



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

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veinticuatro

Sentencia N°:	015
Proceso:	Verbal de nulidad absoluta de contrato de compraventa
Origen:	Juzgado Civil del Circuito de Santuario
Demandante:	Carmen Oliva Ramírez Zuluaga
Demandado:	Helda Judith Serna Ramírez y otra
Radicado:	05697 31 12 001 2019 00098 01
Radicado Interno:	2022-00527
Magistrada Ponente:	Claudia Bermúdez Carvajal
Decisión:	Revoca sentencia apelada
Asunto:	Nulidad absoluta contrato (artículo 1741 del C.C.)
Tema:	Del contrato de compraventa. De sus elementos esenciales. Del precio y de la voluntad de transferir el dominio del bien, cuya inexistencia conlleva a la Nulidad absoluta del contrato. De la nulidad absoluta por la falta de los elementos de la esencia del contrato. De la procedencia de la declaratoria de nulidad absoluta a petición de cualquier interesado e incluso de oficio por el juzgador, atendiendo a las normas de orden público que se pretenden amparar con tal figura.

Discutido y aprobado por acta N° 138 de 2024

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 02 de noviembre de 2022 por el Juzgado Civil del Circuito de Santuario, dentro del proceso verbal con pretensión de nulidad absoluta de contrato de compraventa promovido por la señora CARMEN OLIVA RAMIREZ ZULUAGA en contra de las señoras HELDA JUDITH SERNA RAMIREZ y MARY SOL RAMÍREZ GIRALDO.

1.- ANTECEDENTES

1.1. DE LA DEMANDA

La señora CARMEN OLIVA RAMIREZ ZULUAGA, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal contra las señoras Helda Judith Serna Ramírez y Mary Sol Ramírez Giraldo, cuyas pretensiones se concretaron en lo siguiente:

"PRIMERA: Que se declare, la nulidad absoluta del contrato de compraventa plasmado en la escritura pública N° 389 del 28 de mayo de 2015 de la Notaría de El Santuario Antioquia, por haberse presentado un vicio del consentimiento generado en el error sobre la naturaleza del acto y por haberse realizado sin los requisitos que la ley exige para el contrato de compraventa y que las demandadas actuaron con dolo al hacer incurrir en el error a mi poderdante.

SEGUNDA: Como consecuencia de esta declaración se ordenen las restituciones de ley, como volver las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarse el contrato de compraventa.

TERCERA: Como pretensión subsidiaria se declare que en el contrato de compraventa contenido en la escritura 389 del 28 de mayo de 2015, se ocasionó una lesión enorme que afectó el patrimonio de mi poderdante en la suma de \$129.830.448 pesos, seis veces más el valor que fue plasmado en la escritura.

CUARTA: Se declare que las demandadas obtuvieron un enriquecimiento sin causa, proveniente del cobro de lo no debido por valor de \$28.000.000.

QUINTA: Que se condene a las demandadas al pago de intereses por los valores que se logren probar en el proceso, cobrados sin causa lícita entre el 28 de mayo de 2015 hasta el día en que se pagaron los 28 millones de pesos".

La causa petendi se compendia así:

Mediante escritura pública N° 389 de la Notaría Única de El Santuario, la actora y la señora Helda Judith Serna Ramírez suscribieron contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 49-07, apartamento 202, de la mencionada localidad.

La señora Serna Ramírez actuó "en representación o complicidad" con la señora MARY SOL RAMIREZ GIRALDO, quien resultó ser la persona beneficiada con el contrato referido.

En la formación de tal convenio se presentaron vicios que generan su nulidad, y que le ocasionan además una lesión enorme, atendiendo a las "artimañas

fraudulentas por parte de las dos demandadas, en detrimento del patrimonio de la demandante”.

El valor del negocio jurídico realizado entre la pretendiente y el anterior propietario, señor Jorge Eliecer Bedoya Vargas fue por la suma de \$240'000.000,00 y para ello se celebró con antelación contrato de promesa de compraventa el día 15 de abril de 2015.

La señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga realizó junto con su Hermano Jairo Hernán Ramírez Zuluaga (q.e.p.d.) un préstamo de "\$100.000" con la señora Helda Judith Serna Ramírez, sobre los cuales se pagaría un interés mensual del 2%. Indicó que con este dinero y con el producto de la venta de dos inmuebles, uno en Medellín y otro en el Santuario, pagaron el inmueble al señor Jorge Eliecer Bedoya.

El interés que se causó por el préstamo más el capital "se fue pagando a la señora Helda Serna por parte de mi poderdante y con la ayuda de su hermano Sacerdote, residente en Estados Unidos, quien tenía confianza en su cuñada la Señora María Elvia Giraldo de Ramírez, madre de Mary Sol, al punto que era ella quien conservaba los recibos-de los pagos efectuados y quien debe conservar los documentos del préstamo”.

Cuando la deuda tenía un saldo de \$40'000.000, la señora Helda Judith Serna llevó a la señora Carmen Oliva para que supuestamente constituyera una hipoteca a su favor, encargándose aquella directamente *“de hacer las vueltas en la Notaría, de aportar aparentemente los papeles requeridos, sin embargo, se ve claramente que el Certificado de libertad y tradición del bien, no fue aportado y la Notaria Encargada, señora Gloria Amparo Salazar Ramírez consintió y protocolizó la escritura donde se le despojaba a mi poderdante de su propiedad sin un requisito indispensable para hacer la tradición de un bien sujeto a Registro, como es el Certificado de Libertad y tradición, pues la inscripción en el registro se hizo posteriormente”.*

La pretendiente fue a la Notaría dos días después de haber comprado el apartamento, *“sin que estuviera registrado, ya que apresuradamente Doña Helda la acompañó con el fin de defraudar sus intereses”* y para que traspasara su propiedad con el convencimiento de que lo que estaba

realizando era una hipoteca. Las escrituras N° 383 del 26 de mayo de 2015 y N° 389 del 28 de mayo de 2015 fueron registradas el mismo día.

Era tal el convencimiento que tenía la reclamante de que había constituido una hipoteca, que siguió pagando intereses a Doña Helda hasta días antes del fallecimiento de su hermano Jairo Hernán, ocurrido el día 7 de octubre de 2017, cuyos recibos de pago fueron entregados a la señora María Elvia Giraldo de Ramírez, madre de Mary Sol Ramírez, *"aún después de saber que no se estaban generando intereses porque la pretendida hipoteca, ellas mismas la habían convertido en una venta, es decir, se enriquecieron sin causa justa"*.

Expresó que antes del fallecimiento de su hermano, vendió un inmueble para cancelar la supuesta deuda que aún tenían con la señora Helda, a quien le pagó \$28'000.000, que fueron entregados directamente a Mary Sol Ramírez para que ella hiciera la entrega a la señora Helda Judith Serna; ambas recibieron un dinero que no se debía porque *"la pretendida hipoteca, ellas mismas la habían convertido en una venta"*.

El negocio jurídico viciado se plasmó en la escritura pública N° 389 del 28 de mayo de 2015 por un valor irrisorio, muy por debajo del 50% del coste comercial justo del bien para la época del contrato. Se añadió que en tal documento se consignó la suma de \$22'000.000 y que, si en gracia de discusión, se aceptara que en el contrato viciado hubo manifestación de la voluntad de las partes, la vendedora habría sufrido un detrimento económico de \$129'830.448, es decir, seis (6) veces el valor comercial del inmueble.

Arguyó que nunca ha sido requerida para la entrega del bien por parte de las demandadas.

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, ésta se admitió mediante auto del 09 de julio de 2019, en el que se dispuso notificar a las llamadas a resistir y correrles el traslado previsto por la ley, cuya diligencia se surtió personalmente (págs. 96 y 125, archivo 001).

Dentro del término legal y actuando por intermedio de mandatarios judiciales, las convocadas contestaron la demanda, en la forma que pasa a exponerse:

1.2.1. La vocera judicial de la señora **MARY SOL RAMÍREZ GIRALDO** replicó que era falso que para la época en que la actora contrató con la señora Helda Judith Serna Ramírez hubiera actuado en representación o complicidad con ésta porque desconocía la negociación y para ese entonces tampoco distinguía a la señora Serna Ramírez, a quien apenas conoció el día 06 de septiembre del año 2017, fecha en la cual ésta suscribió a su favor la escritura pública de transferencia del bien en disputa, una vez que recibió de su parte la suma de \$40'000.000.00, que le fue pagada a la señora Serna Ramírez para terminar de pagarle el dinero que a ella le debía el presbítero extinto Jairo Hernán Ramírez Zuluaga.

Expuso que la escritura pública N° 383 de 26 de mayo de 2015 se realizó a nombre de la demandante por el señor Jorge Eliecer Bedoya Vargas, pero que esta no compró el inmueble, ni lo pagó, sino que quien lo hizo realmente fue el sacerdote fallecido Jairo Hernán Ramírez Zuluaga (Q.E.P.D.), hermano de la compradora, que ésta actuó a espaldas de su precitado fraterno y cuando él se enteró de lo que había hecho Carmen Oliva, le pidió que suscribiera a favor de HELDA JUDITH SERNA RAMIREZ *"la escritura de esa propiedad, porque ésta le había prestado \$100.000.000,00, dinero que destinó el Pbro. Jairo Hernán Ramírez Zuluaga para pagar parte del inmueble que compró al señor JORGE ELIECER BEDOYA VARGAS"*.

Adujo que, atendiendo el pedido de su hermano, la señora Carmen Oliva acudió a la Notaria a suscribir la escritura pública número 389 del 28 de mayo de 2015 *"con pleno conocimiento de lo que estaba haciendo, es decir, estaba bien informada que no iba a firmar una hipoteca"*.

Narró que los primeros \$100'000.000 los pagó el señor JAIRO HERNÁN RAMIREZ ZULUAGA al vendedor del inmueble, con el producto de la venta de una propiedad suya que tenía en El Santuario y con recursos propios.

Expuso que la señora Carmen Oliva únicamente pagó los primeros tres meses de intereses del préstamo a la señora Helda Judith Serna Ramírez porque los

demás fueron sufragados por el sacerdote Jairo Hernán Ramírez Zuluaga. La señora Helda Judith Serna Ramírez no expedía recibos de pago, dado que el señor Jairo Hernán no se los pedía y que cuando él iba a efectuar estos pagos, lo acompañaba la señora María Elvia Giraldo de Ramírez.

Aseveró que Mary Sol Ramírez Giraldo no le ha pedido la propiedad a la demandante porque ha respetado el lazo de consanguinidad que las une, por cuanto que la primera es tía suya; además debido a que el inmueble fue destinado por el señor Jairo Hernán Ramírez Zuluaga para vivienda de tres de sus tías, muy ancianas Celina, Bertha y Fabiola Zuluaga Zuluaga quienes vivieron allí con la señora Carmen Oliva hasta principios del año 2019 y *"luego por dificultades de convivencia que se les presentó con ésta debieron fijar su residencia en otro lugar. Esta es la razón por la cual Carmen Oliva Ramírez Zuluaga permanece aún allí viviendo"*.

Señaló que no hay detrimento patrimonial alguno para la convocante porque ella no fue quien pagó el inmueble.

