

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co / CELULAR: 3133884210

La Mesa, Cundinamarca, marzo 10 de 2023

CLASE DE PROCESO	VERBAL – LESIÓN ENORME
RADICACIÓN	253863103001-2019-00054-00
DEMANDANTE	NEUTRO VIP S.A.S.
DEMANDADO	SAMUEL ANDRÉS SALINAS MORA y JOSÉ MANUEL VIVAS ROJAS
ASUNTO	EXCEPCIONES PREVIAS

1. OBJETO DE DECISIÓN

Resuelve el Despacho la **EXCEPCIÓN PREVIA** de “*falta de competencia*” propuesta por el apoderado judicial de los demandados, consagrada en el numeral 1° del artículo 100 del Código General del Proceso.

2. ANTECEDENTES

1. Dentro de la oportunidad procesal la parte demandada propuso la excepción previa de “*falta de competencia*”, pues considera que, dadas las pretensiones de la demanda, la cuantía deberá calcularse con base en el valor del avalúo catastral de la cuota parte del bien objeto de negociaciones dentro de la Escritura Pública No. 3464 del 26 de noviembre de 2018 suscrita en la notaría única del círculo de La Mesa y, en tal orden de ideas, este proceso deberá seguir el curso de uno de mínima cuantía, en tanto la misma equivale a \$16.148.308.00, correspondiente al 14.26% del avalúo catastral del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-4017.

2. Surtido el respectivo traslado, la parte demandante solicitó se rechace la excepción previa planteada pues, para acreditar la lesión enorme se allegó al proceso dictamen pericial de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) elaborado por el perito Juan David Hernández Vargas quien dictaminó que el inmueble transferido a los aquí demandantes tiene un valor comercial de setecientos setenta y siete millones cuatrocientos ochenta y ocho mil noventa y cinco pesos m/cte. (\$777.488.095), siendo éste el valor de las pretensiones de la demanda.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Problema jurídico

Corresponde al Despacho establecer si la competencia por el factor objetivo de la cuantía en el proceso verbal de lesión enorme se establece por el avalúo catastral del inmueble materia del contrato de compraventa que se pretende rescindir, o por el valor declarado en la Escritura Pública atacada de lesiva o, si se debe tener en cuenta el valor de las pretensiones en donde se estima el justo precio que el demandante dice que tendría el inmueble involucrado.

3.2. Tesis del Despacho

La cuantía en el proceso verbal de lesión enorme se determina por la regla general atinente al valor de las pretensiones al momento de la demanda, para lo cual se debe tener en cuenta la DIFERENCIA entre el precio pactado o pagado y el precio que, en la demanda se aduce debió ser el justo precio pactado y pagado, de tal manera que esa diferencia entre las dos cantidades sea la que se tome en cuenta para determinar si el proceso es de mínima, menor o mayor cuantía, teniendo en cuenta además que la lesión enorme implica haberse pagado un monto inferior a la mitad del justo precio.

La cuantía del proceso, por tanto, se establece por el aspecto contractual denunciado en la demanda y no directamente por valor catastral del inmueble pues, antes que el dominio, se discute lo justo del precio, como uno de los elementos del contrato de compraventa, aspecto reservado a la decisión de fondo de la instancia.

3.3. Premisas normativas

Se da aplicación al art. 100 del C. G. del P., art 26 num. 1 ibídem.

