



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	Apelación Sentencia- Proceso verbal
DEMANDANTE	José Leonardo Cruz Vélez
DEMANDADOS	Marta Lilliam Rojas Zapata y Luz Elena Rojas de Yepes
DECISIÓN	Confirma
PROCESO RDO.	05001-31-03-001-2018-00309-01

Medellín, siete de diciembre de dos mil veintidós

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. José Leonardo Cruz Vélez, mediante apoderado judicial, interpuso demanda de entrega de la cosa por el tradente al adquirente en contra de Marta Lilliam Rojas Zapata y Luz Elena Rojas de Yepes, con el fin de que estas le entregaran el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-850784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur-, descrito así: *"casa de habitación ubicada en la carrera 66B N° 32 C-24. Inmueble construido sobre un lote de terreno situado en la ciudad de Medellín en el barrio Nutibara en la fracción de Belén, distinguido con el número 3 de la manzana E que hace parte de la urbanización conocida con el nombre de Normandía, con todas sus mejoras y anexidades"*.

Como fundamento de lo pretendido, el apoderado judicial de la parte demandante expuso los siguientes hechos:

a. Mediante escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012 de la Notaría 18 de Medellín, José Leonardo Cruz Vélez celebró contrato de compraventa con Marta Lilliam Rojas Zapata, mediante el cual esta le vendió el 70% de la nuda propiedad sobre el bien inmueble ya referido.

b. Ante el fallecimiento de la usufructuaria, se consolidó el dominio pleno del 70% del inmueble en cabeza de José Leonardo Cruz Vélez, según consta en la escritura pública 1.071 de 02 de marzo de 2017 de la Notaría 16 de Medellín.

c. Mediante escritura pública 4.467 de 05 de septiembre de 2017 de la Notaría 19 de Medellín, se consolidó en cabeza de Luz Elena Rojas de Yepes el dominio pleno del 30% restante del inmueble y mediante la misma escritura, esta vendió esa cuota del 30% a José Leonardo Cruz Vélez, por lo que este es el único propietario del inmueble.

d. Las demandadas Marta Lilliam Rojas Zapata y Luz Elena Rojas de Yepes, actualmente ocupan el inmueble en la condición de tenedoras.

2. CONTESTACIÓN.

2.1. Marta Lilliam Rojas Zapata, notificada por conducta concluyente (fol. 24, c. 1), por medio de apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las siguientes "excepciones": (i) "*Simulación relativa*", (ii) "*Prescripción*", y (iii) "*Lesión enorme*".

2.2. La demandada Luz Elena Rojas de Yepes, se notificó por conducta concluyente. No obstante, el demandante desistió de la demanda en contra de ella, lo cual fue aceptado mediante auto de 01 de abril de 2019 (fol. 56, c.1).

3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN: En la oportunidad legal para el efecto, la demandada Marta Lilliam Rojas Zapata presentó demanda de reconvención en contra de José Leonardo Cruz Vélez y la codemandada Luz Elena Rojas de Yepes, en la cual pidió que se declare "*simulados relativamente los contratos de compraventa consignados en las escrituras N° 3.934 del 23 de julio de 2012 de la Notaría Dieciocho de Medellín y 4.467 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría Diecinueve de Medellín registradas en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 001-850784 de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín*". Asimismo, pidió que se declare "*que entre los señores José Leonardo Cruz Vélez, María Lilliam Rojas Zapata y Luz Elena Rojas Yepes existe una sociedad de hecho que tiene como finalidad que el primero se obliga a construir, en el inmueble N° 001-850784 que las segundas aportaran a la sociedad, un edificio de apartamentos en el que corresponderá la propiedad de un*

apartamento para cada una de las aportantes del lote, una vez sometido el edificio a régimen de propiedad horizontal, más \$57.000.000.00 y \$47.000.000.00, respectivamente”.