Fundada en lo anterior, formuló las siguientes excepciones de mérito:

1.2.1.1. *"Falta de legitimación en la causa por activa: la demandante no ha tenido con respecto a Mary Sol Ramírez Giralda ningún negocio jurídico frente al cual se legitime para reclamarle en acción de nulidad absoluta, o indemnización alguna en razón de Lesión Enorme y/o enriquecimiento sin causa"*.

1.2.1.2. *"Falta de legitimación en la causa por pasiva: toda vez que Mary Sol Ramírez Giralda adquirió el bien inmueble en su condición de tercera de buena fe, criterio este que se ajusta a lo prescrito en el artículo 1951 del C.C.; ella no ha tenido con la demandante negocio jurídico alguno que fundamente legalmente el reclamo que se le hace"*.

1.2.1.3. *"Mala fe de la demandante: Esta se prueba del análisis que se hace de la lectura de narración de los hechos de demanda"*.

1.2.1.4. *"Buena fe de Mary Sol Ramírez Zuluaga. (Art 83 C.N.) y además el artículo 1.951 del C.C. toda vez que el bien objeto de la presunta lesión"*

enorme fue adquirido por mi poderdante en su condición de tercera de buena fe; frente al caso debe tenerse en cuenta que ésta, recibió la propiedad del inmueble de parte de HELDA JUDITH SERNA RAMÍREZ y no de parte de CARMEN OLIVA RAMÍREZ ZULUAGA. Si se trata de pedir la rescisión por lesión enorme, a esta tercera adquirente de buena fe no la afecta legalmente; si se trata de pedir indemnización por enriquecimiento sin causa, la aquí codemandada no se ha enriquecido en razón de los hechos de que aquí se trata y por lo tanto tampoco la afecta civilmente”.

1.2.1.5. *"Restitución: Solicita mi poderdante que en el evento de no prosperar las respuestas dadas y ella resulte afectada, se le restituya por parte de la demandante la suma de \$ 40.000000,00 debidamente indexado, o en su defecto con intereses, que ella pagó a la señora Helda Judith Serna Ramírez para cancelar la deuda”.*

1.2.1.6. *"Posesión de buena fe. Mi poderdante es propietaria y poseedora de buena fe del inmueble de que trata este asunto”.*

1.2.1.7. *"Ausencia de los presupuestos básicos para la prosperidad de las pretensiones principales y todas las subsidiarias presentadas”.*

1.2.1.8. *"Prescripción de la acción de nulidad absoluta con relación a la escritura número 383 de 26 de mayo de 2015”.*

1.2.1.9. *"Prescripción con respecto a la acción indemnizatoria por lesión enorme y al enriquecimiento sin causa”.*

1.2.2. El mandatario judicial de la codemandada **HELD A JUDITH SERNA RAMÍREZ** aseveró que, acorde con la escritura pública N° 389 del 28 de mayo de 2015, la señora Serna Ramírez fue propietaria del inmueble durante 28 meses, esto es, hasta el día el 06 de septiembre de 2017, cuando recibió de parte de la señora Mary Sol Ramírez Giraldo, *"los restantes cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) que el señor Jairo Hernán Ramírez Zuluaga le adeudaba, solicitud que fuera realizada por él con el fin de pasar la propiedad de dicho inmueble a su sobrina Mary Sol”.*

Adujo que el inmueble objeto del proceso fue adquirido por la actora con recursos económicos de su hermano fallecido Jairo Hernán; que ella era la persona que siempre estaba “detrás” de los negocios de aquel, pero que no tenía capacidad económica para pagar el precio del bien.

Manifestó que el señor Jairo Hernán solicitó a su hermana Carmen Oliva que *"pasara la escritura de dicho inmueble a nombre de la señora Helda Judith Serna Ramírez, al haber adquirido de ella un préstamo de cien millones de pesos (\$100.000.000), dinero con el cual cancelaría la totalidad del inmueble"*.

Indicó que la señora Helda prestó la suma de \$100.000.000 al señor Jairo Hernán con quien pactó los intereses del 2%; sin que en el mismo hubiera intervenido la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga.

Afirmó que el señor Jairo Hernán, quien era sacerdote, por compromisos laborales no residía en Colombia, por lo que solicitó a su hermana Carmen Oliva que le pagara los intereses de la obligación que aquel contrajo con Helda Judith; sin embargo, debido a que él se enteró que su mencionada fraterna no estaba cumpliendo con la obligación pactada decidió continuar depositando su confianza en su cuñada María Elvia Giraldo de Ramírez, siendo falso que expidiera recibos de pago a ésta por la confianza que la demandada le tenía al sacerdote fallecido.

Negó que hubiera engañado a la pretensora para firmar la escritura pública de venta en cuestión y adujo que ésta siempre fue consciente de lo que hacía, que leyó el instrumento, solicitó los servicios de la Notaría y es plenamente capaz por cuanto es bachiller y realizó estudios de contabilidad en el SENA.

La señora Helda Judith Serna Ramírez, por solicitud del señor Jairo Hernán Ramírez Zuluaga, *"debió trasladar dicha propiedad a la señora Mary Sol Ramírez Giraldo, eso fue el 6 de septiembre del año 2017, antes del deceso del P. Jairo Hernán, que ocurrió el 7 de octubre del año 2017"*. Manifestó que antes de esta fecha, no conocía a la señora Mary Sol dado que ésta vive en otro departamento.

Finalmente, reseñó que el argüido enriquecimiento sin causa no tiene justificación alguna y que se desconoce cómo dedujo el aparente detrimento patrimonial por valor de \$129'830.448.

En ese orden, propuso las siguientes excepciones de fondo:

1.2.2.1. “Indebida acumulación de pretensiones. *Esta se prueba del análisis que se hace de la lectura de los hechos que afirma la demandante y que a la vez se contradice en dichos argumentos frente a cada una de las pretensiones que solicita; si manejar una congruencia entre los hechos y pretensiones, evidenciándose una ausencia de los presupuestos básicos para la prosperidad de las pretensiones tanto principales como subsidiarias. En los cuales no guarda relación frente a las solicitudes planteadas”.*

1.2.2.2. “Mala fe de la demandante. *Se logra evidenciar en las afirmaciones que hace en relación a una serie de hechos de los cuales en el libelo de la demanda y los documentos aportados a la misma. Se demuestra como superado tanto tiempo, decide iniciar una acción de la cual valiéndose de su calidad de hermana del difunto P. Jairo Hernán Ramírez Zuluaga (q.e.p.d), retrotraer actos de los cuales, si bien su hermano confió en su momento, pero que luego estando en vida decidió dejar claros para todas las personas involucradas”.*

1.2.2.3. “Prescripción de la acción de nulidad absoluta *con relación a la escritura pública N° 389 del 28 de mayo del año 2015 de la Notaria Única del municipio de El Santuario, Antioquia”.*

1.2.2.4. “Prescripción con respecto a la acción indemnizatoria por lesión enorme y enriquecimiento sin causa”.

1.3. DE LAS ALEGACIONES FINALES

En la etapa correspondiente a las alegaciones finales surtidas dentro de la audiencia de instrucción y juzgamiento, los apoderados de las convocadas se ratificaron en las tesis sostenidas en las contestaciones de la demanda, al igual que el extremo pretensor, quien además en esta oportunidad procesal agregó que el contrato de compraventa suscrito por la promotora está viciado

de nulidad absoluta porque no cumple todos los requisitos de ley, entre estos "el pago", por cuanto no medió "precio" en la negociación y que en el evento *"de no prosperar tal pretensión debía declararse la nulidad relativa de la escritura pública objeto del proceso "por lesión enorme" y por enriquecimiento sin causa de la señora Mary Sol"*.

1.4. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia escrita del 02 de noviembre de 2022, el A quo resolvió la controversia, en cuya parte resolutive, dispuso:

"PRIMERO. *Se Niegan las pretensiones de la demanda por lo explicado en la parte motiva de esta decisión.*

SEGUNDO. *Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda ordenada por este Despacho.*

TERCERO. *No habrá condena en costas, toda vez que la demandante se encuentra amparada por pobre.*

CUARTO. *Esta decisión se notifica en estados y frente a ella procede el recurso de apelación".*

Para arribar a la anterior decisión, el judex consideró que: *"...el error sobre la naturaleza del acto bajo ninguna circunstancia genera la nulidad absoluta, toda vez que no versa sobre los especiales tópicos establecidos por el legislador para que opere y que son consagrados por el artículo 1741 del Código Civil, de ahí que tal circunstancia deba ser alegada bajo el alero de la nulidad relativa y, al no ser alegada de tal forma por la parte demandante en marras y encontrándose además imposibilitado este Despacho para declararla de oficio conforme al impedimento consagrado en el artículo 282 del Código General del Proceso, imposible se advierte que esta Agencia Judicial la aborde en su fondo... se advierte que no existió jamás una ausencia de voluntad, ni mucho menos se puede en este caso concreto invocar una carencia del precio en el inmueble negociado para sostener la configuración de ninguna nulidad".*

Agregó que *"La demandante no es primera vez que adquiere un inmueble o celebra un contrato de compraventa, toda vez que señala en los hechos de la demanda que ha tenido propiedades en la ciudad de Medellín, luego es*

conocedora de los trámites y protocolos que se deben cumplir al momento de efectuarse cualquier negociación notarial. En la misma escritura de venta 389, ya citada y que es atacada de nulidad en este proceso, la Notaria encargada GLORIA AMPARO SALAZAR RAMÍREZ se dejó constancia que la misma había sido leída en su totalidad por los comparecientes”.

Asimismo, el juez de la causa discurrió que: “Con la respuesta a la demanda allegada por la apoderada de MARY SOL RAMÍREZ GIRALDO, se arrió prueba documental que demuestra que la demandante no solo es bachiller, sino también que ostenta estudios superiores en el SENA, de ahí que para el momento de la celebración del acto, no tenía ningún obstáculo para conocer el contenido del acto escriturario que hoy tacha de nulo ante este estrado judicial (...) sumado a que las testigos escuchadas en audiencia, aseguraron de manera categórica que la demandante no era la real propietaria del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de la pretensión procesal, no solo por su incapacidad económica (puesto que aseguraron que apenas devenga un salario mínimo legal mensual vigente), sino también porque de manera clara, coherente, armónica y expresando cada una la ciencia de sus dichos, reportaron que el verdadero propietario fue su hermano, el presbítero JAIRO HERNÁN RAMÍREZ ZULUAGA, pues fue éste quien con recursos propios y préstamos, adquirió el bien aquí discutido y le dio la orden a la señora CARMEN OLIVA para que figurara en la promesa de compraventa inicialmente firmada con el vendedor.

También relataron que al presentarse desavenencias entre los hermanos y al percatarse JAIRO HERNÁN que la escritura estaba a nombre de la actora, inmediatamente impartió instrucción para que transfiriera la propiedad a la señora HELDA JUDITH SERNA, situación que CARMEN acató sin reparo alguno desde aquel mismísimo momento, siendo el presbítero la persona que tenía real interés en el negocio jurídico celebrado y quien siempre acordó con la señora CARMEN OLIVA única y exclusivamente para que figurara en la escritura pública”.