3.4. Premisas fácticas:

- 3.4.1.** La parte demandada alude como sustento de la excepción previa, que la cuota de dominio del 14.26% que compró tiene un avalúo catastral de \$ 16.148.308.00 para el año 2019, fecha de radicación de la demanda y que por tanto el asunto es de mínima cuantía.
- 3.4.2.** La parte demandante invoca la rescisión de contrato de compraventa de inmueble por lesión enorme, aludiendo que se pactó como precio de la cuota de dominio del 14.26% una cantidad de \$ 116.000.000.00.
- 3.4.3.** La parte demandante afirma en la demanda que esa cuota de dominio del 14.26% del inmueble tenía un precio de \$ 777.488.095.00, según avalúo practicado por perito.
- 3.4.4.** La parte demandante plantea en su demanda como cuantía del proceso la cantidad de \$ 661.488.95.00, como diferencia entre el precio pactado y el que debió pactarse.
- 3.4.5.** El 50% del justo precio que enuncia la demandante, (\$ 777.488.095.00) equivale a \$ 388.744.048.00 y la diferencia entre esta cantidad y el precio que se dice haber sido pactado (\$ 116.000.000.00) es de \$ 272.744.048.00.

3.5. Conclusión

No hay lugar a declarar próspera la excepción previa de falta de competencia, por cuanto el valor de las pretensiones, supera los 150 salarios mínimos legales mensuales en que se encuentra establecido el límite mínimo de la mayor cuantía de conocimiento de los jueces Civiles del Circuito, sea que se tome en cuenta la diferencia entre el precio que se dice haber sido pactado y el pretendido justo precio, o que se tome en cuenta la diferencia entre el precio que se dice haber sido pactado y la mitad del pretendido justo precio. Se deja a salvo la circunstancia de que las operaciones aritméticas operan sobre la base de establecer la cuantía, por el monto de las pretensiones, sin perjuicio de lo que es en efecto, materia de la decisión de instancia.

3.6. Subargumentos

Sin mayores lucubraciones, es evidente que la excepción previa planteada, es de aquellas enlistadas en el art. 100 del C. G. del P., en tanto se propone la falta de competencia de este juzgado, por el factor objetivo, elemento cuantía, con lo que no hay lugar a mayores razonamientos por parte de esta juzgadora, sobre el cumplimiento del requisito de taxatividad, como tampoco sobre la legitimación de quien la propone y la oportunidad de su interposición, por virtud de lo cual, se adentra al examen de la controversia entre las partes en torno a la idoneidad de este estrado para seguir conociendo del asunto.

Ahora bien, vale precisar que la escogencia del parámetro determinante de la cuantía en este caso, para seleccionar de entre los enlistados en el art. 26 del C. G. del P., no ha de ser otro que el del numeral 1, esto es, por la cuantía de las pretensiones al momento de la presentación de la demanda.

Ello implica posar directamente la vista sobre el acápite de cuantía de la demanda, donde se invocó por la parte demandante una cantidad de \$ 661.488.095, diferencia que resulta de cotejar el precio al parecer pactado por las partes para la compraventa de una cuota de. 14.26% del dominio de un inmueble, que se habría acordado por \$ 116.000.000.00 y el precio que la demandante considera como justo precio que debió pactarse, en la cantidad de \$ 778.488.095.00 según dictamen pericial que aporta con la demanda.

No sobra memorar que los hechos y pretensiones de la demanda giran en torno a una supuesta inconformidad contractual donde la demandante, como vendedora, afirma haber sufrido lesión enorme por haber recibido una suma muy inferior al justo precio de dicha cuota de dominio.

No se pide ventilar en la instancia, el derecho real de dominio o algún otro derecho real, para que pudiera entenderse que procede la aplicación del numeral 3 del art. 26 del C.G. del P. pues la demanda no recae sobre el modo, sino sobre la justicia del título y concretamente del precio plasmado en el título traslativo, cuestión puramente contractual que, por tanto, tipifica el análisis de la cuantía en el numeral 1 de dicha norma.

En efecto, es materia del fondo del asunto, dilucidar el precio del inmueble y puntualmente el justo precio, cuál es la mitad de dicho justo precio y establecer si el comprador recibió menos de la mitad de ese justo precio y con ello, si el contrato es válido o se afectó uno de sus elementos esenciales al punto que implique rescindirlo. Mas, para efectos procesales y de determinación de la cuantía, la controversia no se enmarca en juicio sobre el dominio sino sobre las pretensiones contractuales y el detrimento que una de las partes contratantes dice haber padecido, con lo que es evidente que se aplica la regla general.