Como sustento de lo pretendido, la demandante en reconvención, expuso que, en 2012, José Leonardo Cruz Vélez, Marta Lilliam Rojas Zapata y ella, acordaron construir un edificio en el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-850784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. El acuerdo consistió en que la demandante Marta Lilliam aportaría el derecho del 70% de dominio que tenía sobre el inmueble, para que el demandado construyera un edificio y a cambio le entregara un apartamento y la suma de \$57'000.000°. Ese mismo acuerdo fue celebrado por el demandado en reconvención con Luz Elena Rojas de Yepes en 2017, en el que esta aportaba la cuota del 30% del dominio que tenía sobre el inmueble y una vez terminado el edificio, el demandado le entregaría un apartamento y una cuota de \$47'000.000°.

4. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN. El demandado en reconvención José Leonardo Cruz Vélez, al contestar la contrademanda, no presentó excepciones.

5. SENTENCIA. El Juzgado 001 Civil del Circuito de Medellín, en diligencia de 14 de febrero de 2020, declaró no probadas las excepciones propuestas por la demandada Marta Lilliam Rojas Zapata, desestimó la demanda de reconvención y acogió las pretensiones de la demanda inicial. En consecuencia, condenó a la demandada Marta Lilliam Rojas Zapata a entregar materialmente al demandante José Leonardo Cruz Vélez, la casa de habitación situada en la Carrera 66B N° 32 C-24 de Medellín, barrio Nutibara en la fracción de Belén, distinguida con el número 3 de la manzana E, de la Urbanización Normandía, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 001-850784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Sur-.

El juzgador de primer nivel, luego de valorar las pruebas practicadas en el proceso, concluyó que las declaraciones de los testigos de la parte demandada -demandante en reconvención- no fueron del todo coherentes ni contestes, además, determinó que esas personas tenían un interés económico directo sobre la ocurrencia o resultados del proceso. El funcionario judicial, señaló que en

el presente evento no se acreditó elementos que dieran cuenta de la lesión enorme alegada, máxime que ya había pasado más de cuatro años desde la firma de la compraventa, en atención al término para la prescripción de la lesión enorme. Adicionalmente, precisó que el extremo pasivo no acreditó ninguno de los demás medios de defensa alegados. En ese orden, el *a quo* expuso que en este caso se reúne todos los elementos para ordenar la entrega del tradente al adquirente, en tanto obra las escrituras públicas correspondientes, lo cual legitima al comprador para exigir la entrega a la vendedora.

Al pronunciarse sobre la demanda de reconvención relativa a la simulación, el juez reiteró que los testigos -a los cuales dio poca credibilidad- afirmaron casi de manera unívoca que la demandada Marta Lilliam no supo que fue lo que firmó, pero ni en la contestación de la demanda ni en la demanda de reconvención, se alegó algún vicio del consentimiento. Por lo tanto, el juzgador consideró que tales afirmaciones son excusas que no pueden ser de recibo, dadas las condiciones de escolaridad y conocimiento de la demandada, quien alega que creía que lo que firmaba era una escritura relativa a intereses, máxime que en el acta de conciliación quedó consignado que ella no entregaba el inmueble objeto de este proceso por no tener a donde ir, pero no porque no hubiera firmado una compraventa o no supiera de la misma o porque no haya entendido otra razón legal para hacerlo. En síntesis, el juzgado consideró que no se acreditaron los supuestos de hecho de la demanda de reconvención esgrimida en este caso.

6. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, la parte demandada -demandante en reconvención- interpuso el recurso de apelación y solicitó la revocatoria de la sentencia de primera instancia, para que, en su lugar, se acoja cualquiera de las excepciones demostradas en el proceso, bien sea la nulidad absoluta de la compraventa, la simulación relativa o la resolución del contrato.