Igualmente, el cognoscente precisó: “la parte actora no allegó ningún medio de prueba para desvirtuar los dichos de los testigos, ni mucho menos alguna prueba documental que diera fe de la existencia de transferencias bancarias, estados de cuenta, consignaciones u otros medios de prueba para defender que el acto efectivamente y de manera real se suscribió a su nombre y no a

modo de mera apariencia como quedó fehacientemente probado en el proceso (...) si bien puede no obedecer la última negociación a una venta, la intención real del verdadero titular del bien era escriturar el fundo a la señora HELDA JUDITH como garantía de la deuda que tenía a su exclusivo cargo, de ahí que el único legitimado para solicitar la eventual nulidad de tal acto perfeccionado era indiscutiblemente el presbítero y no su hermana, luego de actuar ésta de manera incontrovertible como su simple mandataria durante toda la negociación adelantada.

En tal sentido, el fallador concluyó: *"...al establecerse que la demandante no era la verdadera propietaria del inmueble objeto de la pretensión procesal a pesar de figurar así en su escritura, se acreditó que solo estaba allí por orden e instrucción de su hermano, figurando en consecuencia como una "mera apariencia" o fachada como quedó plenamente acreditado, por lo que no le asiste ningún derecho en tildar de nulo aquel acto que reprocha o alegar siquiera una inexistencia del precio, toda vez que ni siquiera ella lo pagó, porque se probó que el verdadero interesado en la negociación era el presbítero, quien actuó como "hombre de atrás" al celebrar verdaderamente el acto jurídico y nunca la aquí demandante".*

1.5. DE LA IMPUGNACIÓN

El extremo convocante apeló la sentencia de primera instancia, a través de su apoderado judicial, centrando su inconformidad en lo siguiente:

"En primer lugar, honorables magistrados debemos tener en cuenta que la demanda se encuentra encaminada en demostrar que existe nulidad en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública número 389 del 2015 y, por ende, todos aquello que le han sucedido y no cualquiera que le haya antecedido, pues no fue objeto de la demanda, ni tampoco se ha presentado reconvención alguna para discutir un negocio anteriormente celebrado, y a pesar que como primera pretensión el entonces apoderado solicita que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa de compraventa discutido, por haberse presentado un vicio en el consentimiento generado en el error sobre la naturaleza del acto, también expone en la pretensión "y por haberse realizado sin los requisitos que la ley para el contrato de compraventa", con lo cual también podemos concluir que la

pretensión se encamina en la declaratoria de cualquier causal de nulidad relativa.

Es de anotar Honorables magistrados que el juzgado de primera instancia es enfático en determinar que las negociaciones conllevan como actor principal a un tercero, situación inclusive presente en los negocios jurídicos de los cuales se ha demandado la nulidad; sin tener en cuenta que, sin importar las circunstancias ajenas a la celebración de dichos contratos, más aún si considera haberse celebrado por interpuesta persona, siendo esta otra más de las causales, ha sido claro en el proceso que tanto las señoras HELDA JUDITH SERNA RAMIREZ Y MARYSOL RAMIREZ GIRALDO no cancelaron el precio por los contratos de compraventa celebrados especialmente aquel mediante el cual la señora CARMEN OLIVA ZULUAGA le transfiere la propiedad mediante la compraventa a la señora HELDA JUDITH SERNA RAMIREZ y que, por ende, al no existir uno de los elementos principales del contrato de compraventa como lo es el precio es susceptible de nulidad es claro inclusive con la contestación de la demanda y con las pruebas recaudadas y practicadas, que en dicho contrato no medió este requisito fundamental para su existencia, y que haya ocurrido en otro momento anterior al mismo no fue objeto de la demanda ni reconvenido en la contestación, es de anotar honorables magistrados que el imperio de la ley es de los principios que rigen nuestro ordenamiento y ante la reclamación y evidencia de una causal de nulidad esta debe ser declarada.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo anterior y ante la evidencia y hasta confesión de la parte demandada de no haber cancelado el precio es claro entonces que se configura lo reclamado en la pretensión primera subsidiaria como lo es la lesión enorme en contra de mi representada y como bien lo expone el despacho de primera instancia, para la configuración de una lesión enorme solo basta con que se demuestre que se ha cancelado dentro del contrato un valor inferior al 50% y para el caso particular es más que evidente la misma cuando ni siquiera se canceló ningún valor por el mismo y no obstante el juzgado de instancia se dedica a plantear aspectos relacionados con el avalúo del bien para determinar que no se puede evidenciar que se haya cancelado un valor inferior, cuando ni siquiera se ha cancelado nada por lo cual es más que evidente que existe un claro detrimento en el patrimonio de mi representada al despojarse de un bien inmueble que sin

importar las circunstancias de su adquisición ya era parte de su patrimonio y como se ha manifestado el objeto de la demanda no versaba sobre negocios anteriores a los reclamados que bien podría discutir la demandada en un proceso para otros fines, y el juez no puede extralimitar sus funciones y por lo tanto, debe resolver el asunto particular y en discusión, por lo cual es más que evidente con los elementos probados que se ha configurado una lesión enorme en contra de mi representada.

Finalmente es necesario hacer referencia a las consideraciones del despacho para despachar desfavorablemente la pretensión de una nulidad contractual por enriquecimiento sin causa donde se dedica a manifestar que mi representada no ha logrado probar el hecho de haber cancelado valores a favor de la demandada como intereses y capitales, sin embargo desecha el hecho notorio dentro del proceso y además reconocido y declarado por la parte demandada y es que no canceló precio por el bien que ahora figura a su nombre, es claro que acceder a un bien inmueble sin cancelar valor alguno y sin tener razón jurídica para haber obtenido el mismo es un incremento en el patrimonio de la parte demandada y, por ende, una clara constitución de un enriquecimiento sin causa”.

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

1.6. 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 efecto suspensivo.

En la misma providencia fechada 06 de diciembre de 2022, se dispuso dar aplicación al trámite preceptuado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 y, en consecuencia, se concedió a las partes el término para sustentar el recurso de apelación y ejercer el derecho de réplica e, igualmente, se advirtió que en caso de que el recurrente 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 de la Ley 2213 de 2022.

De tal guisa, los mandatarios de las resistentes aprovecharon tal oportunidad, así:

1.6.1. La vocera judicial de la señora MARY SOL RAMIREZ GIRALDO replicó que fue probado en el proceso:

"1. Que mi representada no conocía a ELDA JUDITH SERNA RAMIREZ para la fecha de la suscripción de la escritura pública número 389 del 28 de mayo de 2015 de la Notaría de El Santuario Antioquia.

2. Se probó que solo la conoció el día 07 de octubre de 2017.

3.- Se probó que mi representada no recibió de nadie suma alguna de dinero.

4.- Se probó que el inmueble lo recibió mi poderdante de HELDA JUDITH SERNA RAMIREZ porque esta cumplió órdenes del Pbro. Hernán Ramírez Zuluaga quien era el real propietario del inmueble como así quedo probado en el proceso.

5.- Se probó que la escritura pública número 389 del 28 de mayo de 2015 de la Notaría de El Santuario Antioquia fue suscrita por la aquí demandante con pleno conocimiento de lo que hacía: Así lo dejo expresado en dicha escritura pública a la cual me remito ya que se aportó a este proceso y así lo expresé al dar respuesta a la demanda.

6.- Se probó que la aquí demandante es persona con la formación académica suficiente que indica que está en capacidad de conocer sus actos porque es bachiller académico y así se probó en este proceso; además tiene conocimientos en contabilidad según certificado expedido por el SENA como probado está; luego ese acto jurídico está realizado por persona plenamente capaz y por lo tanto adolece de nulidad alguna.

7- Se probó que no hay razón de pedir a mi poderdante intereses causados a raíz de ningún capital porque ella no recibió dinero en ninguna forma.

8.- Esta probado que la acción de rescisión por lesión enorme no debe prosperar porque ésta no fue formulada en legal forma. Además, para el

momento de la presentación de la demanda, ya esta había prescrito y así se formuló la excepción. Me remito a las pretensiones de la demanda para probar lo dicho.

8.- Se probó que mi poderdante conoció a ELDA JUDITH SERNA RAMÍREZ el día 07 de octubre de 2017.

9.- Se probó por medio del interrogatorio de parte que la demandante absolvió en este proceso, que ella no supo dar explicaciones a cada una de las preguntas con las cuales el fallador de primera instancia buscaba encontrar la verdad de todo lo narrado en la demanda por ella promovida; y fue tal omisión que ella conscientemente demostró al dar respuestas evasivas, que así lo dejó consignado el juez de conocimiento. Con este interrogatorio de parte, se probó que los hechos de la demanda no son ciertos.

10.- Además se probó en ese proceso por los otros medios de convicción, que mi poderdante MARY SOL RAMÍREZ GIRALDO nada tuvo que ver en este asunto excepto del de recibir el inmueble en las condiciones y términos explicados al responder a la demanda por ella”.

1.6.2. El apoderado de la señora **HELDA JUDITH SERNA RAMÍREZ**, por su lado, se ratificó en los supuestos fácticos de la respuesta a la demanda y alegó que la suplicante fue evasiva al absolver el interrogatorio de parte practicado en el juicio *“llegando al punto de desconocer partes puntuales como los valores de la compra, los intereses pactados de manera verbal por las partes, y la finalidad con la cual el Padre Jairo Hernán Ramírez Zuluaga (q.e.p.d) había realizado el negocio en vida, antes de su deceso”.*

Refirió que *“las partes manifestaron como inicialmente ella¹ llegó a defraudar la confianza de su hermano, toda vez que para la época del negocio él no permanecía en Colombia y debido a su labor pastoral en E.E.U.U., cada vez que estaba en el país lograr adelantar las gestiones para que se concretara el negocio como pagar las obligaciones contraídas con el mismo; motivo por el que debió acudir a personas conocidas que lo ayudaran con la finalidad de lograr concretar el negocio jurídico, donde su única finalidad era no dejar*

¹ Refiere a la demandante

desprotegido al resto de su familia y así lograr asegurar un hogar para ellos. Sin que en el futuro se presentara algún tipo de inconveniente entre su hermana y el resto de familiares que habitan la casa”.

Arguyó que: “...se encargó de desvirtuar aún más la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga, lo pactado frente al precio del inmueble y como ella, no sabía la manera como se iba a cancelar, menos como estaban pactados los intereses entre las partes. Evidenciando su mala fe y la manera de actuar para intentar adquirir un inmueble que nunca adquirió con recursos propios y sin la capacidad económica para cancelar dicha obligación, intentando hacer caer en error a las partes como la justicia...Al intentar afirmar la demandante que estaba pagando unos intereses después de que su hermano falleciera, si la última vez que permaneció él en Colombia esto fue para el mes de septiembre del año 2017, se protocolizó la última escritura por intermedio de la cual él solicita que la propiedad esté a nombre de su sobrina; contradiciendo su narración cuando manifestó que siguió cancelando los intereses sin lograr demostrar o aportar los supuestos recibos o documentos que así lo acreditaran”.

