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para ellos en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las personas."*<sup>3</sup>

Y por su lado, en jurisprudencia más reciente, la Alta Corporación, al referir al tema expuso:

*"Frente a lo anterior, con independencia de que en materia civil se pueda aplicar autónomamente el instituto de la inexistencia de los actos o contratos, claramente se advierte que la distinción con la nulidad absoluta, es simplemente de grado, porque al fin de cuentas, aquélla se erige en causal de ésta última. Por ejemplo, la "omisión de algún requisito" previsto en la ley para la validez del acto o contrato (artículo 1741 del Código Civil), en la esfera mercantil, en general, equivale a la falta de alguno de sus "elementos esenciales" (artículo 899). Por esto, al margen de la polémica planteada, la jurisprudencia ha tratado la inexistencia de los negocios jurídicos civiles, dentro de la órbita de la nulidad absoluta."*<sup>4</sup>

Adicionalmente, la doctrina tiene dicho que **el precio debe ser real y serio** para que tenga presencia jurídica, esto es que no puede ser simulado ni irrisorio. Al respecto, el jurista y ex magistrado de la Sala de Casación Civil José Alejandro Bonivento Fernández sostiene:

*"Cuando se dice que el precio debe ser real significa que el convenido en el contrato es el que paga el comprador al vendedor o se obliga a pagar en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa. Con esta realidad en el precio, el contrato existe válidamente, si por otro lado hay acuerdo en la cosa."*

<sup>3</sup> C.S.J., sentencia del 27 de enero de 1981.

<sup>4</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrado Ponente: JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, Bogotá, D. C., dieciséis (16) de diciembre de dos mil diez (2010). Referencia: C0500131030072003-00502-01

*Sin embargo, se puede consignar que las partes han acordado un precio, que se declara recibido por el vendedor, de manos de comprador, a entera satisfacción, sin que en realidad se haya pagado ese precio. **Nos encontramos pues frente a un precio simulado o aparente, que desnaturaliza el elemento en estudio, por cuanto no hay precio.***

...

...

*El otro elemento es que el precio sea serio. El precio puede existir, pero tan vilmente que no alcanza a imponer consideración frente a la cosa vendida. Se aprecia un tremendo desequilibrio en las prestaciones, de aspectos desproporcionados. Es un precio irrisorio. ... En el precio irrisorio, la suma que se pacta es cubierta por el comprador, pero es tan ostensible el valor ínfimo de la cosa que **denota que las partes no quieren vincularse seriamente en cuanto al precio.** ... **La compraventa, de tal manera, no existe por no cumplirse el requisito del precio**<sup>5</sup> (Negrillas fuera del texto e intencionales de la Sala)*

De tal manera, la doctrina ha sostenido que uno de los requisitos para que un contrato de compraventa sea válido, es el establecimiento de un precio que ha de solucionar el comprador; acotando además que de no ser ello así, la falta material de precio implica la inexistencia de causa en el contrato, lo que conlleva a que estemos ante un supuesto de nulidad absoluta, como ocurre en las ocasiones en que las partes establecen un precio vil o irrisorio, o muy por debajo del valor real de mercado del bien, o incluso, pese a quedar establecido que se ha producido la entrega de la cantidad estipulada al vendedor, realmente la misma no ha existido, siendo estos supuestos los que dan lugar a la existencia de una causa de nulidad absoluta del contrato.

### **2.4.3. Análisis del caso de cara a los reparos formulados por el recurrente y a los medios probatorios obrantes en el dossier**

Acorde con los problemas jurídicos planteados, las premisas normativas, jurisprudenciales y el caudal probatorio atrás reseñado, procede esta colegiatura a analizar en primer lugar si es viable predicar la existencia de un precio real y serio en el contrato de compraventa celebrado entre el señor

---

<sup>5</sup> Bonivento Fernández, José Alejandro. *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Decimoséptima edición. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Págs. 81 y 82*

Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal y la señora María Olivia Gómez de Mayo, para lo cual se hace necesario confrontar lo solicitado por el polo activo con las consideraciones que contiene la decisión de primera instancia y los reparos formulados por el extremo demandante en su impugnación.

Para empezar, cabe señalar que la parte demandante, aquí recurrente, sustentó su inconformidad en que en este caso se encuentra probada la pretensión principal de la demanda, consistente en *Declarar la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de compraventa contenidos en la Escritura 2374 del día 30 de agosto de 2017 otorgada ante la Notaría Segunda de Rionegro , por medio de la cual el señor JUAN CRISOSTOMO ARISMENDY CARVAJAL dijo enajenar a la señora MARÍA OLIVA GOMEZ DE MAYO, todas las acciones y derechos que como heredero o por cualquier título tenga o le corresponda o puedan corresponder dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge LEONISA MARIN DE ARISMENDY, quien había fallecido el día 12 de octubre de 2012, por **FALTA DE CAUSA REAL Y OBJETO REAL y que consecuentemente, la demandada deberá restituir tales acciones y derechos a la sucesión de JUAN CRISOSTOMO ARISMENDY CARVAJAL a cuyo favor se incoa la demanda y se condene a la accionada al pago o valor de los frutos civiles y naturales que con mediana inteligencia y cuidado hubieren podido producir los bienes***

Al respecto, procede indicar que la pretensión de nulidad absoluta deprecada tiene como propósito obtener la *"destrucción completa y retroactiva de las consecuencias jurídicas estructuradas en las cláusulas del contrato"*, por haberse verificado la ocurrencia de una causal de nulidad absoluta, razón por la cual su naturaleza jurídica es constitutiva, dado que, de prosperar, resolvería mediante sentencia la relación obligacional<sup>6</sup>.

En ese contexto, resulta necesario valorar el acervo probatorio adosado al plenario, dado que existe libertad probatoria para desvirtuar la aseveración efectuada en los actos escriturarios en el sentido que los vendedores recibieron el precio de manos de la compradora en dinero efectivo y de contado, lo que se contrastará con la decisión de primera instancia en lo que fue objeto de reparos por el sedicente. Veamos:

#### **2.4.3.1. De la carga de la prueba y de lo probado en el caso concreto**

---

<sup>6</sup> Al respecto, ver H. Devis Echandía, *Teoría general del proceso*, 3.<sup>a</sup> ed., Universidad, Buenos Aires, 2004, 213 y 214.

Acorde al artículo 167 del CGP, corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, de cuyo precepto se desprende de un lado, una regla que le impone a las partes una autorresponsabilidad de acreditar los supuestos fácticos de la disposición jurídica cuya aplicación reclama y de otro lado, le permite al fallador decidir adversamente cuando falta la prueba de tales hechos.

Así las cosas, se tiene que la carga probatoria sobre la ausencia de precio o el pactado de forma irrisoria en el contrato de compraventa materia de controversia, así como la falta de objeto y causa reales en tal convenio, indubitadamente corresponde al censor por activa, a quien le incumbe demostrar los presupuestos axiológicos de la pretensión principal de nulidad absoluta, la cual soporta en los anotados supuestos fácticos, por lo que, en primer lugar, se procederá por esta Sala a aludir a los medios probatorios relevantes para resolver los puntos de inconformidad esbozados por los extremos litigiosos y efectuar su correspondiente valoración para, posteriormente, en el acápite relativo al análisis de los reparos concretos, confrontarlos con los argumentos aducidos y demás medios confirmatorios pertinentes al tópico en estudio, de cara al principio de valoración integral de la prueba. Veamos:

#### **2.4.3.1.1. De la prueba documental**

**2.4.3.1.1.1)** Escritura pública N° 2374 del 30 de agosto de 2017 otorgada ante la Notaría Segunda de Rionegro, por cuya virtud el señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal dijo transferir a título de venta a la señora María Olivia Gómez de Mayo *"todas las acciones y derechos que como herederos y por cualquier título tenga o le corresponda o pueda corresponderle dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge Leonisa Marín de Arismendy, quien falleció el día 12 de octubre de 2012, cuya sucesión se tramita ante el Juzgado Promiscuo Civil Municipal de El Peñol (Ant), bajo el radicado No 2017-00293"*, por la suma de \$5'000.000 (pág. 43 fte. a 44 vto. archivo 001 y págs. 28 a 29 Archivo 010)

**2.4.3.1.1.2)** Escritura pública N° 078 del 04 de febrero de 2017 otorgada ante la Notaría Única del municipio de El Peñol por medio de la cual los señores Francisco Javier, Argemiro y Alirio Antonio Arismendy Marín, Edwin Alberto, Miryam Dary, María Aidé y William Arley Arismendy Salazar transfirieron a

título de venta a la señora María Olivia Gómez de Mayo las acciones y derechos herenciales que les correspondiere o pudiere corresponder en la sucesión intestada de la señora Leonisa Marín de Arismendy. (págs. 31 a 32 vto. - numeración parte inferior- archivo 010).

