

# JUAN JACOBO HERNANDEZ TORO

## ABOGADO

---

Manizales – Caldas, Junio de 2021

H.M.:  
RAMON ALFREDO CORREA OSPINA  
Magistrado Ponente  
SALA CIVIL – FAMILIA  
TRIBUNAL SUPERIOR  
DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES  
Manizales  
E. S. D.

ASUNTO: SUSTENTACION DEL RECURSO DE  
APELACION DE SENTENCIA DE PRIMERA  
INSTANCIA

REFERENCIA: PROCESO VERBAL – RESCISION DE  
CONTRATO DE COMPRAVENTA POR LESION  
ENORME

DEMANDANTE: NÉSTOR JAIME ARIAS LÓPEZ

DEMANDADO: JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA

RADICADO: 2019 – 104 – 03

1

### DERECHO DE POSTULACION

**JUAN JACOBO HERNANDEZ TORO**, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Manizales – Caldas, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.054.996.664 de Chinchiná – Caldas y portador de la T.P No. 303.700 del C.S.J, actuando en calidad de apoderado del señor **NÉSTOR JAIME ARIAS LÓPEZ**, mayor y vecino de este municipio, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 10.270.007 expedida en Manizales – Caldas, me permito **SUSTENTAR** ante el **HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE MANIZALES – SALA CIVIL FAMILIA** los motivos de reparo de la sentencia en los siguientes términos para que de acoger la tesis de esta **APELACION** se proceda a revocar la sentencia de instancia que despachó desfavorablemente las pretensiones de la demanda.

Con respecto al **PROBLEMA JURIDICO** que se debe abordar es el relacionado con si dan los presupuestos para que se hable de la existencia de la lesión enorme a la luz del Artículo 1947 del Código Civil que prescribe su ocurrencia en los siguientes términos:

Calle 21 No. 23-22 Oficina. 19-01 Edificio Atlas P.H Manizales (Caldas)  
Teléfonos: 57 (6) 8820815 - 3219931286  
Email: [asesoriasjuridicashs@gmail.com](mailto:asesoriasjuridicashs@gmail.com)

# JUAN JACOBO HERNANDEZ TORO

## ABOGADO

---

“...ARTICULO 1947. <CONCEPTO DE LESION ENORME>. El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato...”.

Para este **PROBLEMA JURIDICO** que a juicio de este apoderado es el que se debía abordar en el presente proceso, tenemos que hacer una valoración de las pruebas aportadas con la demanda y las demás que fueron practicadas para necesariamente concluir que efectivamente se llegué a la conclusión que existió una asimetría negocial en detrimento del Señor **ARIAS LOPEZ** y que favoreció de manera desproporcionada los intereses del Señor **JESUS MARIA RIVERA**.

En el presente proceso quedó ampliamente demostrado que entre las partes se celebró contrato de compraventa mediante Escritura Pública No. 9117 del **SEIS (6)** de Diciembre de 2016 suscrita en la Notaria Segunda de Manizales – Caldas, donde el Señor **NÉSTOR JAIME ARIAS LÓPEZ**, le **VENDIÓ** al Señor **JOSÉ MARÍA RIVERA**, representado a través de su hijo el Señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA** en virtud del Poder General, amplio y suficiente otorgado a través de la Escritura Pública No. 747 del 8 de Febrero de 2016 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales – Caldas, el inmueble anteriormente descrito por un precio equivalente a la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE. (\$50.000.000)**.

Contrario a la postura del A quo el punto de partida para el análisis de la compraventa es efectivamente esta manifestación de voluntad contenida en este instrumento jurídico que solemniza la voluntad de las partes en este tipo de negocios para concluir que dentro de esta Escritura Pública se establecieron unas negociaciones y unas condiciones que las partes acordaron rigieran la relación negocial, por lo que se pregunta este apoderado: **¿Las solemnidades, condiciones y obligaciones de la compraventa de inmuebles no están contenidas en la Escritura Pública que protocoliza los acuerdos?**

**¿Se pueden contener obligaciones y hacerlas oponibles por fuera de la Escritura Pública?**

Para este apoderado estas preguntas resultas negativas y revisando la Escritura Pública vemos que no se incluyó ningún acuerdo de voluntades donde se haya establecido que dentro del precio objeto de la compra se incluían valores distintos a los contenidos en la declaración sobre el valor del acto por lo que en aras de preservar la seguridad jurídica no se puede hacer extensivos otros acuerdos a los que se han alcanzado por las partes, y más cuando estos acuerdos fueron contenidos en una promesa de compraventa cuyos objetos fenecieron a la

# JUAN JACOBO HERNANDEZ TORO

## ABOGADO

---

vida jurídica cuando nació el contrato de compraventa, acá en este punto disentimos sustancialmente de la conclusión alcanzada por el A quo que a lo largo de las conclusiones de la sentencia le dio plena validez jurídica y plenos objetos a un contrato de promesa de compraventa que desapareció del escenario jurídico al momento de suscribirse el contrato de compraventa y es aquí donde deben en escenario de la apelación contrastar el alcance de la promesa de compraventa, sus efectos y las manifestaciones entregadas por los declarantes, bien en el caso del Señor **NESTOR JAIME ARIAS LOPEZ** quien manifestó que efectivamente desconocía el valor del acto como bien la declaración del testigo tachado **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA** quien tampoco entregó en su manifestación una razón concreta del monto de las obligaciones asumidas por las partes fuera de la Escritura de Compraventa, por lo que se pregunta este apoderado:

**¿Hasta donde llega la existencia jurídica de la promesa de compraventa? ¿Se pueden extender sus efectos por fuera de la Escritura Pública de Compraventa?**

Para este caso en particular no fue valorado por el A quo que la promesa de compraventa que se le exigió fuera suscrita al Señor **ARIAS LOPEZ**, fue elaborada instantes antes de la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, en la misma notaria y que probatoriamente quedó demostrado que la parte que tenía experiencia en esta clase de negocios, que se dedicaba a la renta de capital, que imponía las condiciones por ser la parte compradora y quien determinó las condiciones del contrato fue el Señor **JESUS MARIA RIVERA SERNA** a través de las gestiones de su hijo **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA** quien actuó a través de un **PODER GENERAL**.

Ahora bien, incluso a la hora de hacer la valoración probatoria, se desestimó y se pasó por alto que los efectos que se le pretendían dar a la **PROMESA DE COMPRAVENTA** no fueron consignados en la Escritura Pública de Compraventa y que los efectos jurídicos de este contrato de promesa de compraventa no tenían vocación de perpetuarse en el tiempo y sólo se suscribió como un formalismo que quedó relegado en cuanto a su existencia y efectos con la suscripción del contrato de compraventa elevado a Escritura Pública, para este apoderado es necesario tener en cuenta este factor porque una de las conclusiones de la Sentencia que se apela es que se perpetuaron en el tiempo unas obligaciones contenidas en esta promesa y por parte del Tribunal se debe analizar si estos efectos jurídicos tuvieron vocación de permanencia temporal en el tiempo y que incluso se mantienen hasta estos momentos.

Estas circunstancias tienen que ser valoradas adecuadamente porque son el punto de partida para determinar la asimetría negocial de la compraventa, no sólo desde el punto de vista de su valor sino de la imposición de las condiciones en que se planteó y se materializó el negocio, en este orden de ideas no fue sometido al tamiz del análisis de la prueba la calidad de las partes, su actitud

Calle 21 No. 23-22 Oficina. 19-01 Edificio Atlas P.H Manizales (Caldas)  
Teléfonos: 57 (6) 8820815 - 3219931286  
Email: [asesoriasjuridicashs@gmail.com](mailto:asesoriasjuridicashs@gmail.com)

# JUAN JACOBH HERNANDEZ TORO

## ABOGADO

---

negocial, su experiencia en los negocios y la posibilidad de imponer las condiciones para que se celebrara el negocio jurídico de compraventa de inmuebles.

En este punto igualmente, gran parte de las conclusiones de la sentencia se alcanzaron de las manifestaciones realizadas por el Señor **RIVERA SERNA** a las que la Señora Juez les dio plena credibilidad a pesar de que se evidenciaron imprecisiones y manifestaciones convenientes tales como: Se evidenció que el contrato lo suscribió esta persona en virtud de un poder general que tenía suscrito con su padre, que el inmueble le fue entregado por su padre para la residencia, que hizo unas mejoras millonarias que cuadruplicaron el valor del predio, que suscribieron un fideicomiso civil y que incluso resultaba evidente que recibiría un beneficio de los resultados de este proceso por lo que se pregunta: *¿Cómo se puede valorar íntegramente un testimonio que tiene estos compromisos en su imparcialidad, que fue el que estructuró el negocio y que se benefició del mismo?*

Si nos detenemos a revisar el desarrollo de este testimonio saltan a la vista cada una de las convenientes manifestaciones para tratar de sustentar la legalidad de la negociación que pretenden presentar como alejada de toda simetría por lo que es menester que se revise a profundidad y se valore íntegramente a la hora de dictar la sentencia de segunda instancia.

Ahora bien, con respecto al Señor **RUBELIO DE LOS RIOS** traído como testigo en este proceso también fue tachado por tener comprometida su imparcialidad al encontrar este apoderado que efectivamente manifestó obtener un provecho económico del proceso, provecho que incluso según su manifestación resultó inferior a lo que regularmente cobra por cuanto en este caso no cobro sobre el total del contrato como lo presentaron ellos o sea sobre la suma que superaba los \$ 200 M sino sobre un porcentaje de los \$ 50 M del contrato inicial, no se contrastó lo que manifestó el Señor **ARIAS LOPEZ** sobre que él le pagó la comisión por el negocio y sobre lo manifestado por el Señor **RIVERA SERNA** quien manifestó que fue el que se lo pagó y estas razones que junto a otras comprometen la credibilidad, imparcialidad e idoneidad del testimonio no fueron valoradas por el A quo y tienen que ser valoradas por el fallador de instancia para desestimar estas manifestaciones y proceder a revocar la sentencia de primera instancia.