Por último, puntualizó que: “En relación a lo expuesto a la nulidad se logró demostrar que la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga, en su momento se comunicó con mi apoderada como lo indicó también la testigo Flor Mary Aristizábal Quintero, que la solicitud fue directa por parte del Padre Jairo Hernán Ramírez Zuluaga (q.e.p.d) para realizar dicha escritura”.

1.6.3. Por su lado, respecto del extremo convocante procede señalar que durante el término de sustentación en segunda instancia dicha parte permaneció silente, motivo por el cual se procederá como se indicó en el auto de admisión del recurso, esto es, a desatar la alzada teniendo como derrotero los motivos de inconformidad expuesto ante la A quo en la audiencia de que trata el artículo 373 del CGP.

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 28 de mayo de 2015, ambas partes se encuentran legitimadas en la causa dado que por activa la pretensora promueve la demanda en calidad de vendedora; y por pasiva, se llama a resistir las súplicas a quien fungió en calidad de compradora en el negocio jurídico en controversia. Asimismo, fue integrada al proceso la señora Mary Sol Ramírez Giraldo, quien adquirió posteriormente el dominio del inmueble en virtud de la escritura pública N° 808 del 6 de septiembre de 2017, instrumento en el cual fungió en calidad de vendedora la también demandada, señora Helda Judith Serna Ramírez.

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 el apelante, lo que se concreta en lo reseñado en el numeral **1.5.** 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° 389 del 28 de mayo de 2015 otorgada ante la Notaría Única de El Santuario suscrito entre las señoras Carmen Oliva Ramírez Zuluaga y Helda Judith Serna Ramírez, tras considerar

que el mismo careció de un requisito esencial, como lo es el precio de venta; falencia que también vicia el contrato de compraventa celebrado entre las señoras Helda Judith Serna Ramírez y Mary Sol Ramírez Giraldo sobre el inmueble materia de la litis.

Aunado a ello, arguyó que desde el libelo genitor se indicó que el contrato de compraventa celebrado entre las señoras Ramírez Zuluaga y Serna Ramírez adolecía de “los requisitos de ley”, por lo que, en criterio del extremo activo, resulta procedente declarar la nulidad relativa del convenio mencionado.

Asimismo, indicó que la falta de precio demuestra la lesión enorme invocada en la demanda como pretensión subsidiaria, hecho que le genera un detrimento patrimonial, por cuanto tal situación, a la postre, incrementa el patrimonio de la parte demandada, lo cual conlleva a un enriquecimiento sin causa.

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 la censora, para efectos de determinar la prosperidad o no de la alzada pueden extraerse como problemas jurídicos los siguientes:

2.3.1. Se deberá dilucidar si en el sub examine se acreditó que no se pactó ni pagó precio de venta por el inmueble controvertido y, si consecuentemente, por esa senda es procedente deducir el incumplimiento de uno de los requisitos esenciales del contrato de compraventa, u otros presupuestos de la misma sustancia que permitan la declaratoria de la nulidad absoluta endilgada, acorde con el caudal probatorio recaudado y los argumentos expuestos por el recurrente.

Elucidado 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 las demás pretensiones subsidiarias de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme y enriquecimiento sin causa; e igual suerte correría la aludida pretensión de nulidad relativa esbozada en el escrito impugnatorio.

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 a las restituciones a que haya lugar.

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 contratantes²; 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*

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

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 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 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."*³

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

³ C.S.J., sentencia del 27 de enero de 1981.

*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."*⁴

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.

*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**"*⁵ (Negrillas fuera del texto e intencionales de la Sala)

⁴ 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

⁵ 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

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 en el contrato de compraventa celebrado entre las señoras Carmen Oliva Ramírez Zuluaga y Helda Judith Serna Ramírez, 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 activo 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, relativa a la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública N° 389 del 28 de mayo de 2015.

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 obligacional⁶.

En ese contexto, resulta necesario valorar el acervo probatorio adosado al plenario, dado que existe libertad probatoria para desvirtuar la aseveración efectuada en el acto escriturario en el sentido que la vendedora recibió el precio de manos de la compradora de contado, lo que se contrastará con la decisión de primera instancia en lo que fue objeto de reparos por la sedicente. Veamos:

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

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, indubitadamente corresponde a la censora 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 el extremo litigioso apelante 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° 383 del 26 de mayo de 2015 otorgada ante la Notaría Única de El Santuario, por cuya virtud el señor Jorge Eliecer Bedoya

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

Vargas dijo transferir a título de venta a la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga el inmueble identificado con matrícula N° 018-149709, por la suma de \$22'000.000 (págs. 14 a 20, archivo 0001).

2.4.3.1.1.2) Contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de abril de 2015 por el señor Jorge Eliecer Bedoya (promitente vendedor) y la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga (promitente compradora) sobre el inmueble identificado con matrícula N° 018-149709, por la suma de \$240'000.000 (págs. 22 a 25, archivo 0001).

2.4.3.1.1.3) Certificado de tradición y libertad del inmueble referido (págs. 28 a 30, archivo 0001).

2.4.3.1.1.4) Escritura pública N° 389 del 28 de mayo de 2015 otorgada ante la Notaría Única de El Santuario por medio de la cual la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga transfirió a título de venta a la señora Helda Judith Serna Ramírez el inmueble precitado (págs. 31 a 37, archivo 0001).

2.4.3.1.1.5) Escritura pública N° 808 del 06 de septiembre de 2017 otorgada ante la Notaría Única de El Santuario, por cuya virtud la señora Helda Judith Serna Ramírez transfirió a título de venta a la señora Mary Sol Ramírez Giraldo el bien inmueble pluricitado (págs. 38 a 44, archivo 0001).

2.4.3.1.1.6) Registro Civil de Defunción del extinto Jairo Hernán Ramírez Zuluaga, infortunio acontecido el 07 de octubre de 2017 (pág. 65, archivo 0001).

2.4.3.1.1.7) Copia de diploma de bachiller académico de la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga conferido por el Centro de Cultura Básica (pág. 108, archivo 0001).

2.4.3.1.1.8) Certificado de curso de contabilidad realizado por la actora en el SENA (pág. 109, archivo 0001).

La anterior probanza documental reviste pleno mérito probatorio, al tratarse algunos de dichos instrumentos de documentos públicos (concretamente los relacionados en los numerales 2.4.3.1.1.1, 2.4.3.1.1.3 a 2.4.3.1.1.8); mientras

que el restante instrumento es de carácter privado, 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.

2.4.3.1.2. De la prueba oral

2.4.3.1.2.1) De los interrogatorios de parte

2.4.3.1.2.1.1) De la absolución de la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga (Minuto 00:11:58 a 00:53:23)

Indicó que la accionada Mary “prestó una plata al padre⁷ (\$100'000.000)” y que, para pagarlos, la señora Carmen, vendió una casa en Medellín y un lote por “el polideportivo”. Al indagársele sobre las circunstancias que rodearon el negocio, la actora respondía evasivamente, esto es, no daba contestación concreta a las preguntas formuladas.

En respuesta a la pregunta sobre “cómo hicieron el negocio”, la pretendiente manifestó que “el padre le pidió \$100'000.000 prestados a Helda Serna para terminar de pagar el inmueble”. Luego dijo que ella directamente había hecho el negocio porque compró el inmueble discutido con el producto de la venta de sus propiedades, y que la señora Helda le dijo que el negocio consistía en una hipoteca.

Respecto a las condiciones en que se realizó a la negociación del inmueble mencionado en la escritura pública N°389 del 28 de mayo de 2015 de la Notaría Única de El Santuario relató que se encontró con la señora HELDA SERNA RAMÍREZ, y con ELIÉCER (quien le vendió) pero que “cuando se murió el padre se dio cuenta que eso estaba con hipoteca”, recalcó que Mary Sol Ramírez Giraldo la “engañó”.

Afirmó que conocía a la señora HELDA RAMÍREZ antes de ir a la Notaría, que la conoció por intermedio del sacerdote y de la familia.

⁷ Refiere al sacerdote Jairo Hernán Ramírez Zuluaga

Al cuestionársele sobre el aparente engaño atribuido a la señora Helda, afirmó: *"Yo pensé que esa casa me la iban a escriturar a nombre mío y resulta que ella con engaños de que una hipoteca y resultó pues ahí que hipotecándole y yo de confianza que firmara una hipoteca y resulté firmando lo que no era y resultó ella engañándome a mí"*.

Aseguró que sabe leer y escribir porque laboró como profesora de preescolar. No obstante, refirió que no leyó la escritura en comento dado que *"confió en la demandada, y creyó que le iban a escriturar el bien inmueble con don Jorge"*.

Frente a las condiciones del supuesto préstamo que solicitó junto con su hermano el señor JAIME HERNÁN a la suplicada Helda Judith, manifestó: *"Ella no le dijo al padre como era el préstamo, hasta cuándo ni nada, sino que nosotros íbamos haciendo las cosas para entregarle a ella el dinero, íbamos vendiendo las propiedades para irle entregando el dinero, por eso vendí un pedazo de lote en el polideportivo"*.

La interrogada señaló que tanto ella como su hermano le pidieron el dinero prestado a la señora Helda *"antes de ir a hacer las escrituras porque ese apartamento valió \$240.000.000 y entonces el padre y yo nos vimos en apuros para pagar ese dinero entonces pedimos prestados los \$100.000.000. entonces después el padre me dijo "venda un pedazo en el polideportivo y pague", y cuando ya le pagamos lo del polideportivo él me dijo "venda el apartamento"*.

Narró que no recordaba la fecha en la que solicitaron el préstamo, que ello fue personalmente en el apartamento en disputa. Con relación a las condiciones del mutuo reseñó que no se pactó plazo, que el monto del mismo fue por "cien mil pesos". Agregó que también pagó intereses y que para no tener que seguirlos pagando *"vendimos esas propiedades porque yo tenía un apartamento en Medellín y lo vendí para eso, para entregárselo a ella y en el bosque le vendí a Daniela para pagarle a ella"*.

Manifestó que es pensionada desde hace 13 años y su mesada equivale a un millón de pesos e igualmente que "responde económicamente" por algunos hermanos.

Con respecto a su relación con quien fuera su hermano JAIRO HERNÁN (antes de fallecer éste), indicó que era muy buena, *"tanto que me llevó a pasear a California"*, que eran *"uno solo los dos, nos queríamos mucho"*.

Declaró que al momento de la muerte de su hermano "había un testamento realizado en el año 2002" en el que aquel "les dejó la herencia que era de sus padres (que la está disputando) y que fue lo único que dejó porque "lo otro lo conseguí yo con él", con sus cesantías, e indicó que no ha adelantado trámite de sucesión ante ninguna autoridad.

2.4.3.1.2.1.2) Del interrogatorio de parte absuelto por la señora Helda Judith Serna Ramírez (Minuto 01:05:55 a 01:25:00)

Exteriorizó que conoce a la demandante y a su familia desde la infancia. Respecto a la señora Mary Sol Ramírez, dijo que la conoció desde la fecha de elaboración de "las escrituras". Indicó que el sacerdote Jairo Hernán inicialmente confiaba en su hermana Carmen Oliva; sin embargo, toda vez que la hoy convocante elaboró una carta en la que lo "injuriaba", la relación entre ellos se deterioró.