La parte recurrente hizo alusión a las pruebas practicadas en el proceso y refirió que una valoración adecuada de las mismas conlleva -en síntesis- a cualquiera de los siguientes tres "estadios":

(i) Un primer estadio, da cuenta de que la suma de \$78'500.000^{oo} de que trata la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012, correspondió a la liquidación de capitales, intereses y gastos de notaría y de registros, de un contrato de

mutuo cuyo pago está garantizado con las hipotecas constituidas sobre el bien inmueble, tal como los testigos lo declararon. Ahora, en cuanto al resto del dinero para completar el precio total de \$135'000.000^{oo} confesado por el demandante, la parte apelante refirió que este no fue pagado, razón suficiente para que, conforme al artículo 1609 del Código Civil, el demandante no tenga acción para exigir el cumplimiento, cuando él no ha cumplido la obligación que le corresponde de pagar el precio del inmueble, lo cual genera la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012.

(ii) En un segundo estadio, la parte recurrente concluyó que si la suma de \$78'500.000^{oo} de que trata la escritura 3.937 de 23 de julio de 2012 correspondía a capitales, intereses y gastos del contrato de mutuo, cuyo pago garantiza la hipoteca, lo que existió fue una dación en pago. Por lo tanto, señaló que el título traído al proceso como fuente de la obligación de entregar el inmueble no existe, lo cual implica que la demandada inicial no está obligada a entregar el bien al demandante; y, además, esta carecía de título para recomprar el bien, porque no existió voluntad de las partes de celebrar un contrato de compraventa con pacto de retroventa, sino una dación en pago. Además, refirió que de considerarse que sí fue una dación en pago, deberá declararse la rescisión de esta por lesión enorme, ya que el precio que el demandante pagó fue mucho menor a la mitad del valor que tenía el inmueble a la fecha del contrato según el dictamen que obra en el proceso.

Con todo, la parte apelante refirió que si lo que realmente quisieron las partes en la escritura 3.937 de 23 de julio de 2012 fue ampliar la hipoteca y prorrogar el plazo para el pago del préstamo generado en un contrato de mutuo, como declararon los testigos, lo que se configura es una simulación relativa y no una dación en pago. Al respecto, señaló que en el proceso quedaron acreditados los indicios que dan cuenta de la simulación del negocio. En consecuencia, señaló que quedó demostrado que no existió contrato de compraventa o dación en pago, sino que lo que hubo entre las partes fue la intención de ampliar la cobertura de la hipoteca existente y el plazo para pagar el préstamo que existe hasta el 15 de julio de 2013.

(iii) Un tercer estadio, da cuenta de que el supuesto contrato ya mencionado no existió por ausencia total de la voluntad de las partes de celebrar la compraventa

con pacto de retroventa. Así quedó demostrado en el proceso en cuanto la escritura correspondía a unos intereses y no a una compraventa. No existió consentimiento o voluntad para vender, lo cual genera nulidad absoluta del contrato o negocio jurídico y no un vicio del consentimiento.

Finalmente, la parte apelante, señaló que al demandante no le bastaba con aportar el certificado de tradición 001-850784 y la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012 de la Notaría 18 de Medellín, sino que también debía demostrar que en la compraventa hubo un precio acordado y para la recompra otro precio previamente acordado. Asimismo, debía acreditar que sí hubo un negocio, que fue acordado con Marta Lilliam Rojas Zapata y no con Oscar Alzate Arroyave; o haber aportado la prueba de que este había obrado como mandatario.

7. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.

7.1. La parte demandada inicial -demandante en reconvención y apelante-, al sustentar el recurso de alzada, reiteró -en síntesis- los argumentos expuestos al momento de presentar los reparos concretos ante el juez de primera instancia.