Por tanto, si se discute entre las partes, que el valor de la cuota de dominio vendida del 14.26% vale \$ 16.148.308.00 según afirma la demandada, en tanto que las pretensiones de la demanda se plantean por \$ 777.488.095.00 como justo precio de esa misma cuota de dominio del 14.26%, es claro para efectos aritméticos que la mitad del justo precio pretendido sería la cantidad de \$ 388.744.048.00, frente a lo que, según dice la demanda, se habría pactado como precio de esa cuota una cantidad de \$ 116.000.000.00.

En consecuencia, la diferencia entre \$ 777.488.095.00 que es la cantidad que la parte demandante denuncia como el justo precio que debió pagarse y \$ 116.000.000.00 que en la demanda se dice haber sido el precio pactado, arroja un guarismo de \$ 661.488.095.00 que es la diferencia consignada en la demanda como cuantía de las pretensiones, de manera que, siendo el salario mínimo a la fecha de radicación de la demanda la cantidad de \$ 828.116.00. y, siendo de competencia de los juzgados de Circuito las cuantías que excedan de 150 salarios mínimos, esto

es \$ 124.217.400.00 para el año 2019, es claro que el asunto es de mayor cuantía y de competencia de este estrado.

Sea entonces que se tome la diferencia entre el precio pactado y el precio que la demandante denuncia como justo, se obtiene una cantidad de \$ 661.488.095.00, o ya sea que se tome la diferencia entre el precio pactado y la mitad del justo precio que la demandante denuncia como tal, se obtiene una cantidad de \$ 272.744.048.00 de modo que en cualquier evento el proceso es de mayor cuantía.

En tal orden del ideas, véase que la cuantía del presente asunto no ha de ser fijada con base en el valor del avalúo catastral del inmueble objeto de la compraventa, ni con base en el valor del contrato respecto del cual se pretende la declaratoria de la rescisión, pues precisamente este tipo de procesos pretenden discutir cuál es el precio justo del inmueble objeto de las negociaciones y, de ser el caso, perseguir que se pague el exceso que se corresponda, o que las cosas vuelvan a su estado anterior, con las correspondientes restituciones mutuas a las que haya lugar.

En consecuencia, habrá de señalarse que la excepción planteada de falta de competencia no habrá de declararse probada, puesto que, dentro del presente asunto se busca que se declare que el justo precio del inmueble objeto de las negociaciones, corresponde a \$ 777.488.095, según el dictamen pericial allegado con la demanda, así como el juramento estimatorio presentado dentro del libelo genitor, de manera que no es precisamente el valor documental asignado al bien inmueble en la Escritura Pública reprochada, la que determina la cuantía del asunto, pues aun cuando el proceso involucre un bien inmueble y la controversia gire en torno al valor del mismo, es precisamente esa misma discusión sobre el verdadero valor del inmueble, el que determina que sea el precio que se denuncia como justo, el que configura el factor general de competencia por el valor de las pretensiones y no el catastral que rige para procesos que versan sobre derechos reales constituidos sobre inmuebles, pues la esencia del proceso de lesión enorme es precisamente el predio y no el valor declarado en la Escritura Pública que se señala como estructurante de la lesión.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Jueza Civil del Circuito de La Mesa, Cundinamarca,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN PREVIA de *FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA*, conforme a la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría practíquese su liquidación e inclúyase como agencias en derecho la cantidad de \$ 500.000,00. Tásense.

NOTIFÍQUESE,

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA
(3)

Firmado Por:

Angelica Maria Sabio Lozano

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **5670c9e0c026c2fa25439b4a6a6a143467e48ab83c913100a7f88d1ea2cc71f3**

Documento generado en 09/03/2023 06:04:57 PM

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