Expresó que como "el padre"⁸ se encontraba preocupado por el bienestar de sus hermanos, éste dispuso que "las escrituras quedaran a nombre de la señora MARY SOL, pues pensaba que sus familiares iban a quedar en mejores manos" y que en la fecha de elaboración de las escrituras comparecieron el padre, la aquí absolvente y Mary Sol.

Señaló que accedió a realizar las escrituras a favor de Mary Sol porque el padre le quedaba debiendo una mínima parte que ascendía a \$40.000.000.

Respecto a las condiciones de la negociación de la escritura pública N° 389 del 28 de mayo del 2015 de la Notaría Única de El Santuario, la interrogada

⁸ Cuando cualquiera de las deponentes refiera al "padre" entiéndase en adelante que se hace referencia al sacerdote Jairo Hernán Ramírez Zuluaga.

acotó que el padre le dijo que le prestara el dinero y que él ponía la propiedad a nombre de ella, mientras le pagaba todo el valor. Además, el extinto le giró una letra a su favor por \$100'000.000; no obstante, la señora CARMEN OLIVA RAMÍREZ la diligenció equívocamente poniendo erróneamente el número de cédula y el padre en vista de dicha actuación "indebida" la rompió.

Posteriormente, la accionante fue a la Notaría para que las escrituras quedaran a nombre de ella; sin embargo, el padre le llamó la atención, en razón de lo cual la misma actora llamó a la hoy absolvente indicándole que el padre la había regañado y que le iba a pasar las escrituras *"cuando yo fui, Flor y Carmen ya habían llenado todo"*, indicó que "las otras escrituras" no se habían alcanzado a registrar porque el padre la había regañado, y que finalmente las escrituras quedaron a su favor.

La declarante expresó que por concepto de intereses se pactó la suma de dos millones de pesos mensuales. Arguyó que la demandante no podía pagarle dicha suma de dinero, puesto que devengaba solamente un millón de pesos.

Relató que la señora CARMEN OLIVA en ocasiones le entregaba "el dinero de los intereses"; sin embargo, el mismo siempre provenía del "padre".

Añadió que la actora varias veces incumplió con los pagos, y le decía que el padre no le había "mandado dinero"; pero que en esas ocasiones Elvia, quien era cuñada del sacerdote, le dijo que "tranquila que el padre venía y le pagaba todos los intereses y que así fue".

Dijo que inicialmente el padre pensaba dejarle todo a Carmen, pero después cambió de opinión porque ella acabó con su vida sacerdotal.

Aseveró que después de 29 meses "traspasó las escrituras a nombre de la señora MARY SOL" por petición del padre y que le pagaron lo adeudado. Señaló que la señora Carmen "nunca pagó intereses, ni catastro", que el padre era "el que le respondía", y que éste "no le pedía recibos".

Aseguró que la señora Flor (la protocolista) le leyó las escrituras a la señora Carmen Oliva, que en ningún momento la aquí interrogada prestó dinero a la pretensora y que el dinero que le era cancelado por la señora CARMEN OLIVA

RAMÍREZ era “a nombre del padre”, que éste “mandaba la plata”. Y en cuanto al préstamo del dinero, expresó que “no habló con el vendedor del bien inmueble – señor Jorge-, sino con “el padre”, a quien le tenía mucha confianza y con quien sostenía una amistad.

De igual forma, aseveró que “el padre” siempre que le iba a llevar dinero iba con la mamá de la señora Mary Sol.

2.4.3.1.2.1.3) Del interrogatorio de parte absuelto por la señora Mary Sol Ramírez Giraldo (Minuto 00:53:27 a 01:05:20)

Con respecto a su relación con el sacerdote JAIRO HERNÁN RAMÍREZ ZULUAGA, indicó que fue sobrina de éste. No mantuvo negocios con él; sin embargo, en agosto del año 2017 “el padre” la llama para que termine de pagar la deuda que tenía con la señora HELDA JUDITH porque el presupuesto en ese momento no le daba para cancelarlo, y la señora Helda Judith *"quería entregar esas escrituras porque no las quería tener más a nombre de ella ...entonces él me dijo que le diera \$40.000.000, yo le dije a mi esposo porque yo no tenía esos ingresos"*. Manifestó que su esposo, quien es comerciante le suministró el dinero.

Contó que: *"Me vine de la Costa más o menos el 6 de septiembre de 2017, fuimos la noche anterior de las escrituras donde la señora Helda Judith, en su casa le entregamos los \$40.000.000, quedamos que al día siguiente íbamos a la Notaría porque el padre Jairo no quería que las escrituras salieran a nombre de él, ni de su hermana toda vez que ya no confiaba en ella, porque "ella acostumbraba comprar propiedades con plata de él y se las ponía a nombre de su hermana... ya después él perdió la confianza en ella⁹ y no quería tener más escrituras a nombre de ella, me dijo a mí que se la recibiera y yo para proteger a mis tíos que son personas especiales le acepté y mi esposo aceptó dar los \$40.000.000"*.

Explicó que no se confabuló con la demandada y que las manifestaciones de la actora son falsas; puesto que la aquí interrogada no tenía contacto con la señora HELDA JUDITH, a quien solamente conoció el día que se realizó la escritura pública, además aseguró que vive en La Costa hace muchos años.

⁹ Refiere a la demandante

Con relación a los recursos para la compra de la propiedad que el padre *"tenía a nombre de su hermana¹⁰ inicialmente"*, señaló que aquel tenía propiedades; sin embargo, *"las tenía a nombre de su hermana"* y que por órdenes de éste se realizaban las ventas de los predios; que él le dijo a Carmen Oliva *"venda esa casa"* para poder comprar la casa que le escrituraron a la señora Helda Judith porque cuando prestaron los \$100'000.000, Helda Judith le dijo que se los prestaba si las escrituras quedaban a nombre de ella, hasta que se cancelara el crédito y que luego se realizarían nuevas escrituras a favor del *"padre"* o de la persona que éste quisiera.

Indicó que el sacerdote compró el inmueble con el producto de la venta de una casa en \$140.000.000, *"más los \$100.000.000 que le prestó la señora HELDA JUDITH"*.

La interrogada afirmó que conocía de las órdenes que le daba el padre a la accionante, por cuanto éste le contaba mediante llamadas telefónicas y que la mamá de la interrogada también la enteraba porque sabía de toda la situación. Dijo que el padre le tenía mucha confianza a la mamá de la absolvente (quien era cuñada del sacerdote) y que ésta lo acompañaba en todo.

Expuso que su tío antes de fallecer solo tenía a su nombre un apartamento en El Santuario, y *"a nombre de otras personas la casa que me pasó a mí y un monte que queda detrás de la finca que lo puso a nombre de ella (la demandante)"*

Añadió que no estuvo presente en la calenda del préstamo solicitado por su tío a la señora Helda, de lo que se enteró después.

La declarante relató que suministró los cuarenta millones en efectivo en la casa de doña Judith y que al día siguiente fueron a hacer las escrituras.

Al preguntársele en razón de qué se proporcionó la suma de \$40'000.000, contestó: *"Ningún interés, el único interés fue que cuando el padre compra esa casa, la compra para que sus tías vivan ahí, él vivía muy preocupado por*

¹⁰ Refiere a la actora

sus hermanitos que son muy especiales, entonces él quería tener esa casa ahí para que ellos vivieran y por la mala convivencia que Carmen tenía con sus tías prácticamente las sacó de la casa y las mandó a vivir a otra casa que ellas tenían...pero lo de nosotros no fue ningún interés, interés más que todo de ayuda al padre, él me pidió el favor, yo toda la vida lo quise mucho, él a mí me quiso mucho y fue por eso algo familiar”.

Manifestó que *"cuando la casa se compró inmediatamente el padre pasó a las tías a vivir a esa casa y Carmen Oliva vivía también y vive en esa casa"*, que cuando las escrituras pasaron a su nombre nada varió porque el padre desde que la compró quería que sus tías vivieran allí, que este prefirió que las escrituras quedaran a nombre de la interrogada, toda vez que sentía mayor seguridad con ella, cuestión que no sucedía con su hermana CARMEN OLIVA RAMÍREZ.

Al efectuar la valoración probatoria de los interrogatorios de parte trasuntados, advierte la Sala que de los mismos se desprende una prueba de confesión respecto de aquellas afirmaciones que cumplen con los requisitos del artículo 191 del CGP, como lo son las siguientes manifestaciones: i) De la señora Carmen Oliva quien afirmó que el préstamo de \$100'000.000 lo solicitó su hermano Jairo Hernán a la señora Helda Judith; ii) De la señora Helda Judith quien reveló que el inmueble "figuraba a su nombre en virtud del préstamo que realizó al sacerdote fallecido por la suma de \$100'000.000, y que posteriormente por solicitud de aquel lo transfirió a favor de la señora Mary Sol"; y iii) De la señora Mary Sol, quien adujo que no tenía ningún interés en el contrato de compraventa por ella suscrito, más allá de ayudar a sus familiares, y que simplemente quiso hacer un favor a su tío, proporcionando a través de su esposo la suma de \$40'000.000 para que aquel terminara de pagar el inmueble.

Por su lado, se advierte que la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga se mostró evasiva y poco clara al responder algunas de las preguntas que le fueron realizadas, concretamente las relacionadas con los pormenores de la compraventa del bien, asimismo su relato resultó contradictorio cuando afirmó que: i) Cuando falleció su hermano Jairo Hernán *"se dio cuenta que eso estaba con hipoteca"*, hecho que resulta contrario a la prueba documental reseñada previamente que no da cuenta de tal gravamen, además que en el libelo

genitor se anunció que precisamente el aparente engaño consistió en que el 28 de mayo de 2015, calenda muy anterior a la extinción de su hermano, entendió que firmaba escritura pública constitutiva de hipoteca, no de compraventa; y ii) que *"creyó que le iban a escriturar el bien inmueble con don Jorge"*, lo cual ya había acontecido para la calenda en la que compareció a la Notaría con la señora Helda Judith, acorde con la prueba documental obrante en el dossier.

A Contrario sensu, las declaraciones de las señoras Helda Judith y Mary Sol fueron fluidas y coherentes entre sí, por lo que se analizarán todos los interrogatorios absueltos de cara a su concordancia y convergencia con las demás pruebas recaudadas.

En los demás aspectos declarados, las versiones de los sujetos procesales, en esencia, se limitan a ratificarse en los supuestos fácticos de la demanda y las contestaciones, sin que su propia absolución de parte aporte valor probatorio para infirmar lo expuesto en los mencionados escritos, 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"*¹¹ y en tal orden de ideas, debe procederse al examen crítico de las restantes probanzas, como delanteramente se efectuará, lo que no obsta para que las declaraciones previamente citadas sean confrontadas con la restante prueba recaudada y a partir de allí se logre determinar la tesis que acogerá la Sala, así como, valorar los hechos que resultaron confesados por los polos contendientes.