Igualmente desconoció la Señora Juez que las personas que celebraron este negocio jurídico y fungieron como compradores, eran profesionales de la renta de capital, con años de experiencia, fogueados en este tipo de negocios y a la voz del testigo **CARLOS IVAN GARCIA TABARES**, quien los conoció según su manifestación en otros procesos eran conocidos por sacar una ventaja desmedida y si se quiere despiadada en todos los negocios que celebraban y para este proceso se requiere de la valoración de una parte calificada que saca una ventaja o provecho desmedido en un negocio.

# JUAN JACOBO HERNANDEZ TORO

## ABOGADO

---

De la misma manera se requería determinar si los compradores como se ha mencionado han honrado la obligación de cancelar las acreencias hipotecarias, tener claro su valor y en el proceso no existe una sola prueba que lleve a determinar con suficiencia y claridad si esto se hizo, no aportaron prueba de la existencia de la obligación hipotecaria, no aportaron prueba de la cancelación de las acreencias y contrario al criterio del juzgado este valor quedó determinado en un contrato de promesa de compraventa que sus efectos fenecieron al momento de suscribirse el contrato de compraventa del inmueble que dicho sea de paso no incluía nada al respecto referente a las obligaciones para determinar un punto de partida para el justo precio, en este contexto no entiende este apoderado como se revivieron los efectos de un contrato que no existe a la vida jurídica para darle plenos efectos jurídicos y comprometer la responsabilidad de las partes sin que haya sido ratificado posteriormente por ambas partes ya que en el caso del Señor **NESTOR JAIME ARIAS LOPEZ** no confesó o admitió el valor del negocio y en el caso del Señor **JESUS MARIA RIVERA SERNA** desconoció la totalidad del negocio porque admitió que fue su hijo el estructurador del mismo.

Por último para este apoderado la prueba documental aportada representada en el avalúo del inmueble traído por la parte demandante y los dos testimonios técnicos de sus realizadores traídos a partir de la prueba oficiosa del despacho tienen plena credibilidad para determinar el valor del predio al momento de celebrado el negocio y tienen mayor poder de convencimiento para el fallador por cuanto fue elaborado en visita técnica al inmueble, teniendo en cuenta sus características a ese momento, características que no sufrieron ninguna variación al momento en que realizaron la visita para la determinación del valor del inmueble al **SEIS (6)** de Diciembre de 2016 y de esta circunstancia dan cuenta todos los deponentes y que fueron una impresión técnica al momento de su realización, su estructuración y proyección obedeció a criterios técnicos aceptados teniendo en cuenta los factores que confluyen para determinar el precio del inmueble, por lo que se tiene que aceptar como medio de prueba para establecer el valor del inmueble y como criterio para determinar el justo precio, justo precio que contrario a la conclusión alcanzada por el A quo no se alcanzó en la mitad del justo precio como lo establece el Artículo 1947 del CC por cuanto se pretendió su determinación a partir de un contrato que feneció a la vida jurídica, que ya no era fuente de obligaciones como lo era el contrato de promesa de compraventa, contrato que nació y feneció el mismo día 6 de Diciembre de 2016 de manera instantánea con el torvo propósito de pretender establecer unas obligaciones que no fueron consignadas en el contrato de compraventa del bien inmueble para poderlas hacerlas oponibles de manera posterior, acá no se trató de un olvido, acá no se trató de un hecho aislado, acá no se trató de un engaño orquestado por el Señor **NESTOR JAIME ARIAS LÓPEZ** como lo hicieron ver tanto el señor **JESUS MARIA RIVERA SERNA** como su hijo **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA** y como lo interpretó el A quo; acá se trató de un negocio jurídico desventajoso, inequitativo que vulnera el equilibrio contractual que debe gobernar estos negocios y que debían ser el factor para determinar que esta ventaja desmedida en favor de los compradores debe ser corregida a través de la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme.

Calle 21 No. 23-22 Oficina. 19-01 Edificio Atlas P.H Manizales (Caldas)  
Teléfonos: 57 (6) 8820815 - 3219931286  
Email: [asesoriasjuridicashs@gmail.com](mailto:asesoriasjuridicashs@gmail.com)

# JUAN JACOBO HERNANDEZ TORO

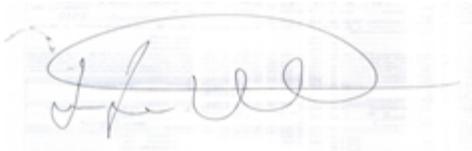
## ABOGADO

---

Por tal razón dejo sentados los motivos de reparo concreto de la apelación que han tenido desde los alegatos la vocación de establecer que se cumplen los criterios de la Honorable Corte Suprema de Justicia para que se declare la **LESION ENORME**.

De toda mi consideración y respeto Honorables Magistrados.

Atentamente



---

**JUAN JACOBO HERNANDEZ TORO**  
**C.C. No. 1.054.996.664 de Chinchiná**  
**T.P. No. 303.700 del C.SJ**  
**Abogado**