**2.4.3.1.1.3)** Escritura pública N° 158 del 27 de febrero de 2017 otorgada ante la Notaría Única de El Peñol, por cuya virtud los señores Judith Cecilia Arismendy de Usme y Jairo Cesar Arismendy Marín transfirieron a título de venta a la señora María Olivia los derechos herenciales que les pudieran corresponder en la sucesión de aquella. (pág. 33 fte y vto. -numeración parte inferior- archivo 010).

**2.4.3.1.1.4)** Escritura pública N° 587 del 25 de agosto de 2017 ante la Notaría Única de El Peñol mediante la que las señoras Luz Mariela, María Rubiela y María Odilia Arismendy Marín transfirieron a título de venta a la señora María Olivia los derechos herenciales que les pudieran corresponder en la sucesión de aquella (págs. 34 fte y vto. -numeración parte inferior- archivo 010).

**2.4.3.1.1.5)** Certificado de la Cooperativa Creafam, según el cual el señor Arismendy Carvajal el 6 de noviembre de 2011 abrió la cuenta "Creadiario N° 71379" cuyo saldo al 5 de septiembre de 2017 era por la suma de \$ 7.466.792 (págs. 37 y 38 archivo 001).

En el mismo documento se certifica que el referido causante poseía CDAT N° 122245 por valor de \$ 5'000.000, el cual fue abierto el 22 de septiembre de 2016. (Págs. 71-72, archivo 001)

**2.4.3.1.1.6)** Historia clínica del señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, obrante en pág. 48 y s.s. archivo 001, emanada del Hospital San Juan de Dios, donde fue atendido desde el 23 de agosto cuando ingresó a tal institución hospitalaria por Urgencias y en la que al siguiente día 24 de agosto de 2017 aparece una anotación de médico Urgentólogo, donde en el acápite de **ANÁLISIS Y CONCLUSIONES**, al referir al paciente, indica "REFIERE QUE NO DESEA CIRUGIAS MAYORES NI INTERVENCIONES. ES CONSIENTE QUE PUEDE MORIR"; asimismo en anotación efectuada el 25 de agosto de 2017 en el acápite de SINTOMAS Y ANALISIS SUBJETIVO se indica lo siguiente:

SINTOMAS Y ANÁLISIS SUBJETIVO
Masculino 90 años Dx: 1.Descompensación de falla cardiaca Stevenson B 2.ERC Agudizada 3.Angina inestable vs IAMNST 4. Doble lesion aortica: Estenosis severa e Insuficiencia 5.AP: -HTA -ERC -IAM (hace mas de un año) -HPB MC: "Estoy muy ahogado" EA: Cuado clinico de varios dias de sensación de disnea, hasta pequeños esfuerzos, ortopnea ocasional y edema en miembros inferiores, refiere ademas que tuvo dolor toracico precordial, opresivo, intensidad 5/10, no irradiado. Antecedentes de hospitalización reciente en ESE primer nivel en el Peñol-Antioquia por NAC, donde cumplio TTO AB con Ampic/sulb, trae paraclínicos que muestran Cr3.2 BUN 108.3 UREA 232. Niega otros sintomas asociados

Y por su lado en el acápite de ANÁLISIS Y CONCLUSIONES se indica:

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES
Paciente masculino en la decima decada de la vida, con antecedentes conocidos y anotados. Cursa con cuadro clinico sugestivo de descompensación de cardiopatia de base y agudización de la enfermedad renal cronica. El paciente tiene indicación para remplazo valvular aortico, el cual ha rechazado, este paciente tiene pronostico reservado a mediano plazo, de momento se continua terapia diuretica, ajusto vasodilatadores por hipotensión, S/S valoración por cardiologia. La elevación de las troponinas en este paciente podrian ser secundarias al deterioro de la función renal concomitante ...

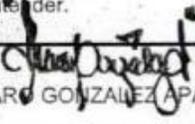
Asimismo, el 31 de agosto de 2017 se efectúa la siguiente anotación:

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES
PACIENTE CON SEPSIS URINARIA EN PACIENTE CON VARIAS COOMORBILIDADES. POR AHORA PRESIONES MEJOR Y DESMONTE DE OXIGEBNO PACIENTE CON FALLA RENAL Y ANTECEDENTE CORONARIO QUE PODRIA CAUSARLE LA MUERTE PERO EL PACIENTE REHHUSA ESTUDIOS CORONARIOS. SE TRASLADA A PISO. S CAMBIA ANTIBIOTICO.

El 4 de septiembre de 2017 a las 2:00 p.m. se realiza la siguiente anotación

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES
Paciente Con falla renal aguda con criterios dialiticos pero 1. Esta con cardiopatia isquemica activa en post ima sest y con severo componente valvular de estenosis aortica 2. Esta con choque cardiogeno multifactorial no modulado 3. Pte de desiste de cualquier manejo de intervencion cardiovascular por lo cual dialisis n o es considerada por la familia
<b>AGNÓSTICOS</b>
ERC multifactorial agudizada akin 3 no candiato a dialisis
<b>PLAN O CONDUCTA</b>
Manejo medico de sus complicacione s aporte de hco3 iv e acdo a volemia resinas de intercambio
<b>SIGUE HOSPITALIZADO PORQUE (Justificarlo una vez por dia por el médico tratante)</b>
Riesgo inminente de deterioro

El mismo 4 de septiembre a las 6:43 P.m. se indica:

<b>ANÁLISIS Y CONCLUSIONES</b>
Masculino de 90 años con historia de angina estable la cual se presenta al reposo hace 15 días asociado a síntomas disautonomicos. En EKG's de ingreso se evidencia bloqueo de rama izquierdo presumiblemente nuevo, con cambios dinamicos, elevacion de biomarcadores de injuria miocardica con manejo anti isquemico, actualmente hemodinamicamente estable, TFG: 11ml/min/1.73m2, pendiente de Ecografia renal y traslado a unidad de cuidado coronarios
<b>DIAGNÓSTICOS</b>
1.SCA AIMSEST KILLIP 3 2.Cardiopatía mixta(valvular-hipertensiva) 3.LRA AKIN III (Síndrome cardiorenal tipo 1) 4.Sepsis de foco urinario (ITU complicada por E.coli) 5. acidemia metabolica no-compensada 6. Anemia severa normo
<b>PLAN O CONDUCTA</b>
Manejo anti isquemico, anti falla, antibiótico
<b>SIGUE HOSPITALIZADO PORQUE (Justificarlo una vez por día por el médico tratante)</b>
Traslado a UC intermedio, manejo anti isquemico, Valoración Cardiología y Nefrología urgente Mal pronostico a corto plazo se explica a familia, refieren entender.
 ALVARO GONZALEZ APARICIO RM: 8009
<b>NOMBRE, FIRMA, SELLO Y REGISTRO DEL MÉDICO</b>

Y finalmente, el 5 de septiembre de 2017 se efectúa una nota de Egreso que da cuenta del fallecimiento del paciente.

La anterior probanza documental reviste pleno mérito probatorio, al tratarse algunos de dichos instrumentos de documentos públicos (concretamente los cuatro primeros relacionados); mientras que los restantes son documentos privados, de los cuales hay certeza de las entidades de las que provienen, sin que hayan sido objeto de reparo alguno, razón por la que todos ellos reúnen los requisitos del artículo 244 del CGP y gozan de presunción de autenticidad y por tanto la Sala se atenderá al contenido de los mismos al efectuar el análisis de los reparos concretos en el acápite correspondiente, lo que también se predica de la historia clínica última relacionada, por cuanto la misma se adecúa a los presupuestos establecidos en el citado artículo 244, a más de reunir los requisitos de la resolución 1999 de 1995 emanada del Ministerio de Salud<sup>7</sup> pues se tiene certeza de la entidad de salud de la que proviene y en las que se brindaron atenciones médicas al paciente, amén que se aprecia que en tales historias clínicas fueros asentadas por los médicos tratantes que asumieron las atenciones en salud del señor Juan Crisóstomo durante los días 23 de agosto de 2017 cuando ingresó por Urgencias al Hospital San Juan de Dios del Municipio de Rionegro hasta su deceso el siguiente 5 de septiembre

<sup>7</sup> Por la cual se establecen normas para el manejo de la Historia Clínica y en cuyo artículo 1 se establece: "La Historia Clínica es un documento privado, obligatorio y sometido a reserva, en el cual se registran cronológicamente las condiciones de salud del paciente, los actos médicos y los demás procedimientos ejecutados por el equipo de salud que interviene en su atención. Dicho documento únicamente puede ser conocido por terceros previa autorización del paciente o en los casos previstos por la ley"

y que dan cuenta del grave estado de salud física en que se hallaba el paciente frente por descompensación de falla cardiaca y por deficiencia renal que pusieron en serio compromiso su vida a tal punto que el desenlace de su estancia en el referido hospital fue su muerte y cuyo registro en la mencionada historia clínica comprende los comentarios y consideraciones de los galenos tratantes al examinar y evaluar al paciente desde un punto de vista científico y profesional, lo que ilustra al juez sobre el hecho de la grave enfermedad que aquejaba al señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, lo que se desprende patéticamente del diagnóstico y atención médicas que le fueron efectuadas al mismo.