2.4.3.1.2.2) De la prueba testimonial

2.4.3.1.2.2.1) Flor Marina Aristizábal Quintero (Minuto 00:13:52 a 00:51:30)

Indicó que se desempeña como asesora notarial (gestora independiente), y que anteriormente trabajaba en la Notaría Única de El Santuario (Antioquia).

¹¹ 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.

Relató que conoce a la señora CARMEN OLIVA RAMÍREZ ZULUAGA porque es hermana del padre Jairo a quien le realizaba las minutas de escrituras; pero que no ha tenido relación o contacto directo con ella y que recibía instrucciones directas del padre frente a la realización de las minutas mencionadas.

Respecto a las demandadas, señaló frente a la señora HELDA SERNA que la conoce porque ha sido vecina de sus padres desde hace más de 30 años, a quien también le ha prestado servicios notariales y le ha elaborado minutas; y que la señora MARY SOL RAMÍREZ fue compañera suya en el colegio, quien asistía con el padre Jairo a los trámites que éste realizaba en la Notaría en mención.

Por otro lado, dijo que recordaba que el padre JAIRO compró una casa ubicada "entre la calle 49 y carrera 49, una casa esquinera" al señor JORGE ELIECER BEDOYA, que se realizó promesa de venta entre Jorge Eliecer y el padre Jairo; aunque finalizando su dicho precisó que no recuerda quienes suscribieron la promesa de compraventa por cuanto tenía dudas si fue el padre o CARMEN, pero aseguró que ella siempre seguía las órdenes del padre JAIRO.

Añadió que la señora Helda Judith "le hizo el préstamo" al padre Jairo Hernán; pero "no se hizo hipoteca porque él le tenía mucha confianza y para evitar gastos mayores se le hizo la escritura a la señora Helda Judith como un respaldo para la deuda que él adquiriría con ella". Agregó que cuando el padre canceló el préstamo, le dijo a Helda Judith que "*pasaran las escrituras a nombre de MARY SOL porque le tenía mucha confianza y ella no iba a hacer nada en contra de sus hermanos, sino que ella la iba a tener hasta que el último hermano de Jairo estuviera vivo*", que el padre quería proteger a sus hermanos.

Acotó la deponente que se enteró de esta situación por las conversaciones directas que ella sostenía con el padre JAIRO en su oficina de la Notaría y que él le daba la orden a la testificante para hacer las escrituras a nombre de las personas que debía hacerlas. Puntualizó que de parte de Carmen no recibió

órdenes relacionadas con dichos negocios, que todas eran de parte del padre Jairo.

Detalló que *"inicialmente se hizo la escritura a nombre de CARMEN porque el padre le dijo que lo hicieran así, pero como el padre no pudo recoger toda la plata para pagarle a Jorge Eliecer, él consiguió la plata prestada con Helda Judith"* y le hizo la escritura a ésta, que siempre que el padre venía de Estados Unidos iba directamente a su oficina.

Al preguntársele si tenía como costumbre leer a los usuarios los documentos para verificar si habían quedado bien redactados, manifestó que *"sí, eso es lo primero, lo más importante que es leer para ver si hay un error o no están de acuerdo con lo que se plasma en la promesa, y se hacen las correcciones"*.

Recalcó que el padre JAIRO era autónomo en los negocios que realizaba y que como se hacía lo que el presbítero decía, posteriormente Carmen simplemente firmó la escritura en favor de Helda Judith, aunó que *"todos sabíamos que se hacía con los recursos del señor Jairo y que era lo mejor para todos"*, y que Carmen era consciente de lo que estaba firmando.

Indicó que el padre le dijo que estaba a paz y salvo con la señora Judith; que no se contempló la posibilidad de hacer hipoteca porque él le tenía mucha confianza a doña Judith y que era mejor hacer de esa forma el negocio que con la hipoteca porque los gastos de esta son muy onerosos; en cambio, el traspaso del inmueble salía más barato porque el avalúo catastral en El Santuario era muy bajito y añadió la testificante que ella asesoró al padre en este tipo de trámites entre 5 y 6 años.

Afirmó que no le constaba si la señora HELDA le canceló algún dinero a la señora CARMEN OLIVA RAMÍREZ por la compraventa efectuada a favor de la primera. Tampoco sabe si MARY SOL pagó algún dinero a la señora HELDA JUDITH por la respectiva compraventa. Señaló que el negocio entre las señoras CARMEN y HELDA fue para garantizar una deuda.

2.4.3.1.2.2.2) Señora María Elvia Giraldo De Ramírez (Minuto 00:53:20 a 01:40:48)

Señaló que conoce a la convocante desde hace 51 años, después que se casó con su esposo (JOSÉ MARÍA RAMÍREZ ZULUAGA) quien es hermano de la actora, de quien es su cuñada; que a la señora HELDA JUDITH SERNA RAMÍREZ la distingue desde antes por cuanto estudiaron en el mismo colegio; pero que el trato fue más cercano cuando se realizaron las escrituras a nombre de esta.

Reseñó que la señora HELDA JUDITH prestó \$100'000.000 al sacerdote, que este le tenía mucha confianza a aquella, se querían mucho. El objetivo del préstamo era que el padre terminara de pagar el dinero que le debía al señor ELIÉCER porque éste le dijo que *"le vendía, pero no le fiaba. Eliecer le vendió una casa de estilo colonial ubicada en la dirección que ustedes tienen ahí"*.

Afirmó que la demandante fungió en dichas negociaciones como "simple acompañante", pero recalca que el negocio siempre fue directamente con el padre Jairo porque era quien tenía capacidad económica, no la señora Carmen quien "apenas devengaba un mínimo".

Respecto a la señora MARY SOL, señaló que es su hija, que ésta siempre ha vivido en la "Costa" (01:04:00), y que no intervino en el negocio celebrado entre el señor ELIÉCER y el presbítero.

Aseguró que se enteró de los préstamos que solicitó el padre por cuanto era cuñada de éste. Dijo que Jairo Hernán ya no confiaba en la señora Carmen porque ella lo defraudó en muchos aspectos *"si me pongo a enumerarle no termino nunca"*.

Afirmó que MARY SOL prestó \$40'000.000 al sacerdote para terminar de cancelar el saldo adeudado a la señora HELDA JUDITH, lo cual se hizo la noche antes de la escritura y que para el pago de la mencionada deuda concurrieron la señora HELDA JUDITH, el padre JAIRO HERNÁN, MARY SOL y la declarante.

Añadió que los primeros tres meses de los intereses del crédito realizado por la señora Helda los pagó la actora, pero el padre fue quien le proporcionó el dinero; sin embargo, luego la señora Carmen se desentendió del asunto y posteriormente el padre se hizo responsable de ir cancelando intereses y parte

del capital prestado. Indicó que la señora HELDA JUDITH no suministró recibos de pago por la confianza que existía entre el padre y ella.

Reseñó que el 28 de mayo de 2015 se escrituró por orden del padre JAIRO el inmueble a favor de HELDA JUDITH; no obstante, mencionó que la propiedad previamente estuvo "escriturada" a favor de la demandante por dos días, y que ulteriormente "se pasó de CARMEN a HELDA JUDITH", puesto que el padre no quería que la propiedad estuviera a nombre de la actora toda vez que había perdido la confianza en ésta. Dijo que la intención no era que la propiedad quedara a nombre de Carmen Oliva, que cuando el padre se dio cuenta no le gustó y le dijo a ésta que se las pasara a la señora Helda, indicó que Carmen había cambiado los números de la cédula en un documento, hecho que no le gustó a la señora Helda.

Narró que el primer negocio se dio entre el señor ELIECER y el sacerdote Jairo, en razón a que el negocio se acordó en la casa de la aquí declarante y que ella lo presenció; que el pago lo hizo el padre con el producto de su trabajo. Manifestó que era falso que la señora Carmen hubiera vendido una propiedad suya para pagar el crédito.

Indicó que estuvo presente en la Notaría cuando la señora Helda le transfirió la propiedad a la señora Mary Sol porque le dijeron que "llevara unos papeles".

Aseveró que la señora CARMEN fue consciente del acto jurídico y sabía que se trataba de una compraventa a favor de la señora Helda, no de una hipoteca, dado que esa fue la orden del padre y éste no quería constituir el mencionado gravamen.

Expuso que *"el padre no sabía que Eliecer le había hecho las escrituras a Carmen y apenas se dio cuenta a los dos días, le llamó la atención, se puso bravo con ella y que le hiciera el favor de pasar la escritura a la señora Helda que era la que había prestado el dinero"*, señaló que la señora Carmen no fue engañada, ni presionada, sino que actuó por instrucción del padre JAIRO.

Relató que el valor total de venta del inmueble transferido por el señor Eliecer fue de \$240'000.000, de los cuales \$100'000.000 los prestó la señora Helda

al sacerdote y \$40'000.000 se los prestó Mary Sol al padre para que le terminara de pagar a la señora Helda los \$100'000.000.

Señaló que Mary Sol no estuvo presente cuando Carmen transfirió el bien a la señora Helda porque aquella "estaba en su terruño" para esa época.

El apoderado por activa presentó tacha frente a esta testigo en razón a los lazos de consanguinidad con la parte demandada; la solicitud según el juez será resuelta en la sentencia.

2.4.3.1.2.2.3) Luz Marina Salazar Zuluaga (Minuto 01:43:30 a 02:00:43)

Expuso que conoce a la pretendiente desde hace varios años, lo cual aconteció por medio del padre JAIRO HERNÁN RAMÍREZ ZULUAGA; que ha "tratado" con la señora HELDA desde hace varios años y además por cuanto la demandante vivía cerca de la casa de sus abuelos; y a la señora MARY SOL la conoció hace 10 años. Señaló que no tiene parentesco con las partes del proceso.

Manifestó que conoce al señor JORGE ELIÉCER BEDOYA VARGAS porque pertenecen a la sociedad San Vicente de Paul; y, en relación con el señor JAIRO HERNÁN señaló que estudiaron en el mismo colegio cuando eran jóvenes.

Indicó que desconoce sobre el negocio jurídico realizado por el señor JORGE ELIÉCER y el padre Jairo y dijo saber que éste le escrituró a MARY SOL "la casa", dado que tenía mucha confianza en ella. Relató que el negocio entre éstos versó sobre la "casa azul", una casa colonial en El Santuario, y relató que sabía del préstamo de MARY SOL porque el padre le contaba mucho de sus asuntos, por la confianza que se tenían la testigo y el sacerdote.

Recalcó que el "padre" era el propietario del inmueble discutido; que éste para adquirir dicha casa solicitó un préstamo a la señora HELDA JUDITH.

Narró que el inmueble se había "escriturado" a la señora Carmen; pero que no era de propiedad de ella sino del padre, que a los dos días el padre le llamó

la atención a Carmen para que se lo pasara a Judith, lo cual supo porque el padre le contaba, dado que ella solo presencié los hechos a partir de la escritura que se hizo en favor de Mary Sol.

Respecto al crédito, la declarante puntualizó que el padre JAIRO pagaba los intereses, aunque la demandante pagó los tres primeros meses; empero, insistió en que el dinero provenía del padre JAIRO y que desconocía el valor de los intereses.