7.2. La parte demandante inicial -no recurrente- solicitó que la sentencia de primera instancia sea confirmada. Al respecto, señaló que a la apelante no le asiste razón en los reparos, en tanto en el proceso quedó acreditado que ella leyó la escritura antes de firmarla y que ella en algún trabajo tramitaba documentos en una entidad del municipio. Adicionalmente, señaló que la simulación relativa no está acreditada, en tanto no aportó ninguna prueba al respecto. Por último, en cuanto a la lesión enorme, señaló que dicha situación fue rechazada porque ya había operado el fenómeno de la caducidad, lo cual fue corroborado por el Tribunal Superior de Medellín en el fallo de tutela Nro. 269 de 21 de noviembre de 2017.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO: En atención al recurso de apelación interpuesto, al Tribunal le corresponde definir, si como la parte demandada inicial pretende, la sentencia de primera instancia debe ser revocada, en tanto una debida valoración de las pruebas conlleva a concluir que en este evento no se reúne los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de la entrega de la cosa por el tradente al adquirente, en tanto está acreditada la prosperidad de alguna

de las siguientes "excepciones": la nulidad absoluta del contrato de compraventa obrante como base de la pretensión, por la ausencia de voluntad; la simulación relativa de dicha convención, por cuanto la real intención de los contratantes era ampliar la cobertura de la hipoteca; la resolución del contrato, por cuanto el demandante no pagó a la vendedora el precio del inmueble; o la rescisión por lesión enorme del contrato en caso de que se considere que el acto acordado en la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012, fue una dación en pago.

2. MARCO NORMATIVO Y APLICACIÓN AL CASO EN CONCRETO.

2.1. El artículo 378 del Código General del Proceso, dispone que:

"El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente.

También podrá formular dicha demanda quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1o del artículo 922 del Código de Comercio.

A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado.

Vencido el término de traslado, si el demandado no se opone ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega, la cual se cumplirá con arreglo a los artículos 308 a 310.

Al practicarse la entrega no podrá privarse de la tenencia al arrendatario que pruebe siquiera sumariamente título emanado del tradente, siempre que sea anterior a la tradición del bien al demandante.

En este caso la entrega se hará mediante la notificación al arrendatario para que en lo sucesivo tenga al demandante como su arrendador, conforme al respectivo contrato; a falta de documento, el acta servirá de prueba del contrato".

2.2. La Corte Suprema de Justicia – Sala Civil- en sentencia STC 2110 de 25 de febrero de 2016, refirió que para la prosperidad de la demanda de entrega material de la cosa del tradente al adquirente, se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:

"a) un título adquisitivo de dominio debidamente registrado, consistente en copia de la respectiva escritura pública en donde conste la obligación respectiva con calidad de exigible, b) y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar bajo juramento, que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que la entrega no se ha efectuado".

En la misma providencia, esa Corporación afirmó que:

"(...) los únicos legitimados para actuar por activa y pasiva, en tratándose de un proceso de entrega del tradente al adquirente, son el comprador y el vendedor del inmueble, «cuya falta de entrega material se echa de menos por el primero, debiéndose destacar la imperiosa necesidad de aportar copia de la escritura pública en la que conste el acto jurídico debidamente registrada, pues sólo a partir de dicho documento es que se logra establecer si quien demanda en realidad le asiste interés para obrar, y quien es llamado a juicio debe soportar las pretensiones de la acción, es decir, se identifican e individualizan los extremos de la Litis», tal y como lo expuso el A quo constitucional de primera instancia (...)"

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. En el presente asunto, la Sala advierte de entrada que a la parte recurrente no le asiste razón, por cuanto, contrario a lo expuesto en el recurso de alzada, en este escenario no se logró desvirtuar el título adquisitivo de dominio que sirvió de pábulo al demandante para presentar la demanda de entrega de la cosa por el tradente al adquirente. En efecto, la apoderada judicial de la demandada inicial -demandante en reconvención- al presentar los reparos concretos, expuso diferentes situaciones de hecho, que denominó como "tres estadios"- las cuales rotuló como "excepciones" que, sostuvo, debieron ser reconocidas oficiosamente por el juez- porque en su sentir estaban acreditadas en el expediente a partir de una debida valoración probatoria y que -en síntesis- conllevan a impugnar o derruir la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012 de la Notaría 18 de Medellín, soporte de la pretensión esgrimida en la demanda inicial. No obstante, ninguna de esas situaciones fácticas o "estadios" que la parte considera demostrados en el

debate probatorio, más allá de las rotulaciones invocadas por la apelante, quedó acreditado en el proceso, conforme se pasa a exponer.