#### **2.4.3.1.2. De la prueba trasladada**

En el cartulario milita la encuadernación contentiva del proceso sucesoral de la extinta Leonisa Marín que cursó ante el Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñol, con radicado 2017-00093, promovido por los señores Juan Crisóstomo Arismendy y la aquí demandada en calidad de subrogataria de los derechos herenciales de los hijos de aquellos, probanza decretada de oficio por la judex y frente a la que no hubo reparo alguno por los contendientes.

Al valorar la anterior probanza, encuentra este Tribunal que la misma tiene pleno mérito probatorio, por cuanto en el dossier se evidencia que tal trámite se llevó a cabo con la audiencia de las partes trabadas en esta litis, por tanto, la misma ofrece pleno mérito probatorio, de conformidad con el art. 174 CGP. En consecuencia, las piezas allí contenidas prestan mérito demostrativo y a las mismas se estará esta Colegiatura.

#### **2.4.3.1.3. De la prueba pericial**

- La parte actora adosó con la demanda avalúo comercial de los inmuebles identificados con matrículas N° 018-76786 y 018-76787, por la suma total de \$138'223.066 (Pág. 107 y s.s. archivo 001).
- Por su lado, la pretendida incorporó avalúo extemporáneo por la suma de \$150'000.000, correspondiente a los inmuebles antes citados, además del lote de terreno con casa prefabricada identificado con matrícula N° 018-20036 (archivo 013).

Ahora bien, con relación a la primera experticia se surtió la contradicción en audiencia con la comparecencia del perito **Carlos Alberto Zuluaga Castro**, quien indicó que posee experiencia en la materia desde el año 2014. Expresó que la metodología utilizada para la elaboración de la pericia fue la de comparación y mercado, que consiste en *"hacer un sondeo en el entorno de predios que estén cercanos con los mismos parámetros de vetustez y arquitectura, entonces uno saca unos promedios que nos los exige la norma, de ahí se saca una media, que define el valor por metro cuadrado y de ahí se obtiene el valor del inmueble"*.

Manifestó que reside en El Peñol, que no fue posible ingresar a los inmuebles, y que los datos se los suministró la señora María Odilia Arismendy Marín. Asimismo, indicó que contó con las escrituras públicas, el certificado de tradición y libertad y recibos de impuesto predial, documentación a partir de la cual extrajo los datos para caracterizar los bienes y compararlos con las ofertas de otros bienes semejantes, *"bienes que estuvieran de hace más de 10 años, que estuvieran en el entorno, en el mismo estrato socioeconómico y que tuvieran el mismo sistema constructivo"*.

Adujo que el dato de la época de la construcción se lo dio la señora Odilia y aclaró que la visita a los bienes es importante para determinar el estado de conservación del predio, por lo que en este caso se tuvo que hacer el análisis con base en los demás predios de la zona... *"tuve que generalizar el inmueble con el resto de los predios"*.

Frente al estudio de mercado, acotó que lo hizo a partir del análisis de tres (3) predios de la zona que estaban en venta y que tenían en común con los que son objeto del proceso, la fachada, el área y su vecindad. Puntualizó que en el área de 103.28 metros cuadrados se consignó la dimensión de los dos apartamentos.

Anotó que el avalúo podía variar dependiendo del grado de conservación del bien y que en el caso concreto lo evaluó de acuerdo al aspecto externo de los mismos, y que los datos internos del bien se los proporcionó la señora María Odilia.

Al examinar el dictamen aportado por el extremo activo, de cara a la sustentación que del mismo efectuó el perito en la audiencia de contradicción, se avizora que, en efecto, como lo concluyó la judex, no resulta sólido para demostrar *per se* el valor allí estimado de los bienes, por cuanto el experto no ingresó a los bienes, a fin de verificar personalmente su estado de conservación, por tanto, no cumple las exigencias previstas en el art. 232 del CGP. No obstante, efectuada esa claridad, advierte este Tribunal que ello no obsta para que, una vez confrontado tal medio cognoscitivo con las demás probanzas allegadas, pueda configurarse un indicio del valor aproximado de los bienes sobre los cuales recayó la enajenación que se discute, por cuanto en tal audiencia, dicho perito fue diáfano en señalar que su estimación se basó en el valor que para la época tenían bienes similares de la zona y que valoró las condiciones externas de estos y su estratificación (art. 242 del CGP).

En lo atinente al dictamen allegado por el polo pasivo, procede resaltar que ciertamente mediante auto del 23 de noviembre de 2020, el juzgado de primera instancia negó el medio de prueba por extemporáneo, decisión que no fue recurrida. No obstante, en el acápite correspondiente se analizará el alcance que posee para el litigio la manifestación del apoderado judicial de la accionada en torno a la estimación del valor de los bienes inmuebles sobre los cuales recaían los derechos del señor Juan Crisóstomo Arismendy, dado que el juzgador puede deducir indicios a partir de las conductas procesales de las partes (art. 241 ejusdem).

#### **2.4.3.1.4. De la prueba oral**

##### **2.4.3.1.4.1) Del interrogatorio de parte absuelto por la suplicada**

La señora **María Olivia Gómez Gil** expuso que vendió una casa que ella tenía en \$120'000.000, monto con el que compró los derechos herenciales de los hijos de la señora Leonisa Marín. Afirmó que "Miro y Mono" (alude a dos de los hijos del causante Juan Crisóstomo) le dijeron que les diera lo que quisiera porque "eso era del papá". Indicó que a ellos "*les compré de a \$8.000.000*"; después Alirio Arismendy le dijo que le vendía por \$10'000.000, Cecilia Arismendy por \$10'000.000 y que como ella le debía \$4'000.000 a "Juan", "*yo le dije a Juan que le regalara esa letra, entonces eso quedó en \$14'000.000*". Agregó que Rubiela le vendió sus derechos en \$14'000.000.

Asimismo, la demandada dio cuenta que Juan Crisóstomo desde antes de estar hospitalizado le dijo que le vendía sus derechos y que incluso aproximadamente 6 u 8 meses antes de la firma de la escritura pública había acordado con Juan Crisóstomo la venta de sus derechos y que cuando estaba en el hospital él mismo llamó al Notario y a los abogados.

Dio a conocer que el valor de la venta de los derechos de Juan Crisóstomo fue por \$5'000.000, y que él lo había establecido.

Al indagársele sobre la razón por la cual a los hijos del extinto les compró sus derechos en valores superiores al que le compró a Juan Crisóstomo, contestó: *"El vio que yo ya tenía poca plata, que la plata se me había ido en la compra de los hijos. Le voy a vender lo mío de forma que usted me pueda comprar"*.

Al ser indagada sobre si en vida del señor Juan Crisóstomo, había pagado a éste el monto de \$5'000.000 por el que informó haber comprado, a lo que respondió: *"Sí, en plata. Yo se los di a él en efectivo"*. Adujo que el día de suscripción de la escritura pública le había dado el dinero, estando aquel hospitalizado.

En respuesta a la pregunta sobre qué personas estaban presentes el día de la celebración del contrato con el señor Juan Crisóstomo, contestó: "Los abogados (2 muchachos) y el Notario, que estaba presente David Tabares, hijo del abogado que actualmente la representa, quien también es abogado", pero aclaró que ninguno de ellos presencié el pago de los \$5'000.000 porque ella *"se los entregó después"* y que nadie observó el pago por ella efectuado a su consorte.

Adujo que de los \$120'000.000 producto de la venta de su casa, le quedaban \$8.000.000 en Creafam, los cuales retiró, se salió de la entidad y con ese dinero "le pagó a Juan los \$5'000.000", que hizo varios retiros en diferentes días.

Acotó que no sabía que hizo Juan Crisóstomo con ese dinero en el hospital, no le preguntó nada al respecto. Al preguntársele qué personas acompañaron al precitado señor mientras estuvo hospitalizado, expresó que, aparte de ella,

*"una nieta y una nuera de él y una hija mía: Carmen Arelis Mayo Gómez (hija de Olivia), Cecilia Salazar (nuera de él- esposa de Argemiro), Omaira (nieta) y Oscar Giraldo (un yerno de Olivia). Arelis fue la que más lo acompañó en el hospital".*

Dijo que en la habitación del señor Arismendy había más pacientes, *"otros 2 señores"* (lo cual concuerda con el testimonio de Liliana Usme). Posteriormente, en respuesta a la pregunta sobre quién estaba pendiente de las "cosas personales" del señor Juan Crisóstomo durante su hospitalización, indicó que siempre fue ella y en tal sentido explicó que *"se llevaba la ropa por la mañana, la lavaba y le llevaba más ropa limpia para cambiar diario"*.

Al indagársele sobre qué había hecho el extinto con el dinero que ella adujo haberle pagado, respondió que lo había *"metido debajo de la almohada"*.

Asimismo, la convocada expuso que Crisóstomo era quien atendía el sustento de ella y sufragaba sus gastos porque no es pensionada y que únicamente tenía el inmueble que vendió para comprar los derechos herenciales.