Aseveró que la señora Carmen Oliva vendió una casa en El Santuario y un apartamento en Medellín que eran de propiedad del padre, pero se le habían "escriturado" a ella; que con parte del dinero de venta de la casa de Santuario se compró el inmueble discutido en el proceso y que no se sabe que se hizo el resto del dinero de venta del apartamento, dijo que "esa plata se perdió", y que la otra parte del dinero fue prestada por el padre para terminar de pagar la casa.

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 la recurrente por activa de cara a la valoración conjunta de las probanzas recaudadas.

En este estadio del análisis y acorde con las pruebas practicadas en el juicio, la Sala encuentra que la pretensión impugnatoria relativa a la nulidad absoluta del contrato está llamada a la prosperidad, toda vez que se halla suficientemente demostrado que el contrato de compraventa celebrado entre las señoras Carmen Oliva Ramírez Zuluaga y Helda Judith Serna Ramírez careció de elementos esenciales, como lo son, el precio de venta y la voluntad contractual correlativa de transferir y adquirir el dominio, lo que a la postre da al traste con la causa y el objeto de la referida tipología contractual, acorde a las siguientes consideraciones:

i) En la declaración de parte rendida por la demandada Helda Judith Serna Ramírez, en su contestación a la demanda y en las atestaciones de los testigos

previamente reseñados refulge con total nitidez que la escritura pública N° 389 del 28 de mayo de 2015 por medio de la cual la actora dijo transferir el dominio del inmueble controvertido a aquella, en realidad tuvo por objeto garantizar el pago de un crédito por la suma de \$100'000.000, realizado por la señora Serna Ramírez a favor del extinto sacerdote, hermano de la accionante, con el fin de que éste pagara el saldo adeudado de la venta del bien a su anterior propietario, señor Jorge Eliécer Bedoya Vargas, quien le había vendido al presbítero el inmueble en la suma de \$240.000.000.

De tal suerte, se revela que la voluntad de Mary Sol Ramírez Giraldo nunca fue la de adquirir el dominio del inmueble, ni la de pagar un precio de venta por éste, sino la de realizar un préstamo al sacerdote fallecido, señor Jairo Hernán Ramírez Zuluaga y por tanto, es potísimo que en tal negociación no se encuentran cumplidos los presupuestos esenciales de la compraventa, como lo son, la manifestación de la voluntad encaminada a producir los efectos del negocio jurídico de venta (causa y objeto del contrato), esto es, adquirir-transferir el dominio, ni el pago del precio.

Con relación a este punto, nótese que en el interrogatorio de parte absuelto por la señora Helda Judith Serna Ramírez, ésta fue enfática en que su interés era que el señor Jairo Hernán le cancelara la totalidad del dinero por ella prestado para luego poder transferir el inmueble a favor de quien el sacerdote dispusiera, lo cual denota que su intención nunca fue adquirir el dominio del bien, sino que el extinto Jairo Hernán concurre con el pago del dinero que le adeudaba. Tanto así que, una vez le fue cancelado el crédito, esta procedió a transferir el inmueble a la codemandada Mary Sol Ramírez Giraldo, según instrucción del señor Jairo Hernán Ramírez Zuluaga, hecho que se compadece con el relato de ésta y de los testigos traídos al proceso.

Sobre el particular, el artículo 1618 del Código Civil instruye que: "*Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*". De modo que, aunque las señoras Carmen Oliva Ramírez Zuluaga y Helda Judith Serna Ramírez celebraron un contrato de compraventa sobre el bien citado, según prueba documental previamente reseñada, lo cierto es que, la intención de la convocada en ningún momento fue la de adquirir el dominio, ni la de pagar un precio de venta por éste, lo cual se concatena con los hechos de la demanda en el sentido que tampoco

fue voluntad de la actora transferir la propiedad del mismo, aunque claramente no fue demostrado el aparente engaño denunciado por la pretendiente. Sin embargo, las aludidas circunstancias sí vician de nulidad absoluta el referido convenio en tanto que, de conformidad con el art. 1501 del C.C., son **de la esencia del contrato**, aquellas cosas sin las cuales no produce efecto alguno o degenera en otro tipo de contrato, siendo propio de la compraventa las prestaciones recíprocas de dar una cosa como ánimo de hacer dueño al que la recibe y de pagarla en dinero por este, elementos que fehacientemente no concurrieron en el *sub lite*.

ii) Los anteriores razonamientos se predicán igualmente del contrato de compraventa realizado posteriormente entre las llamadas a resistir Helda Judith Serna Ramírez y Mary Sol Ramírez Giraldo, puesto que ésta última confesó en su declaración que el único interés que le asistía en el convenio era hacer un favor y/o ayudar a su tío sacerdote, Jairo Hernán Ramírez Zuluaga, quien quería proteger patrimonialmente a sus hermanos porque confiaba en ella, por lo que tampoco ha solicitado la entrega del bien a la actora; de donde emerge sin ambages que la suma de \$40'000.000 que suministró a la codemandada Serna Ramírez no fue con el objeto de pagar el precio de venta del bien, sino de prestar al sacerdote el saldo restante que este adeudaba a la señora Helda Judith para que terminara de pagar el crédito. Además, reconoció el dominio que aquel ostentaba sobre el bien. De ahí, que tampoco sea viable aducir que en virtud del acuerdo mencionado la pretendida buscó adquirir el dominio o pagar un precio por el mismo; supuestos fácticos que confirmaron los testimonios que vienen de esbozarse.

iii) Para la Sala las atestaciones de los terceros resultan creíbles y permiten a esta Corporación formar el convencimiento sobre las circunstancias que rodearon la negociación del inmueble en disputa, por cuanto:

a) La señora Flor Marina Aristizábal Quintero fue testigo directa y presencial de los hechos por ella narrados, en calidad de protocolista de la Notaría Única de El Santuario para la calenda de los acontecimientos; no posee parentesco con ninguna de las partes, ni se alegó o advirtió amistad íntima con éstas. Aunado a ello, fue diáfana en señalar que recibía instrucciones directas del sacerdote Jairo Hernán respecto a la realización de las minutas de las escrituras públicas, que le constaba que éste era el real propietario del inmueble controvertido; que el mismo prestó una parte del dinero a la señora

Judith, que la señora Carmen era una simple intermediaria en los negocios del señor Jairo Hernán, y que los contratantes de consuno acordaron realizar compraventa, en lugar de hipoteca para evitarse gastos, lo cual fue plenamente conocido por la accionante a quien leyó el contenido de la escritura.

b) La señora Luz Marina Salazar Zuluaga, por su parte y quien no posee parentesco ni amistad íntima con los sujetos procesales y laboraba en la Notaría de El Santuario para la época en que se celebró la negociación, razón que por demás le permitió obtener conocimiento directo de los hechos, fu explícita al declarar que le constaban directamente los hechos a partir de la compraventa efectuada a favor de la señora Mary Sol y que era directamente el presbítero fallecido quien la enteraba de lo narrado por ella en razón a la relación de confianza que tenían. En tal sentido, dijo que le constaba el “préstamo” que realizó MARY SOL al sacerdote para terminar de pagar el crédito que este tenía con la señora Helda; que aquel era el propietario del inmueble en controversia porque lo había comprado con sus recursos y que este acostumbraba “escribir” sus bienes a nombre de la actora.

c) La señora María Elvia Giraldo De Ramírez, aunque manifestó que era progenitora de la codemandada Mary Sol y cuñada del extinto Jairo Hernán, su relato no se avizoró amañado o dirigido en favorecer injustificadamente al extremo pasivo. En contraste, se otea que precisamente en razón del parentesco y cercanía con la familia de la demandante le constan los supuestos fácticos por ella relatados, los cuales fueron coherentes con las versiones de los demás testigos. Adicionalmente, presenció las tratativas precontractuales realizadas entre los señores Jorge Eliecer y Jairo Hernán para la compraventa del inmueble, las que en parte se llevaron a cabo en la misma vivienda de dicha deponente, según se desprende de su dicho, así como también dijo presenciar la compraventa efectuada posteriormente por la señora Helda a favor de la señora Mary Sol en razón a que se hizo presente en la Notaría para llevar unos documentos, cuya versión se denota totalmente espontánea, coherente y sin ánimo favorecedor alguno con ninguna de las partes, por cuya razón la tacha propuesta frente a tal testificante no tiene vocación de prosperidad alguna.

Por su lado, se observa que, aunque la apelante únicamente invocó la ausencia de precio como elemento esencial que vicia el contrato de venta disputado; ello no obsta para que esta Colegiatura deduzca falencias en otros requisitos sustanciales como lo son la ausencia de causa u objeto contractual precisamente por la carencia de voluntades encaminadas a adquirir y transferir el dominio como aquí aconteció, dado que, conforme a la normativa y jurisprudencia vigente en la materia, cuando se hallan demostrados los presupuestos estructurales de la nulidad absoluta, la judicatura está habilitada para declararla incluso de oficio, atendiendo a las normas de orden público que con tal figura buscan ampararse.

En el contexto que viene de trasegarse, advierte este Tribunal que fue desacertada la decisión de primer grado en cuanto desestimó la pretensión principal de nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre las señoras Carmen Oliva Ramírez Zuluaga y Helda Judith Serna Ramírez, tras considerar en sustancia que la actora no se encontraba legitimada porque se había acreditado en el proceso que no era la propietaria del inmueble, el cual pertenecía al extinto Jairo Hernán Ramírez Zuluaga, atendiendo a que en el referido convenio actuó como simple mandataria o intermediaria de aquel; como quiera que, acorde con las consideraciones que anteceden el cognoscente bien pudo declarar probada la nulidad en cuestión, de oficio o a petición de cualquier interesado, de cara a los postulados superiores que con tal tópico el ordenamiento jurídico pretende salvaguardar, máxime que la pretensión se hallaba irrefutablemente respaldada en el cardumen probatorio practicado, a más que el eventual interés de la convocante puede inferirse a partir de su condición de heredera (hermana) del extinto señor Jairo Hernán, quien atendiendo a su condición de presbítero es dable colegir en línea de principio que no tenía hijos, es decir, descendientes en el primer orden sucesoral.

Se advierte además que, conforme a la doctrina y normativa sustantiva en la materia, la declaración de nulidad absoluta produce entre las partes contratantes (comprendiéndose aquí 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..."¹².

De la anterior manera queda resuelto el primer problema jurídico propuesto en la presente providencia, concretamente el enunciado en el numeral 2.3.1), 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 pretensiones subsidiarias de rescisión por lesión enorme y de enriquecimiento sin causa; y menos la pretendida nulidad relativa invocada en el escrito impugnatorio.

En segundo orden, acorde al problema jurídico propuesto en el numeral 2.3.2) se procede a resolver sobre las **restituciones** a que da lugar la declaratoria de nulidad absoluta, respecto de lo que, desde ahora, procede señalar, que el inmueble objeto del proceso ha de retornar a la masa sucesoral del extinto señor Jairo Hernán Ramírez Zuluaga, como quiera que, si bien el acto jurídico anterior no fue demandado, esto es, la escritura pública N° 383 del 26 de mayo de 2015, ciertamente fue acreditado en este juicio que en la negociación contenida en tal acto, la convocante actuó como mera intermediaria, toda vez que el inmueble pertenecía a su fraterno Jairo Hernán y no a la pretendiente, a más que dentro del dossier quedó evidenciado sin ambages que el predio fue pagado con recursos del extinto Jairo Hernán Ramírez Zuluaga. Por tanto, como consecuencia de la declaratoria de nulidad absoluta, la pretendiente no puede injustificadamente beneficiarse a título personal de la propiedad de un bien que según lo probado no le pertenecía, lo cual iría en contravía de los intereses de los herederos del fallecido.

Se suma a lo anterior, que pese al traslado de las excepciones de mérito conferido a la suplicante, ésta en dicha oportunidad probatoria no adosó al dossier elemento de convicción alguno que demostrara que pagó de su peculio el precio de venta del bien al señor Jorge Eliecer y a contrario sensu, desistió de la prueba testimonial peticionada con el escrito de demanda, y en todo

¹² Ospina Fernández, Guillermo y Ospina Acosta, Eduardo. *Teoría General del contrato y del negocio jurídico. Temis 2019.*

caso, 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".*

Asimismo, la prueba testimonial en conjunto fue concordante en señalar al sacerdote Jairo Hernán Ramírez Zuluaga, hoy fallecido, como el real propietario del inmueble, y se itera, ningún otro medio cognoscitivo fue incorporado en contrario, de modo que, en virtud de la nulidad absoluta las cosas han de regresar al estado anterior, restituyéndose el bien a la masa sucesoral del extinto Jairo Hernán; siendo improcedente ordenar la devolución de sumas de dinero por parte de la convocante toda vez que fue demostrado que ninguna de las partes involucradas en esta causa procesal pagó precio alguno de venta por el bien, puesto que: i) la señora Helda prestó al señor Jairo Hernán la suma de \$100'000.000, monto que declaró habersele cancelado en su totalidad en su declaración; y ii) no fue fehacientemente demostrado si el préstamo de dinero efectuado por la señora Mary Sol por \$40'000.000 al extinto Jairo Hernán Ramírez Zuluaga fue pagado o no; sin embargo, de hallarse verificado este último supuesto, en todo caso, deberá comparecer al trámite sucesoral del fallecido para que se reconozca su acreencia como pasivo de la sucesión en mención, como quiera que conforme a los medios confirmatorios adosados, se desgaja que la actora no se lucró de tal rubro.

Ahora bien, al hallarse establecida la prosperidad de la pretensión de nulidad absoluta incoada de manera principal, se precisa que ninguna de las excepciones de mérito planteadas por las opositoras (puntos 1.2.1 a 1.2.2. de esta providencia) y que tienen relación con la nulidad absoluta por falta de causa y objeto, o precio, alcanza a derruir los presupuestos axiológicos de esta pretensión, acorde con el cardumen probatorio esbozado. Veamos:

i) No es cierto que la actora no esté **legitimada en la causa** para reclamar la nulidad absoluta del contrato, habida consideración que por la naturaleza de la pretensión cualquier interesado puede esbozarla o incluso, se itera, el mismo juez de la causa estaba facultado para declararla de oficio luego de encontrarla probada. A más que, en gracia de discusión, en calidad de heredera del extinto Jairo Hernán Ramírez Zuluaga le asiste interés en que el bien retorne a la masa sucesoral de éste.

ii) Mary Sol Ramírez Giraldo estaba llamada a resistir las pretensiones de la demanda y por tanto **legitimada en la causa por pasiva**, como quiera que adquirió el dominio del inmueble discutido con posterioridad a la compraventa efectuada entre las señoras Carmen Oliva Ramírez Zuluaga y Helda Judith Serna Ramírez; acotando que la codemandada Mary Sol en tal acto era plenamente conocedora de que la suma de \$40'000.000 que proporcionó en préstamo al señor Jairo Hernán tendría como destino el pago del crédito que la señora Helda Judith hizo en favor de éste, además que, a partir de su contestación a la demanda, declaración de parte y los testimonios practicados, se logró establecer que la referida accionada Mary Sol Ramírez Giraldo sabía que Helda Judith Serna Ramírez no era la propietaria del bien que adquiriría en apariencia en virtud de la escritura pública N° 808 del 06 de septiembre de 2017, calidad que, en la realidad, era ostentada por su tío fallecido, quien le solicitó que fungiera como compradora.

iii) Aunque se demostró **mala fe** de la convocante al pretender que el bien retorne a su peculio, cuando no es su real propietaria, tal circunstancia no impide la declaratoria de nulidad absoluta del contrato, ni la restitución del bien a la masa sucesoral del verdadero titular del derecho real de dominio, puesto que con el acervo probatorio obrante en el plenario quedó plenamente acreditada la calidad de simple intermediaria que tenía la hoy demandante en la cuestionada negociación del bien.

iv) Acorde al análisis que viene de efectuarse, ni hay lugar a ordenar a la actora a restituir a la señora Mary Sol la suma de \$40'000.000, por cuanto, a riesgo de fatigar, se repite, la suplicante no es la verdadera titular del bien y tal monto, a lo sumo, constituiría un pasivo de la masa sucesoral del extinto Jairo Hernán Ramírez Zuluaga.

v) No es verídico que la señora Mary Sol Ramírez Giraldo sea poseedora de buena fe del inmueble objeto de la negociación en cuestión, por cuanto diáfananamente señaló en su declaración que en el inmueble habita la aquí pretensora, que no le ha solicitado a esta su entrega porque “quiere respetar la voluntad de su tío fallecido” de proteger a sus hermanos, que no tenía interés en la compraventa más allá de ayudar a su familia, es decir, no medió voluntad alguna tendiente a adquirir el dominio del mismo, ni el monto por ella proporcionado tenía el carácter de pago de precio por concepto de venta, puesto que indicó que lo suministró a título de préstamo a su tío Jairo Hernán y era consciente que el real propietario del bien era el señor Jairo Hernán.

vi) En lo referente a la excepción de **prescripción** claramente se constata que la demanda incoativa de este juicio fue presentada el 27 de mayo de 2019 (pág.13, archivo 0001) y el auto admisorio fue notificado a la última demandada el 06 de febrero de 2020 (pág.125 ibidem), es decir, dentro de los cuatro (4) años siguientes 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).

De otra parte, se considera que si bien el polo activo fue apelante único y en concordancia con el inciso cuarto del artículo 328 del CGP no puede hacerse más desfavorable su situación, este supuesto no se verifica en el sub examine, toda vez que, la decisión de segunda instancia ciertamente la ubica en una posición más favorable con relación al fallo de primer grado que negó sus súplicas, como quiera que, a aquella le asiste interés en el patrimonio del causante Jairo Hernán al cual retornará el inmueble pretendido en virtud de esta sentencia. Y en todo caso, no es menos verídico que el mismo precepto establece que: **a)** tal regla se exceptúa cuando *"en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella"*, como ocurre en el presente caso en el que luego de salir avante la pretensión principal de nulidad absoluta, las cosas deben regresar al estado anterior en que se hallaban los contratantes, y dado que fue demostrado en el proceso que el inmueble no pertenecía a la actora, sino a su hermano fallecido Jairo Hernán Ramírez Zuluaga, el mismo debe regresar a la masa sucesoral de éste, máxime que resultaría desacertado favorecer un enriquecimiento sin causa de la demandante o un abuso de su derecho a demandar, toda vez que conforme a lo probado, nítidamente se desgaja que la actora nunca pagó precio alguno

por el bien, puesto que el mismo fue adquirido con recursos y por instrucción del precitado Jairo Hernán, hoy fenecido; y **b)** el inciso primero de la misma norma prevé: *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, **sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley**”*, de suerte que, como la declaratoria de nulidad absoluta opera aún de oficio por los fines que persigue, tal protección se extiende a las consecuencias jurídicas que la misma apareja conforme al ordenamiento jurídico, concretamente con relación a las restituciones a que en derecho haya lugar.

En conclusión, teniendo en cuenta que en armonía con la normativa y jurisprudencia vigente en la materia, 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; aunado a que la ausencia de voluntades de transferir y adquirir el dominio del bien desdican de la causa y objeto del contrato de venta, todos ellos, elementos de la esencia del convenio, todo ello conlleva a que la sentencia de primera instancia esté llamada a ser REVOCADA TOTALMENTE, a fin de declarar la nulidad absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública N° 389 del 28 de mayo 2015 de la Notaría Única de El Santuario, suscrita entre las señoras Carmen Oliva Ramírez Zuluaga en calidad de supuesta vendedora y Helda Judith Serna Ramírez como supuesta compradora, respecto del inmueble identificado con matrícula N° 018-149709, 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 ordenará a la señora Carmen Oliva Ramírez Zuluaga quien tiene el inmueble en su poder, que retorne a la masa sucesoral del señor Jairo Hernán Ramírez Zuluaga el referido inmueble sin que haya lugar a la devolución de suma de dinero alguna, acorde al análisis efectuado en precedencia.

Finalmente, en armonía con los artículos 154, 365 numeral 8° del CGP, advierte esta Colegiatura que no hay lugar a condenar en costas al extremo

pasivo por cuanto si bien la sentencia de primera instancia será revocada, lo cierto es que de un lado la nulidad absoluta que es pertinente declarar por este Tribunal, no obedece a los motivos invocados por la demandante, sino a lo que resultó probado en el cartulario y a las razones expuestas por esta Sala de Decisión en los considerandos, a más que como consecuencia de dicha nulidad absoluta el bien debe ser restituido a la masa sucesoral del extinto Jairo Hernán Ramírez Zuluaga y no al patrimonio de la accionante, como era la aspiración de ésta; aunado a lo cual no se puede echar de menos que al gozar la actora del beneficio de amparo de pobreza (pág. 86, archivo 0001), no hubo lugar a la causación de gastos procesales en su favor y que deba sufragar el polo resistente vencido, razón por la cual no hay lugar a condena en costas en ninguna de las instancias a cargo del extremo pasivo.

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° 389 del 28 de mayo 2015 de la Notaría Única de El Santuario, suscrita entre las señoras Carmen Oliva Ramírez Zuluaga, en calidad de supuesta vendedora y Helda Judith Serna Ramírez, como supuesta compradora, respecto del inmueble identificado con matrícula N° 018-149709, pero por las razones expuestas por este Tribunal y en armonía con los considerandos.

TERCERO.- Consecuencialmente, se DISPONE LA CANCELACIÓN de la escritura pública N° 389 del 28 de mayo 2015 de la Notaría Única de El Santuario 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 el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-149709, ordenándose inscribir en éste 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 señora CARMEN OLIVA RAMÍREZ ZULUAGA a favor de la MASA SUCESORAL del extinto JAIRO HERNÁN RAMÍREZ ZULUAGA, el inmueble identificado con matrícula N° 018-149709, acorde a los considerandos.

QUINTO.- Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula N° 018-149709.

SEXTO.- No hay lugar a condenar en costas a la parte demandada en ninguna de las instancias, conforme a lo dicho en la parte motiva.

SEPTIMO.- 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: **dbe99dec54c3f193204d66f8117983f3457ea25f280bc2d59a6ce5f16a387f22**

Documento generado en 29/04/2024 11:41:49 AM

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