-En cuanto a la "simulación relativa". La demandada Marta Lilliam Rojas Zapata, al contestar la demanda, presentó la excepción de "simulación relativa" y, a su vez, presentó demanda de reconvención con el fin de que se declarara la simulación relativa del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 3937 de 23 de julio de 2012 y que, en su lugar, se declarara la existencia *"que entre los señores José Leonardo Cruz Vélez, María Lilliam Rojas Zapata y Luz Elena Rojas Yepes existe una sociedad de hecho que tiene como finalidad que el primero se obliga a construir, en el inmueble N° 001-850784 que las segundas aportaran a la sociedad, un edificio de apartamentos en el que corresponderá la propiedad de un apartamento para cada una de las aportantes del lote, una vez sometido el edificio a régimen de propiedad horizontal, más \$57.000.000.00 y \$47.000.000.00, respectivamente"*.

En síntesis, tanto en la contestación de la demanda, como en la demanda de reconvención, la demandada Marta Lilliam Rojas, señaló que *"contrario a lo que quedó consignado en la escritura N° 3.9.37 del 23 de julio de 2012 de la Notaría Dieciocho de Medellín, fue que al señor José Leonardo Cruz Vélez, la señora Marta Lilliam Rojas Zapata le entregaría el lote identificado con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N°001-850784 de la Oficina de Registro de II.PP. de Medellín, donde él construiría un edificio de apartamentos en el que a la señora Rojas Zapata correspondería un apartamento y \$57.000.000,00"*.

No obstante, la apoderada judicial de la demandada inicial -demandante en reconvención- al presentar los alegatos de conclusión, así como el recurso de apelación, mutó o varió la causa en que fundamentó tanto la excepción de "simulación relativa", como de la pretensión elevada mediante la senda de la reconvención, ya que, contrario a lo expuesto en dichas oportunidades, expuso que la real intención de las partes no fue celebrar un contrato de compraventa con pacto de retroventa, sino ampliar la cobertura de la hipoteca y prorrogar el plazo para pagar el préstamo hasta el 15 de julio de 2013.

En efecto, en el recurso de alzada, la parte demandada -demandante en reconvención- no refuta que no se haya declarado la simulación porque el negocio que prevalecía era una sociedad de hecho entre las partes, sino que

por el contrario advierte que lo que realmente pretendido con la escritura 3.937, era ampliar la hipoteca que vinculaba a las partes y prorrogar el plazo para pagar el préstamo. En efecto, se trata de hechos que no fueron invocados por la demandada en la contestación de la demanda ni en la reconvención, pero que fueron objeto de debate en el proceso, ya que en la práctica de las pruebas, tanto la demandada como algunos de los testigos, señalaron que la demandada Marta Lilliam Rojas Zapata, al suscribir la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012, creyó que estaba firmando algo relacionado con un plazo para el pago de los intereses de las hipotecas constituidas mediante las escrituras públicas 4.301 de 06 de agosto de 2010 y 3.713 de 08 de julio de 2011, a favor del demandante José Leonardo Cruz Vélez y la señora María Olga Velásquez Pamplona y que recaen sobre el inmueble objeto de litigio.

Empero, lo cierto es que, tal situación, denunciada por la demandada inicial como la configuración de una simulación relativa, no quedó acreditada en el proceso, ya que la propia demandada Marta Lilliam Rojas, no dio cuenta siquiera de algún acuerdo previo con el demandante para celebrar un contrato diferente al relacionado en la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012, por lo que, de entrada, se advierte que, si no hay acuerdo para simular, no hay simulación. A propósito, en el interrogatorio de parte absuelto por la demandada Marta Lilliam, al ponérsele de presente que en la demanda de reconvención, ella alega una simulación tras afirmar que la compraventa no era el negocio que quería celebrar con el demandante inicial José Leonardo Cruz Vélez, se le preguntó: *¿entonces cuál era el negocio que quería celebrar?*, y ella contestó: *"Él le prestó la plata al yerno mío para los negocios y no más, yo con él no tenía cuentas, Oscar era el que tenía cuentas con él, él sabía todo, pero yo no"* (Hora 1, min. 1 y s.s.). Además, basta con revisar, que la demandada -demandante en reconvención-, al referirse a la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012, indicó: *"Yo no había leído la escritura, cuando fui a la notaría no leí, yo estaba confiada que decía era lo de los intereses (...) En la escritura decía compraventa, pero como yo fui y no leí. Yo firmé sin fijarme"*.