Finalmente, al preguntársele si *"el apartamento y la casa que Juan tenía en vida continuaron siendo arrendados"*, respondió que: *"A veces"*, y en respuesta al cuestionamiento sobre quién recibía los cánones de arrendamiento, arguyó que ella.

Al efectuar la valoración probatoria de este interrogatorio de parte, advierte la Sala que del mismo se desprende una prueba de confesión respecto de aquellas afirmaciones que cumplen con los requisitos del artículo 191 del CGP, como lo son las manifestaciones relacionadas con que el precio de venta de los derechos y acciones que podían corresponder al señor Juan Crisóstomo en la sucesión de la señora Leonisa Marín fue de cinco millones de pesos (\$5'000.000); empero que nadie presencié tal pago, así como, que por los mismos derechos pero en porcentaje inferior al que correspondía por gananciales al hoy fallecido, pagó a los hijos de la anterior pareja montos que oscilaron entre los \$8'000.000 y \$14'000.000.

En los demás aspectos declarados, su versión, en esencia, se limita a ratificarse en los supuestos fácticos de la contestación de la demanda, sin que

su propia absolución de parte aporte valor probatorio para infirmar lo expuesto en el libelo genitor, ya que bien clara ha sido la jurisprudencia al referir al principio según el cual "*a nadie le es lícito crearse su propia prueba*", dado que "*(...) una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones (...)*"; y segundo, al decirse que "*(...) [q]uien afirma un hecho en un proceso tiene la carga procesal de demostrarlo*"<sup>8</sup> y en tal orden de ideas, debe procederse al examen crítico de las restantes probanzas, como delantadamente se efectuará.

#### **2.4.3.1.4.2. De la prueba testimonial**

**2.4.3.1.4.2.1) Argemiro Arismendy Marín** (hijo del extinto Juan Crisóstomo) aseveró que doña Olivia lo llamó y le dijo que le vendiera sus derechos, que se los iba a pagar a \$8'000.000 y que él los aceptó y efectivamente tal monto le fue pagado, pese a que en la escritura pública de venta se consignó el valor de \$4'000.000. Dijo que accedió a vender porque no quería causarle disgusto a su padre.

Puntualizó que en la misma escritura pública que él firmó "*también firmaron otras personas de apellido Arismendy Salazar, que eran hijos de un hermano mío que murió hace muchos años, hijos de Damián Enrique*".

Se le cuestionó: *¿Esas otras personas que firmaron la escritura con usted por qué valor vendieron sus derechos a María Olivia?*, frente a lo cual respondió: "*Tres de ellos fueron a \$8'000.000, pero dicen que a Jairo Cesar le dio \$2'000.000 más, a Rubiela \$13'000.000. En todo caso esos precios como que no fueron los mismos*". Anotó que después Olivia le dijo que le iba a reconocer dos millones más porque a los otros les había dado más, pero que hasta ahora no le ha dado nada.

Relató que tanto su progenitor como Olivia Gómez le dijeron que les vendiera y él por "*compasión de ver a su padre que venía muy enfermo*", le expresó que "*conmigo no tenía problemas*", que él le vendía para que viviera tranquilo los últimos días.

---

<sup>8</sup> Ver entre otras, sentencia SC9680-2015 del 24 de julio de 2015 MP Luis Armando Tolosa Villabona Rdo. 11-001-31-03-027-2004-00469-01.

Expuso que decían que Jaime le debía a su papá \$6'000.000 pero no le constaba y que supuestamente aquel le había pagado \$1'000.000, *"entonces le quedó debiendo \$5.000.000"*

Aunado a ello dio cuenta que no le constaba que Juan Crisóstomo le hubiera pagado a Olivia el precio de venta de sus gananciales.

Además, detalló que le constaba que, *"a Jairo Cesar, a los hijos del finado Enrique, a Alirio, y a Francisco Javier, Olivia les pagó a cada uno por los derechos de a \$8'000.000"*.

**2.4.3.1.4.2.2) Liliana María Usme Arismendy**, quien dijo ser hija de la señora Cecilia Arismendy Marín y era nieta del extinto señor Juan Crisóstomo. Expresó que *"Juan y Olivia estaban hablando con los herederos para comprar los derechos"*; que en la habitación del hospital donde se encontraba su abuelo había varios pacientes; y que los tíos más cercanos a su papá eran "Argemiro Arismendy y Odilia porque estaban más pendientes de él".

**2.4.3.1.4.2.3) Carmen Arelis Mayo Gómez** (hija de la demandada) expuso que sabía que el señor Juan Crisóstomo tenía un lote y dos apartamentos en El Peñol y que éste le manifestó *"su voluntad de querer vender los derechos que tenía de la sucesión de la señora Leonisa porque entre Juan y la familia no había afinidad. No había cercanía entre ellos"*.

Expuso que el señor Arismendy Carvajal "estaba muy lúcido el día de la venta", que cuando tal señor estuvo hospitalizado, la aquí testificante lo visitó, se encargó de organizar la agenda de las visitas. Dijo que *"había que tenerle un acompañante en el día y en la noche, entonces yo organicé una agenda con las personas que tenía disponibles para la atención de él"*.

Contó que fue ella quien solicitó el certificado médico sobre las facultades mentales del señor Crisóstomo al médico tratante para que se pudiera celebrar la compraventa.

Relató que el señor Jaime Gómez le debía a Juan Crisóstomo \$6'000.000, por concepto de una "letra", "después Juan le requirió \$1'000.000 para desplazamiento, citas médicas, etc."

Narró que se enteró del pago de la venta de gananciales al día siguiente de que Juan hubiera recibido "la plata" y que se enteró de parte de éste que había recibido \$5'000.000.

Frente a la pregunta de si el señor Juan Crisóstomo había recibido alguna suma diferente, contestó negativamente, y cuando le fue cuestionado qué había hecho el señor Arismendy Carvajal con tal dinero, aseveró: "*No sé, no tengo la menor idea*".

**2.4.3.1.4.2.4) María Rubiela Arismendy Marín** (hija del extinto, Juan Crisóstomo Arismendy). Refirió que "*una de las veces que fue a la casa de Olivia le dijeron que convenciera a los otros hermanos para que vendieran los derechos...En julio de 2017 principiaron las conversaciones...Mi papá y doña Olivia me propusieron que vendiera los derechos, nos dijeron que si no vendíamos ellos ponían un edicto y ellos consignaban lo que quisieran. Entonces las 3 hermanas, Odilia, Luz Mariela y yo nos vimos forzadas a vender*".

Dio cuenta que Olivia Gómez le pagó a ella por su derecho \$13'000.000. Expresó: "*Mi papá nos dijo que le vendiéramos a esa señora...Olivia no lo desamparaba cuando uno estaba en el hospital*".

**2.4.3.1.4.2.5) Erik Estivenson Rivera Mayo** (nieto de la demandada). Manifestó que "*Olivia está viviendo en la casa que compartía con Juan*" y al preguntársele sobre los recursos con los cuales sufragaba su sustento adujo que su abuela "vivía de la ayuda de la familia".

Sobre la relación entre los cónyuges Juan Crisóstomo y Olivia, indicó que tenían una buena relación, que "se hacían compañía", que entre ellos había apoyo mutuo. Agregó que "nunca conoció a familiares de Juan, en fechas especiales no estaban". No dio razón alguna de la negociación fustigada en esta causa procesal.

**2.4.3.1.4.2.6) Clara Yaneth Gómez Arismendy** (Hija de la señora Luz Mariela Arismendy y el señor Jaime Gómez y, a su vez, nieta de Juan Crisóstomo). Aseveró que su madre vendió los derechos que le correspondían

en la herencia de su abuela Leonisa Marín en \$ 13'000.000 y que su papá le debía a Juan Crisóstomo la suma de \$5'000.000.

**2.4.3.1.4.2.7) David Tabares Hernández** (Hijo del apoderado de la parte convocada). Arguyó que a principios del año 2017 *"los buscó Carmen Arelis para asesorarla porque la mamá venía comprando unos derechos herenciales a los hijos de Juan, después de eso conoció a doña Olivia y a Juan. La intención era que la señora Olivia comprara los derechos herenciales en la sucesión de Leonisa y que una vez los hijos vendieran, él también le iba a vender sus derechos"*.

Relató que Juan Crisóstomo "los buscó" a ellos como abogados para que le ayudaran a recaudar una "letra" por incumplimiento de intereses por parte del señor "Jaime", que lo acompañaron en el cobro de esa obligación.

Concretamente respecto de la compraventa objeto de litigio, expuso que *"El día de la escritura estábamos el Notario, Juan, la esposa, David, mi compañero de trabajo y yo"*

Al indagársele sobre cómo se estableció el precio dijo *"Doctora me imagino yo que es el que aparece en la escritura pública, pero realmente internamente no sé cómo lo habrán manejado ellos, pero me imagino yo que es lo que aparece en la escritura pública"*.

Asimismo, procede señalar por esta Sala que de tal atestación se extractan los siguientes pormenores de la negociación: **P/** *¿En las conversaciones que tuvo con el Sr Juan, él le habló sobre el valor que iba a tener esa negociación?*, **R/** *No, doctora. Él simplemente manifestaba su intención de vender los derechos a María Olivia, más no, cómo le iba a pagar, cuánto era el precio establecido". P/ ¿Quién dio la información en la Notaría para hacer la minuta? R/ Mi papá con el notario, yo solo los acompañé a conseguir la certificación médica, a llevar al Notario al hospital y ya. P/¿Cuánto fueron los honorarios cobrados por esa gestión? R/ Si mal no recuerdo, creo que a don Juan y doña María Olivia se les cobró una suma de \$12.000.000 más o menos, con todo el tema de viáticos y los desplazamientos por el trámite judicial de la sucesión. P/¿Cómo se pagó ese dinero? R/ Ellos nos dieron a nosotros un anticipo, creo que fue la mitad de la plata y el resto de la plata nos lo dieron*

*cuando se aprobó el trabajo de partición y adjudicación de bienes, eso fue en el 2018. La primera plata la dieron los 2 y la otra parte María Olivia. P/ ¿Cuál sería la razón por la cual hicieron el trámite en el hospital y no esperar a que le dieran de alta a don Juan? R/ Esa fue una decisión de él, desconozco por qué. Nosotros simplemente atendíamos a los llamados de él. P/ ¿A usted le consta si esa suma (el precio de la venta) fue pagada? R/ No me consta, pero la señora María Olivia, me imagino, le entregaría ese dinero. P/ ¿María Olivia no le dijo cómo se haría el pago? R/ No señora”.*

**2.4.3.1.4.2.8) Sabino Alfonso Caballero Villada**, quien dijo ser el Notario Segundo del Círculo de Rionegro, en su declaración expuso que al señor Juan Crisóstomo se le explicó el contrato que se iba a celebrar y este manifestó que se encontraba conforme con el documento. *"Se le hizo interrogatorio y se le explicó el contenido de la escritura"*. Además, dio cuenta que en dicha oportunidad (30 de agosto de 2017) también se suscribió la escritura pública N° 2375 por medio de la cual el señor Arismendy Carvajal confirió poder general a la señora María Olivia para que lo representara en sus asuntos. Adujo que Juan Crisóstomo no fue forzado para la firma del convenio.

Puntualizó que la Notaría elaboró la minuta con la información suministrada por los abogados, tales como, los nombres, cédulas y **el precio**.

**2.4.3.1.4.2.9) Jaime Antonio Gómez Gómez** (quien dijo estar casado con la señora Luz Mariela Arismendy Marín, quien, a su vez, es hija del extinto Juan Crisóstomo). En su dicho manifestó que *"le entregaba intereses a don Juan. Yo le debía una plata que me había prestado doña Leonisa cuando estaba viva. Ella me dijo que hiciera la letra a nombre de don Juan para que le pagara los intereses a él"*.

Afirmó que su relación con el señor Juan Crisóstomo fue buena hasta cuatro (4) meses antes de fallecer, debido a que *"Juan le dijo que la esposa le había dicho que reclamara las platas que le debían o si no que las fuera poniendo a nombre de ella. Entonces él (Juan) era apretando para que hiciera ese cambio de letra, pero yo le dije que no podía hacer eso porque ya los hijos sabían y que esa plata me la había prestado doña Leonisa"*.

Asimismo, informó: *"Jaime Tabares y otros dos fueron a la finca a ofrecerle a su esposa que vendiera sus derechos en \$8'000.000 y que si no ella miraría que le tocaría después. Entonces le tocó vender. Una vecina dijo que había un edicto y que tenían 3 días para presentarse al juzgado que a reclamar, entonces ellas vinieron y les tocó vender obligadas porque no tenían con qué poner abogado. Allá les exigieron abogado para poder reclamar lo de ellas".* Adujo que con posterioridad presencié la venta de derechos que realizó su esposa a la señora Olivia Gómez.

Con relación a su deuda manifestó: *"Yo le di un millón a don Juan, de los seis millones que le debía, le debo cinco".*

**2.4.3.1.4.2.10)** La señora **Martha Belén Mayo** (hija de la accionada María Olivia Gómez). Narró que el señor Juan Crisóstomo le dijo que *"la idea era que la mamá comprara los derechos herenciales y que después él le vendía a ella para que ella no quedara desamparada...Mi mamá me dijo que le había entregado un dinero a Juan por la venta".*

Al cuestionársele sobre cómo eran las relaciones entre el señor Arismendy Carvajal y sus hijos, aseveró: *"El único hijo que iba en fechas especiales donde Juan era Miro".* Asimismo, la testificante contó que ella le preguntó a Juan Crisóstomo por qué no había invitado a sus hijos al matrimonio con la señora Olivia, a lo cual contestó que *"los hijos solo iban donde él cuando necesitaban plata prestada".*

En orden a lo anterior, en el acápite relativo a los reparos concretos se efectuará la valoración probatoria de las atestaciones trasuntadas conforme a las reglas de la sana crítica.

#### **2.4.3.2. Pronunciamiento sobre los reparos formulados por los recurrentes de cara a las probanzas recaudadas y la valoración de las mismas**

Sobre el particular se avizora que la demandada confesó en el interrogatorio de parte que el precio acordado fue la suma de cinco millones de pesos (\$5'000.000), monto que además aparece contenido en la escritura pública de compraventa N° 2374 del 30 de agosto de 2017 referenciada en el numeral

2.4.3.1.1.1) de este proveído, razón esta por la que, de entrada advierte este Tribunal que carece de todo fundamento fáctico el cargo formulado por el censor resistente, según el cual, a tal monto se sumaban los valores que por concepto de honorarios se adeudaban a los abogados que representaron a la pareja en el proceso sucesoral de la señora Leonisa Marín y que hipotéticamente había sufragado el señor Juan Crisóstomo Arismendy, por un valor aproximado a los \$12'000.000, argumento este que se cae por su propio peso, si se tiene en cuenta que en el plenario no existe medio de prueba alguno que así lo demostrara, o que permitiera inferir el nexo causal entre tal acreencia y el precio supuestamente pactado por la compraventa de los derechos que correspondieran al señor Arismendy Carvajal en la sucesión de su anterior cónyuge.

Al respecto, en gracia de discusión, nótese que el testigo David Tabares, quien es abogado que coadyuvó en las negociaciones de los derechos celebrados entre los hijos del señor Juan Crisóstomo y la aquí demandada, ni siquiera efectuó tal aseveración y, a *contrario sensu*, al ser preguntado por el precio realmente pactado entre el precitado Juan Crisóstomo y la señora Olivia Gómez por la negociación contenida en la Escritura pública N° 2374 del 30 de agosto de 2017 manifestó que desconocía tal circunstancia y que apenas "creía" que había sido el anotado en el instrumento público, lo cual, como delantadamente se analizará también llama la atención de la Sala, porque acorde con el relato del Notario Segundo que otorgó tal acto escriturario, Dr. Sabino Caballero, fueron los abogados quienes informaron el precio que iba a contener la escritura pública de venta.

La misma suerte argumentativa del reparo que viene de analizarse, corre la afirmación efectuada frente a los supuestos gastos de desplazamiento de la señora María Olivia Gómez desde el Municipio de El Peñol a la localidad de Rionegro, y viceversa, respecto de los cuales el vocero judicial de la aquí opositora sugirió que hicieron parte del precio de venta de los gananciales; frente a lo que cabe insistir, a riesgo de fatigar, que tales argumentos yacen huérfanos de prueba, además que, son desmentidos con la confesión de la demandante, la que únicamente aludió a la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000) como precio de la compraventa de los referidos derechos herenciales y/o de gananciales que el señor Juan Crisóstomo pudo tener en

la sucesión de su primera cónyuge y cuya negociación está contenida en el acto escriturario atrás citado.

En la misma línea argumentativa, ningún asidero encuentra la manifestación del mencionado togado atinente a que el precio consignado en el instrumento público *"es más una costumbre entre personas del común para evitar elevados gastos notariales"*, argumento que, por demás, desconoce la obligación legal y tributaria que tiene todo ciudadano de consignar en las escrituras públicas de compraventa el precio real de la negociación; y que ninguna práctica ilegal puede constituir fuente del derecho y/o configurar una costumbre válida.

De otro lado, es importante resaltar que no se arrió al plenario prueba documental alguna acerca del pago del precio señalado en el negocio fustigado y llama la atención de esta Colegiatura, además, que a ninguno de los testigos les constó personal y directamente que la señora María Olivia Gómez efectivamente hubiese pagado al señor Arismendy el monto de \$5'000.000 indicado en el mencionado acto escriturario y, contrariamente a ello, se otea que los testigos traídos por la parte demandada que afirmaron ese monto, lo fueron de oídas, pero no presenciaron el hecho (cfr. Prueba testimonial relacionada en los numerales 2.4.3.1.4.2.3, 2.4.3.1.4.2.5, 2.4.3.1.4.2.7, 2.4.3.1.4.2.8 y 2.4.3.1.4.2.10 de este proveído)

De tal guisa que la orfandad probatoria relacionada con el pago de dicho precio se constituye en un indicio grave de la inexistencia del mismo, y es así que sobre el particular, el inciso segundo del artículo 225 del CGP, establece: ***"Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión"***.

En concordancia con tal normativa, la ausencia de documento relativo al pago del precio configura un indicio grave de la inexistencia del mismo. Ahora bien, si en gracia de discusión se coligiera que tal omisión aconteció por la relación de confianza entre los cónyuges, tampoco resulta lógico para esta Colegiatura que la convocada manifestara en su declaración que había entregado al señor

Arismendy Carvajal tal cantidad dineraria en efectivo en el hospital y que este lo guardó debajo de la almohada, toda vez que, de un lado, ello riñe con las reglas de la experiencia, las que enseñan que no es normal que se le entregue suma dineraria alguna para su custodia y/o disposición a un paciente que se encuentra hospitalizado y en grave estado de salud con pronóstico reservado a corto plazo y que, además, es consciente del riesgo inminente de muerte en el que está sumido, según se aprecia en las anotaciones efectuadas en su historia clínica y que incluso se negó a ser intervenido quirúrgicamente ante la necesidad de una posible cirugía coronaria, a más que la propia familia atendiendo la voluntad del paciente se negó a que éste fuera sometido a una diálisis renal, lo que da cuenta que se trata de una persona moribunda que está despojándose de cualquier responsabilidad en el mundo material y es así que, a riesgo de fatigar, se repite, la supuesta entrega de dicha cantidad dineraria va en contravía de la realidad en que ordinariamente ocurren los acontecimientos, puesto que tales reglas reúnen una vivencia o experiencia habitual que da cuenta de la forma como cotidianamente suceden las cosas; a más que escapa a las reglas mínimas de cuidado que ese importe de dinero se deje en manos de una persona en tan grave estado de salud, *ad portas* del fallecimiento (suceso que ocurrió seis días después de la celebración del contrato), a sabiendas que compartía habitación con terceros, menos aún, cuando la aquí resistente era la persona que con mayor regularidad estaba a cargo de su cuidado y de sus pertenencias, según lo afirmó en su ponencia y por tanto no resulta acompasado de la lógica y el sentido común que efectivamente se haya realizado la entrega del supuesto precio al supuesto vendedor. Por tanto, no resulta creíble tampoco la afirmación de la demandada de "*no saber que había hecho el extinto con el dinero*"; más bien, ello aunado a la carencia de prueba testimonial y documental del pago del precio apuntan necesariamente a la inexistencia de dicha contraprestación por la cosa objeto de negociación.

Sobre este aspecto, póngase de relieve, que la señora Carmen Arelis Mayo, quien es testigo traída al proceso por la reclamada, tampoco supo dar razón de qué había hecho el señor Juan Crisóstomo con el dinero supuestamente por él recibido, pese a que la misma deponente informó que fue la encargada de organizar la agenda de visitas que recibiría el mencionado señor en el hospital y aunado a ello, se resta credibilidad a su testimonio cuando señala que el extinto le dijo que había recibido el dinero, lo que es incompatible con

la realidad si se tiene en cuenta que fue dicha testificante quien buscó a los abogados para efectuar las negociaciones de los derechos herenciales (así lo expresó el testigo David Tabares, abogado que estuvo al frente de la contratación) y quien solicitó el certificado médico sobre el estado mental del supuesto vendedor para que se pudiera efectuar la negociación, pues así lo expuso tal deponente en su atestación, circunstancia esta de la que, por demás, se infiere que su imparcialidad es cuestionable de cara al interés que tenía en que se materializara el acto jurídico entre el enfermo y la resistente, acotando que esta última es su progenitora.

No obstante, lo anterior, y a efectos de ahondar en argumentos, si en gracia de discusión, se tuviera por acreditado el pago del precio por el monto de \$5'000.000, en todo caso, es imperativo señalar que el mismo no fue serio ni real y, a contrario sensu, fue pírrico o irrisorio, como pasa a exponerse:

Al respecto, se empieza por indicar que no es de recibo la apreciación del recurrente por pasiva cuando sugiere que el precio pactado fue justo, por cuanto el objeto de la venta estaba sujeto a la aleatoriedad, por tratarse de derechos que pudieran corresponder al señor Crisóstomo en la sucesión de su finada cónyuge, argumento este respecto del que este Tribunal resalta que carece de todo fundamento fáctico; puesto que tal extremo litigioso no era ajeno a los bienes que conformaban la herencia de la causante Leonisa Marín, quien fue la primera esposa del señor Juan Crisóstomo, tanto así que la aquí demandada promovió en consuno con el hoy extinto Juan Crisóstomo, el proceso de sucesión de la fallecida señora Leonisa Marín que cursó ante el Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñol bajo el radicado 2017-00093 (cfr. Prueba trasladada), época para la cual la convocada María Olivia Gómez de Mayo ya había adquirido por venta algunos de los derechos de los hijos de ese primer vínculo matrimonial del señor Arismendy Carvajal por sumas muy superiores (cfr. Prueba oral trasuntada: Testimonios de Clara Yaneth Gómez Arismendy y Jaime Antonio Gómez e interrogatorio de parte de la opositora) y actuaba en calidad de subrogataria de los derechos mencionados.

Además, una vez revisado el expediente sucesoral referenciado en el numeral 2.4.3.1.2) de este proveído consistente en la prueba trasladada, a la cual se remite, esta Sala otea que en el escrito genitor presentado el 28 de abril de 2017 se relacionaron los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias

Nº 018-76786 (apto 201), 018-76787 (apto 202) y 018-20036 (lote de terreno), ubicados en el Municipio de El Peñol (Pág.73 y ss. archivo 067A, ítem 002) y se anexó copia de la factura por concepto de impuesto predial que da cuenta del avalúo catastral de los bienes citados para el año 2017 (pág. 10 archivo 067A, ítem 002).

A lo anterior se suma que el mismo mandatario que representa a la opositora en este juicio promovió el proceso sucesorio en cita, de donde se infiere su conocimiento del valor de los bienes relictos, máxime que, de conformidad con el artículo 489 CGP uno de los requisitos de tal demanda es el de efectuar el inventario de bienes relictos e indicar su avalúo; lo que da al traste con su tesis de alzada referente a que era incierto el valor de los bienes, puesto que, a falta de avalúo idóneo (como lo dedujo la cognoscente), estima la Sala que también era dable aplicar lo dispuesto por el artículo 444 ibídem, conforme con el cual, el valor comercial de los bienes inmuebles puede extraerse con el "*avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%)*".

Ahora bien, la Sala encuentra sensata la postura de la *judex* al restar mérito probatorio a los avalúos incorporados al dossier; esto es, el allegado por la parte actora, luego de estimar que el perito no visitó personalmente los inmuebles y se basó en la información suministrada por la suplicante y al adosado extemporáneamente por el apoderado de la parte demandada, procediendo a tener como parámetro para establecer el valor de los gananciales que correspondieran al señor Crisóstomo Arismendy en la sucesión intestada de la señora Leonisa Marín, el precio de venta efectivamente pagado por la convocada a los hijos de los fallecidos por concepto de sus derechos herenciales, puesto que tal argumento se atisba razonable, por cuanto configura una medida reflexiva para inferir el valor comercial de los mismos, de cara al análisis conjunto de la prueba; máxime que la prueba oral esbozada en el punto 2.4.3.1.4) de este proveído, al que se remite, confirma que tales enajenaciones oscilaron entre los ocho y catorce millones de pesos (\$8'000.000 a \$14'000.000), respecto de los derechos de cada heredero, y así lo confesó la pretendida en su declaración.

En concreto y retomando el avalúo de los bienes sobre los cuales recaían los derechos transferidos, se halla entonces que, el inmueble con matrícula Nº 018-76786 (apto 201) para el año 2017, tenía un avalúo catastral de

\$10'866.064; el inmueble con matrícula N° 018-76787 (apto 202) de \$5'674.703 para la misma anualidad y el inmueble con matrícula 018-20036 (lote de terreno) de \$12'560.916 (pág.9, archivo 067A, ítem 002), montos que incrementados en un 50% en virtud del artículo 444 precitado, se obtiene un valor de veintinueve millones ciento un mil seiscientos ochenta y tres pesos (\$29'101.683).

Al prenotado resultado, se suma el monto de \$7'466.792 correspondiente al saldo de cuenta "Creadiario N° 71379" (prueba documental relacionada en el punto 2.4.1.1.) y la acreencia de \$5'000.000 que el señor Jaime Gómez Gómez reconoció en su atestación adeudar a la señora Leonisa Marín y que pagaba intereses de tal capital al señor Juan Crisóstomo (hecho que también fue afirmado por los testigos, Arelis Mayo y David Tabares), la cual fue además relacionada en los inventarios y avalúos, y en el trabajo de partición y adjudicación de bienes del proceso de sucesión de la finada Leonisa Marín en el que no se reportaron pasivos (Págs.41 y 111, ítem 003, archivo 067A).