En efecto, nótese que ni la misma demandada Marta Lilliam Rojas, sugiere siquiera un acuerdo entre las partes para ocultar al verdadero negocio. Es decir, quien alegó la simulación, al ser interrogada, no dio cuenta del acuerdo previo para ocultamiento o pacto tendiente a simular el contrato. Por lo tanto, no se

advierte que el objetivo de los contratantes haya sido ese, al punto que la demandada Marta Lilliam, jamás hizo tal mención. Al respecto, conviene traer a colación, como lo ha indicado la jurisprudencia, que *"La simulación, en la esfera de los contratos, supone que los extremos de un negocio jurídico bilateral (o plurilateral), concertadamente, hagan una declaración de voluntad fingida, con el propósito de mostrarla frente a otros como su verdadera intención. Esa discordancia entre la voluntad y su exteriorización implica que, para los contratantes –sabedores de la farsa– la declaración (i) no está orientada a producir efectos reales (simulación absoluta), o (ii) simplemente disfraza un acuerdo subyacente con el ropaje de una tipología o configuración negocial distinta (simulación relativa) (...) De suerte que, si no hay acuerdo para simular, no hay simulación."* (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC1960 de 22 de julio de 2022).

- En cuanto a la "resolución del contrato de compraventa". Otro denominado "estadio" explicado por la parte apelante, consiste en que, el demandante no acreditó haber pagado el precio del inmueble y, por tanto, no tendría acción para solicitar la entrega del bien, ya que el artículo 1609 del Código Civil, dispone que *"en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"*. Al respecto, el Tribunal advierte que, tal reparo, apenas fue esgrimido por la parte demandada en los alegatos conclusión y si bien no fueron hechos invocados en la contestación de la demanda ni en la demanda de reconvención, lo cierto es que, conforme con el debate probatorio, la parte demandada pretendió esgrimir que el demandante incumplió el contrato de compraventa y que, por tanto, no le asiste derecho a exigir la entrega del inmueble. No obstante, más allá de advertir en esta instancia si dicho punto fue debatido o no y las consecuencias que ello acarrearía en relación con el derecho de contradicción de la parte demandante y el principio procesal de la congruencia, lo cierto es que la demandada era quien tenía la carga de acreditar que el demandante no pagó el precio del contrato; sin embargo, no lo hizo, ya que las pruebas aportadas por dicho extremo, se limitaron a desconocer el negocio, es decir, a negar la celebración de un contrato de compraventa. Al efecto, como ya se advirtió, para exigir la entrega del inmueble por la vía procesal aquí invocada, el demandante apenas tenía que acreditar un título adquisitivo de dominio debidamente registrado, consistente en copia de la respectiva escritura pública en que conste la obligación respectiva

con la cualidad de exigible, y afirmar bajo juramento, que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que la entrega no se ha efectuado.

-En cuanto a la nulidad absoluta del contrato. La parte apelante, insistió, como lo hizo en los alegatos de conclusión, que la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012 adolece de nulidad absoluta, por la ausencia total de consentimiento o voluntad para vender. Al respecto, se precisa que si bien la nulidad absoluta debe ser declarada por el juez -inclusive de oficio-, lo cual en principio no va en contravía del principio procesal de la congruencia, lo cierto es que en este evento ni siquiera se configura el supuesto de hecho que la parte apelante alega haber probado. En efecto, la parte demandada inicial -Marta Lilliam Rojas Zapata- firmó la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012 y así lo reconoció en la audiencia practicada en el juzgado, solo que ahora aduce que ella no leyó lo que firmó, lo cual no puede constituir una justificación para, a la luz de esta, intentar deshacer el negocio jurídico. Innecesario se hace entonces advertir que no se acreditó algún vicio del consentimiento, máxime que la misma apelante señaló que no se trató de un vicio, sino de la ausencia total de voluntad, lo cual tampoco está demostrado en el expediente.