Así las cosas, de la prueba obrante en el proceso, se infiere que el valor comercial de los bienes que conformaban el activo de la sucesión para la enajenación que aquí se discute ascendía, por lo menos, a la suma de cuarenta y un millones quinientos sesenta y ocho mil cuatrocientos setenta y cinco pesos (**\$ 41.568.475**), monto al que una vez deducido el 50% de los gananciales que corresponderían al señor Juan Crisóstomo Arismendy, se obtiene la suma de **VEINTE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$20.784.238)** como resultado eventual de precio mínimo razonable para la compraventa materia de la Litis, el cual supera con creces el valor ínfimo de \$5.000.000 supuestamente pactado, que apenas equivale al 24% del 100% de ese monto que correspondería al extinto Juan Crisóstomo, es decir, que el precio era muy inferior a la mitad del valor comercial de los derechos, lo que evidencia que se trata de un precio vil, circunstancia esta que, acorde a la jurisprudencia y doctrina vigente, se equipara a la inexistencia de tal elemento y en tal sentido, procede recordar lo dicho por el jurista y ex magistrado de nuestra Corte Suprema de Justicia, José Alejandro Bonivento Fernández, al ilustrar que "*El otro elemento es que el precio sea serio. El precio puede existir, pero tan vilmente que no alcanza a imponer consideración frente a la cosa vendida. Se aprecia un tremendo desequilibrio en las prestaciones, de aspectos*

*desproporcionados. Es un precio irrisorio. ... En el precio irrisorio, la suma que se pacta es cubierta por el comprador, pero es tan ostensible el valor ínfimo de la cosa que **denota que las partes no quieren vincularse seriamente en cuanto al precio. ... La compraventa, de tal manera, no existe por no cumplirse el requisito del precio***<sup>9</sup> (Negrillas fuera del texto e intencionales de la Sala).

Aunado a ello, dable es resaltar que la lesividad de tal negociación se hace aún más evidente, si se toma en consideración que para el cálculo anterior no se tuvo en cuenta el CDAT N° 122245 por valor de \$5'000.000, como quiera el mismo fue aperturado el 22 de septiembre de 2016. (Págs. 71 a 72, archivo 001), es decir, con posterioridad al deceso de la señora Leonisa Marín y tampoco fue relacionado en el trabajo de partición y adjudicación de bienes de la sucesión (12 de octubre de 2012 - ítem 2, pág. 41 ejusdem).

Se aúna a lo expuesto que de tomar como base mínima de la negociación de los derechos efectuada por la demandada con cada uno de los herederos, la suma de \$8'000.000 (pese a que la prueba testimonial en conjunto sugiere que a algunos herederos les pagó sus derechos en diez y hasta trece millones de pesos), y confrontadas las escrituras públicas contentivas de tales compraventas, se columbra que el valor de las hijuelas correspondientes a nueve (9) hijos, arroja un monto de \$72'000.000, cantidad esta que equivalía al 50% de los gananciales que podría corresponderle al cónyuge de la difunta y, por consiguiente, con mayores elementos de juicio, brota fehacientemente la lesividad del supuesto precio de \$5'000.000 que según lo afirmado por la misma convocada y la prueba obrante en el proceso es la cantidad que supuestamente se pactó y pagó como contraprestación de los derechos herenciales y gananciales objeto de la negociación fustigada.

Y es que, aunque asiste razón a la juzgadora de instancia para restar mérito demostrativo a los avalúos adosados, como se anticipó en el acápite 2.4.3.1.3) de esta providencia al valorar tales experticias, no puede echarse de menos que, la pericia adosada por la parte actora se basó en el método de comparación y de mercado al analizar el precio de otros predios urbanos de

---

<sup>9</sup> *Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Decimoséptima edición. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Págs. 81 y 82*

la zona de igual estratificación socioeconómica y similar área (apartamentos 201 y 202) lo cual configura un indicio del precio real de estos bienes (\$138'223.066), que no dista mucho del dictamen extemporáneo que aportó el polo pasivo (\$150'000.000), al cual se agregó el lote de terreno, y respecto del cual, dicho sea de paso, su inoportunidad no impide columbrar que ese fuera el monto que reconocía la parte demandada como valor real de dichos inmuebles, conducta procesal esta que se torna en un indicio probatorio en contra de la propia accionada y cuya prueba indiciaria, al ser analizada con los restantes medios confirmatorios conduce irrefutablemente a deducir la falta de seriedad del precio consignado en el negocio jurídico controvertido.

En ese orden de ideas, se infiere por esta Colegiatura, sin ningún resquicio de duda, que en realidad entre los contratantes no se pactó un precio de venta, puesto que, no se demostró su pago, además que, de haberse efectuado tal pacto, como quisieron hacerlo creer en el acto escriturario contentivo de dicha negociación, lo cierto es que su estipulación no fue seria por lo pírrico y vil del monto, lo cual inexorablemente se traduce en la acreditación de los presupuestos axiológicos de la pretensión de nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 2374 del 30 de agosto de 2017 otorgada ante la Notaría Segunda de Medellín, por carecer de uno de los elementos esenciales de tal tipología contractual, como lo es, la estipulación de precio real y serio, lo cual además deriva en falta de objeto y causa reales como lo dedujo el polo activo, todo lo cual se acompasa con la jurisprudencia y doctrina vigente en la materia, habida consideración que es indubitado que *in casu* faltó uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa, como lo es el precio; puesto que bien sabido es que el objeto del contrato de tal estirpe era la transferencia de derechos a cambio de un precio, elemento este último que a la postre se constituye en la causa de tal negociación para el vendedor, el que, se repite, a riesgo de fatigar, se tornó inexistente en el sub examine.

En el contexto que viene de trasegarse, advierte este Tribunal que fue desacertada la decisión de primer grado en cuanto que pese a haber verificado la inexistencia del precio, prosiguió al análisis de la pretensión subsidiaria de simulación incoada por la suplicante, no obstante que, los elementos estructurales de la pretensión principal de nulidad absoluta del contrato se

encontraban suficientemente acreditados, lo cual impedía continuar con el estudio de las súplicas subsidiarias.

Por su parte, **en lo referente a la petición de reconocimiento de frutos civiles planteada por el apoderado judicial de la recurrente actora**, se verifica, de un lado, que la misma carece de soporte probatorio, en tanto que apoyó la alzada "en el dictamen pericial aportado"; y de otra parte, refulge con total nitidez que la única experticia allegada por tal sujeto procesal fue el avalúo comercial de los apartamentos 201 y 202, sin que se introdujera al plenario otra prueba pericial de esos frutos, y aunque, en el escrito de subsanación de la demanda, se efectuó juramento estimatorio de los mismos, lo cierto es que en la alzada de manera alguna se hizo referencia a tal medio de prueba, ni planteó o sustentó los reparos concretos a la sentencia de primer grado frente al juramento mencionado o a los motivos expuestos por la cognoscente para desestimarlos, razón esta por la que tales censuras resultan ajenas a la órbita de competencia de la segunda instancia.

A su turno, procede señalar que en razón a que la aquí convocante petitionó la nulidad absoluta del contrato en favor de la masa sucesoral del señor Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, dado que así reposa en el hecho 19 de la demanda (cfr. archivo 003, pág.8), ello no impide que a consecuencia de las restituciones mutuas que acarrea la nulidad, la cognoscente hubiese ordenado retornar los gananciales enajenados a la masa sucesoral de la señora Leonisa Marín, puesto que se trata de una consecuencia que se deriva y no se opone a tal súplica y, a contrario sensu, asegura los efectos de la nulidad absoluta declarada.

Adicionalmente, **en relación con lo argüido por el apoderado de la parte demandada cuando indica que en este juicio "no podía reabrirse" una discusión que debió plantearse ante el juez del juicio sucesorio**, como lo era, "*la nulidad de la venta de los gananciales de Juan Crisóstomo Arismendy*", **desde ahora advierte este Tribunal que no le asiste razón alguna, por cuanto el escenario propicio para ventilar las pretensiones declarativas y constitutivas elevadas en la demanda es el presente juicio verbal** y no aquel trámite liquidatorio, como pretende hacerlo ver tal togado, máxime que esta última clase de procesos tiene por finalidad confeccionar y avaluar los activos y pasivos que van a ser objeto de

reparto, a fin de proseguir con el acto de adjudicación, sin que sea admisible en el mismo ventilar discusiones que apunten a atacar la validez de un acto o contrato, las que son propias de los procesos declarativos como el que actualmente concita la atención de la Sala.

Se advierte además que, conforme a la doctrina y normativa sustantiva en la materia, la declaración de nulidad absoluta produce entre las partes contratantes (entendiendo por partes las que lo fueron en el acto que se anula y comprende a sus herederos o causahabientes) los siguientes efectos: "i) *La declaración le pone fin para el futuro (ex nunc) a esa eficacia provisoria que pudo tener el acto en el interregno entre su celebración y su anulación, y ii) la declaración de nulidad también tiene entre las partes un efecto retroactivo, en cuanto da lugar a la destrucción de los efectos del acto producidos en esa etapa anterior a su anulación judicial. Tal es lo preceptuado por el inciso primero del artículo 1746, a cuyo tenor, "la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo..."*<sup>10</sup>.

De la anterior manera quedan resueltos los tres primeros problemas jurídicos propuestos en la presente providencia, concretamente los enunciados en los numerales 2.3.1), 2.3.2) y 2.3.3), acotando además que al haberse dado prosperidad a la pretensión principal de nulidad absoluta que fue incoada en la demanda, no hay lugar a abordar las dos últimas cuestiones jurídicas planteadas, por encontrarse estas relacionadas con las censuras atinentes a las súplicas propuestas como pretensiones subsidiarias y a la supuesta donación que de manera desacertada reconoció la juez de primera instancia.

Consecuencialmente, habiéndose configurado la nulidad absoluta del contrato, carece de objeto pronunciarse sobre los reparos relativos a la simulación relativa y a la donación planteados por ambos sujetos procesales, tópicos que, se itera, se formularon como pretensiones subsidiarias, cuyo estudio únicamente podía abordarse en el evento de resultar fracasada la pretensión principal, supuesto que no aconteció en este caso.

---

<sup>10</sup> Ospina Fernández, Guillermo y Ospina Acosta, Eduardo. Teoría General del contrato y del negocio jurídico. Temis 2019.

Por la misma razón, se revocará el numeral primero de la parte resolutive del fallo impugnado en cuanto declaró probadas las excepciones denominadas: "*Existencia de consentimiento y de inexistencia de vicios del consentimiento*", toda vez que versan sobre la *causa petendi* que soportaba la súplica de nulidad relativa del contrato por vicios del consentimiento, la cual también se formuló de forma subsidiaria a la nulidad absoluta aquí declarada.

Ahora bien, al hallarse establecida la prosperidad de la pretensión de nulidad absoluta incoada de manera principal, dable es señalar por este Tribunal que ninguna de las excepciones de mérito planteadas por la opositora (punto 1.2. de esta providencia) y que refieren a la nulidad absoluta por falta de causa y objeto, o precio irrisorio, alcanza a derruir los presupuestos axiológicos de esta pretensión, acorde con el cardumen probatorio esbozado.

Aunado a ello, en lo referente a la excepción de prescripción claramente se constata que la demanda incoativa de este juicio fue presentada el 23 de abril de 2018, es decir, dentro del año siguiente a la celebración del acto hoy anulado, por lo que, no se verifica el término de 10 años, como requisito *sine qua non* para declarar la prescripción extintiva ordinaria (art. 2536).

Por último, advierte esta Colegiatura que no hay lugar a la imposición de las sanciones previstas en el inciso cuarto y en el párrafo del artículo 206 del CGP, por cuanto la desestimación de los frutos civiles en la sentencia de primera instancia se fundamentó en la enajenación que en abstracto se surtió respecto de los derechos y acciones que correspondieran al señor Juan Crisóstomo en la sucesión de la señora Leonisa Marín, o sea que en el acto jurídico no se individualizaban los bienes en concreto, aspecto que no fue controvertido en alzada por ninguno de los recurrentes; a más que tampoco se cumple el presupuesto normativo que exige para la aplicación de la sanción, que la cantidad estimada excediera en el 50% a la que resultara probada (inciso 4º *ibídem*), toda vez que, los medios confirmatorios practicados no se encausaron a la acreditación de frutos civiles, por lo que, menos se constata la supuesta desproporción en su valoración.

Y en lo atinente a la imposición de la multa prevista en el párrafo de la norma citada, se advierte que la negativa de la pretensión por la *iudex*, no obedeció a la falta de demostración de perjuicios, por lo que, la alegación no

se enmarca dentro de la premisa dispuesta por la regla, y la Sala tampoco avizora un actuar negligente o temerario de la parte por cuanto la estimación de los cánones de arrendamiento que supuestamente causaban los apartamentos 201 y 202 de la zona urbana del Municipio del Peñol, cada uno, por \$300.000 mensuales en el año 2017, no se observa injusta o ilegal, en atención a su estratificación socioeconómica (estrato 2).

**En conclusión,** teniendo en cuenta que en armonía con la normativa y jurisprudencia vigente, es posible que en los contratos de compraventa en los que aparezca anotado en la respectiva escritura pública o se exprese que por una parte, el comprador pagó el precio allí consignado y por la otra, que el vendedor lo recibió, es perfectamente posible demostrar que ello no sucedió para lo cual hay libertad probatoria, acorde a lo analizado en precedencia, la sentencia de primera instancia está llamada a ser REVOCADA TOTALMENTE, a fin de declarar la nulidad absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública N° 2374 del 30 de agosto 2017 de la Notaría Segunda de Rionegro, suscrita entre Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal en calidad de supuesto vendedor y María Olivia Gómez de Mayo como supuesta compradora, respecto de *"todas las acciones y derechos que como heredero y por cualquier título tenga o le corresponda o pueda corresponderle dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge Leonisa Marín de Arismendy"*, y consecuentemente se ordenará cancelar el mencionado acto escriturario, así como también se dejará sin efectos todos los demás actos jurídicos que fueren ulteriores a estos y que tengan relación con tal escritura pública.

Aunado a lo anterior, se condenará a la señora María Olivia Gómez de Mayo a retornar los derechos y gananciales enajenados, a la masa sucesoral de la señora Leonisa Marín, y a favor también de la masa sucesoral del extinto contratante, Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, sin que haya lugar al reconocimiento de frutos civiles, acorde al análisis efectuado en precedencia.

Asimismo, de conformidad con los artículos 154 y 365 numeral 4 del CGP, no se condenará en costas a la parte demandada, por cuanto a ésta le fue concedido el beneficio de amparo de pobreza.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA, SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

### **FALLA**

**REVOCAR TOTALMENTE** la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia referenciada en la parte motiva de este proveído, acorde a lo que se dispone a continuación:

**PRIMERO.-** Se DECLARA no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

**SEGUNDO.-** Se DECLARA la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de COMPRAVENTA contenido en la escritura pública N° 2374 del 30 de agosto 2017 de la Notaría Segunda de Rionegro, suscrita entre Juan Crisóstomo Arismendy Carvajal, presentándose como vendedor y María Olivia Gómez de Mayo fungiendo como compradora, respecto de *"todas las acciones y derechos que como heredero y por cualquier título tenga o le corresponda o pueda corresponderle dentro de la sucesión intestada ilíquida de su finada cónyuge Leonisa Marín de Arismendy"*.

**TERCERO.-** Consecuencialmente, se DISPONE LA CANCELACIÓN de la escritura pública N° 2374 del 30 de agosto 2017 de la Notaría Segunda de Rionegro y dejar sin efectos todos los demás actos jurídicos que fueren ulteriores a esta y que tengan relación con tal escritura pública, concretamente las anotaciones que hubiere en los folios de matrícula inmobiliaria nro. 018-076786, 018-076787 y 018-20036, ordenándose inscribir en éstos la presente sentencia y cancelar los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la celebración de dicho acto.

Líbrese los oficios correspondientes.

**CUARTO.-** Se ORDENA RESTITUIR por parte de la demandada MARÍA OLIVIA GOMEZ DE MAYO a favor de la MASA SUCESORAL del extinto JUAN CRISÓSTOMO ARISMENDY CARVAJAL, los derechos y gananciales que a éste

correspondían en la masa sucesoral de la señora LEONISA MARÍN, por lo que también se ordena retornarlos a este patrimonio autónomo, sin que haya lugar al reconocimiento de frutos civiles, acorde a los considerandos.

**QUINTO.-** Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre los inmuebles con matrícula inmobiliaria N° 018-076786, 018-076787 y 018-20036.

**SEXTO.-** No hay lugar a ordenar la restitución de frutos por parte de la demandada, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**SEPTIMO.-** No hay lugar a condenar en costas a la accionada, en razón del amparo de pobreza que le fue concedido, conforme a lo dicho en la parte motiva.

**OCTAVO.-** En firme esta sentencia, devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE, CÓPIESE Y ENVÍESE**

**(CON FIRMA ELECTRONICA)**  
**CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL**  
**MAGISTRADA**

**(AUSENTE CON JUSTIFICACIÓN)**  
**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**  
**MAGISTRADO**

**(CON FIRMA ELECTRONICA)**  
**DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN**  
**MAGISTRADO**

Firmado Por:

Claudia Bermudez Carvajal

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 003 Civil Familia  
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

**Dario Ignacio Estrada Sanin  
Magistrado  
Sala 01 Civil Familia  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

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: **f4111d16d468532b66c1c55861c4abb5ce31c2c430f6740fb1eabb48eec7f9d4**

Documento generado en 27/09/2023 01:54:18 PM

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