-Por último, cabe precisar que la parte demandada inicial, señaló que de considerarse que lo realmente celebrado en la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012, fue una dación en pago -lo que oficiosamente podría hacer el juez al calificar o interpretar la relación negocial- dicho negocio deberá rescindirse por lesión enorme. Al respecto, cabe precisar que si bien la parte demandada presentó la excepción de "lesión enorme" respecto a la compraventa, por considerar que la parte demandante pagó menos de la mitad del justo precio del bien, lo cierto es que la misma no se acreditó conforme el juez *a quo* expuso, ya que si bien se aportó un avalúo comercial, lo cierto es que el perito no compareció a sustentarlo, por lo que el mismo carece de valor conforme con lo dispuesto en el artículo 228 del Código General del Proceso. Adicionalmente, sin necesidad de ahondar probatoriamente en el asunto, la Sala encuentra que, si en gracia de discusión la escritura pública en mención contuviera una dación en pago, la misma serviría igual de título adquisitivo de dominio y soporte para solicitar la entrega de la cosa por el tradente al adquirente y lo cierto es que la misma no sería susceptible de ser rescindida por lesión enorme, por el carácter exceptivo de dicha figura, como ya la Corte Suprema de Justicia lo expuso en

reciente sentencia SC5185 de 18 de diciembre de 2020, al precisar que la lesión enorme no aplica en la dación en pago.

4. Por lo anterior, la decisión de primera instancia habrá de ser confirmada, pues, en armonía con lo dispuesto por el juez *a quo*, el Tribunal encuentra que en este asunto, los presupuestos necesarios para declarar la entrega del inmueble por el tradente al adquirente fueron probados -sin que la parte demandante requiera demostrar presupuestos adicionales como la parte demandada sugiere, toda vez que con la escritura pública de compraventa con pacto de retroventa 3.937 de 23 de julio de 2012, se demostró que el demandante adquirió por ese medio la titularidad del derecho de dominio sobre el bien en litigio, así como se acreditó también que el referido documento público fue debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 001-850784 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Sur-, tal y como se desprende de las anotaciones N° 7 y 8 del mismo (fol. 15 a 18, c.1) y que la demandada no cumplió con la carga de entregar materialmente el predio. Si bien en el parágrafo 3 de la cláusula SEXTA de la escritura pública 3.937 de 23 de julio de 2012 se estipuló un pacto de retroventa, según el cual *"la vendedora se reserva desde hoy el derecho a readquirir el día 15 de julio de 2013 el derecho en el predio descrito"*, lo cierto es que también se precisó que *"Si vencido el plazo establecido para la vendedora readquirir el derecho en el inmueble, por este acto vendido, ésta no lo hiciere, automáticamente el comprador quedará dueño"*.

5. En tal orden, sin necesidad de ahondar en otros aspectos, el Tribunal confirmará la decisión de primera instancia. Se condenará en costas de esta instancia a la parte demandada Marta Lilliam Rojas Zapata -demandante en reconvencción-. Como agencias en derecho se fijará un valor de \$2'000.000°, que equivale a 2 SMLMV.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida el 14 de febrero de 2020, por el Juzgado 001 Civil del Circuito de Medellín, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO. Las COSTAS de esta instancia se imponen a la parte demandada - demandante en reconvención y a favor del demandante inicial. Como agencias en derecho se fija un valor de \$2'000.000^{oo}, que equivale a 2 SMLMV.

NOTIFÍQUESE

Los magistrados,



MARTHA CECLIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN