Señores
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION
Dr. Álvaro Alexi Dussán Castrillón
E. S. D.

PROCESO: VERBAL RESCISION POR LESION ENORME
DEMANDANTE: NORMA CONSTANZA GRIMALDO ANDRADE
DEMANDADA: NELLY ZABALA BAHAMON
RADICADO: 2021-00097-00

ANDRES FELIPE LONDOÑO CLAVIJO, mayor y vecino de la ciudad de Ibagué, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.110.523.912 de Ibagué, abogado en ejercicio con T.P. No. 247.799 del C.S. de la J, actuando de conformidad con el poder conferido por la señora **NELLY ZABALA BAHAMON**, estando dentro de la oportunidad procesal descorro el traslado de la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS Y CONSIDERACIONES:

AL PRIMERO: No es cierto, como está planteado el hecho. El señor Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d), en su calidad de reconocido comerciante y dirigente político del municipio de Purificación, ofreció a mi poderdante señora Nelly Zabala Bahamón, la venta del inmueble identificado en los términos de la escritura pública 1185 de fecha diciembre 18 de 2019, otorgada en la notaría única del municipio de Purificación Tolima, bajo la modalidad comercial de **compraventa con pacto de retroventa, a través de dicho pacto, el señor Correcha Sarta, se reservó la facultad de recuperar el dominio del bien inmueble, cancelando en el plazo de 12 meses, una suma por derecho de recobro a la compradora Nelly Zabala Bahamón.**

AL SEGUNDO: No es cierto, lo planteado en el hecho, pues se reitera, la voluntad contractual de mi representada señora Nelly Zabala Bahamón y el señor Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d), **NUNCA** fue la celebrar un contrato de mutuo con pago intereses periódicos, NI mucho menos un mutuo con garantía real, luego entonces, TAMPOCO ES CIERTO que mi representada haya cobrado al señor Julio Ignacio Correcha Sarta, intereses de usura, pues como bien se viene exponiendo, la voluntad contractual de las partes se fundamentó en el **contrato de compraventa con pacto de retroventa,** en los términos de la escritura pública 1185 de fecha diciembre 18 de 2019, otorgada en la notaría única del municipio de Purificación Tolima, mediante la cual, se evidencia que mi representada entregó al vendedor la suma de doscientos cincuenta y ocho millones de pesos (\$258.000.000) **ESTIPULANDOSE** además, por los contratantes, que el valor del pacto de retroventa sería de trescientos diecinueve millones novecientos veinte mil pesos (\$319.920.000) los cuales, debían ser pagados en un plazo de doce (12) meses.

AL TERCERO: No es cierto, el planteamiento esbozado en el hecho, en la medida el mismo utiliza la expresión: “**contrato de compraventa y/o pacto de retroventa**” como si NO existieran diferencias entre uno y otro acto contractual, lo cual, puede conducir a equívocos al juzgador.

En consecuencia, una vez más se reitera, que el negocio jurídico realizado entre las partes sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 368-57063 y objeto de la presente litis, se basó en la modalidad negocial de **COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA**, modalidad contractual que difiere del contrato de compraventa pura y simple, en cuanto a su objeto y la naturaleza jurídica.

Aunado a lo anterior, es menester aclarar, que la suma de \$319.920.000.00 de que trata el hecho, fue el valor, que las partes en su libertad contractual **ESTIPULARON** como el valor del pacto de retroventa, es decir, la suma que el vendedor debía cancelar para **ejercer el derecho de recobro del inmueble**.

AL CUARTO: No es cierto, que, para la época del negocio, el precio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 368-57063 correspondiera a la suma de \$1.090.419. 383.00.

En el curso de la instancia, esta defensa probará a través dictamen pericial realizado el perito evaluador JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ, el valor real y la descripción específica del inmueble vendido por el señor Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d) a mi representada Nelly Zabala Bahamón, bajo la modalidad negocial de contrato de compraventa con pacto de retroventa.

En cuanto al avalúo a que hace referencia la parte demandante en el presente hecho, esta defensa desde ya, le solicita a su señoría, la **COMPARECENCIA** del perito RICAR ANTONIO VASQUEZ GÚZMAN a efectos de **CONTROVERTIR** el dictamen por él rendido, conforme lo permite el artículo 228 del C.G.P.

AL QUINTO: No es cierto, que la cantidad estipulada por las partes, haya sido inferior a la mitad del precio justo y menos cierto es, la manifestación de que exista un desfase desproporcionado en el negocio jurídico realizado por las partes bajo la modalidad de compraventa con pacto de retroventa, pues como bien se observa en la escritura pública 1185 del 18 de diciembre de 2019, los contratantes estipularon la suma de \$319.920.000, como el valor para hacer uso del **derecho de recobro, que es precisamente, la especial naturaleza jurídica del pacto accesorio de retroventa**.

Se reitera una vez más, que la parte demandante incluye en el hecho la expresión: “*contrato de compraventa y/o pacto de retroventa*” como si NO existieran diferencias entre uno y otro acto contractual, lo cual, puede conducir a equívocos al juzgador.

AL SEXTO: No es un hecho, sino apreciaciones meramente subjetivas de la apoderada de la demandante.

No obstante y con el objetivo de esclarecer lo afirmado, se reitera una vez más, que el señor Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d), estipuló contractualmente con la señora Nelly Zabala Bahamón, la suma \$319.920.000 como valor del pacto de retroventa, la cual, no se equipara necesariamente a la estipulación del precio del inmueble, pues tal como se viene recalando, el fallecido Julio Ignacio Correcha Sarta, **se reservó la facultad de recobro del inmueble**, es decir, se reservó la ventaja comercial de rescindir el contrato, por lo tanto, no es jurídicamente válido que se hable de desequilibrio económico en esta modalidad contractual y comercial.

En todo caso, como se demostrará en el curso de la instancia, el valor **ESTIPULADO** por las partes en el pacto de retroventa, para hacer uso del derecho de recobro, NO es inferior a la mitad del justo precio para la época del negocio.

De otra parte, mi representada tampoco tenía la obligación contractual de cancelar suma alguna a la demandante y/o herederos, por cuanto, estos no fueron parte contractual, ya que el negocio jurídico de compraventa con pacto de retroventa fue suscrito **en vida** del señor Correcha Sarta.

En cuanto, a las presuntas penurias y el presunto aprovechamiento de mi representada y la supuesta afectación al mínimo vital, está más que decantado por la pacífica y reiterada jurisprudencia de la H. Corte Suprema, que la acción de la causa lesiva, en la legislación colombiana está establecida como **UN VICIO OBJETIVO** y no del consentimiento o del error, lo cual quiere decir, que las circunstancias subjetivas de los contratantes son independientes e irrelevantes.

AL SEPTIMO: No es un hecho, por cuanto hace referencia a argumentos jurídicos sobre los presupuestos de la acción por lesión enorme y NO, se hace mención a situaciones fácticas que vinculen a las partes.

No obstante, lo anterior y en probidad de la lealtad procesal, ha de decirse, que NO ES CIERTO, que exista lesión enorme, por cuanto, la modalidad comercial entre las partes, se efectuó de conformidad con el contrato de **compraventa de inmueble con su pacto accesorio de retroventa**, la cual, es diferente de la compraventa simple y pura, conforme se viene afirmando en los hechos precedentes.

De esta manera, en el curso de la instancia, esta defensa probará a través de prueba idónea, el valor real del inmueble objeto de la litis a la época del negocio, e igualmente demostrará que NO se hallan estructuradas las exigencias legales para la causa lesiva, entre otras, porque la suma de \$319.920.000.00 corresponde al valor pactado por las partes para hacer uso del derecho de recobro del bien inmueble en favor del vendedor.

Finalmente, esta defensa, una vez más reitera a su señoría, la solicitud de **COMPARECENCIA** del perito **RICHARD ANTONIO VASQUEZ GÚZMAN** quien suscribió el dictamen aportado por la parte demandante, a efectos de controvertir el mismo, conforme lo habilita el artículo 228 del C.G.P.

AL OCTAVO: No es cierto, que el inmueble haya tenido dicho valor para la época del negocio y menos cierto es, que haya existido un “desface” en el valor ESTIPULADO por las partes, para hacer uso del derecho de recobro del inmueble, por las razones que se han expuesto.

En todo caso, el curso de la instancia, esta defensa probará el además del valor real del inmueble vendido, por el señor Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d) a mi representada Nelly Zabala Bahamón, así como, la descripción específica del inmueble y que no se hallan estructuradas las exigencias legales para reclamar la acción de lesión enorme.

PRONUNCIAMIENTO A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de ellas por carecer de fundamento legal y ser una falsa apreciación de la realidad, teniendo en cuenta que la parte actora, basa el petitum de la demanda, en la solicitud de rescisión del contrato por lesión enorme, adoleciéndose de la existencia de un desequilibrio económico en el precio de la venta del inmueble, lo cual, **NO existe.**

Olvida la parte actora que, el negocio jurídico celebrado por los contratantes, estuvo regido por el contrato de compraventa con su **pacto accesorio de retroventa,** y NO como una compraventa pura y simple, de que trata el art. 1849 del C.C.

La compraventa con pacto de retroventa en nuestro ordenamiento jurídico, tiene un alcance específico, el titular del dominio (vendedor), **dispone de la cosa, pero se reserva la facultad de recobrarla,** pagando al comprador la suma de dinero **estipulada en el contrato.** Y así lo ha entendido la H. Corte Suprema, pues a través de sentencia hito de casación civil de fecha enero 29 de 1985 manifestó:

(...) Y esa es la razón práctica del pacto de retroventa: el vendedor se desprende del bien por la momentánea o circunstancial necesidad de dinero, pero, luego, debe gozar de los recursos pecuniarios para recobrar la cosa, de suerte, que el comprador no puede impedir, por la fuerza resolutoria que tiene esa modalidad negocial, la recuperación del bien.” (...)

Bajo ese entendido, en el curso de la instancia se demostrará que el valor estipulado por las partes, para que el señor **Julio Ignacio Correcha Sarta** (q.e.p.d.) hiciera uso del derecho de recobro, **NO fue inferior a la mitad del justo precio** del inmueble **para la época** en que se consolidó el dominio del mismo, en cabeza de la señora Nelly Zabala Bahamon.

A LA PRIMERA: Me opongo, a que se declare, habida cuenta que el negocio jurídico que acordaron las partes, **NO se trató de un contrato de compraventa puro y simple**; pues, las partes en ejercicio de la libertad contractual, acordaron la negociación conforme a la tipología negocial denominada **compraventa de inmueble con pacto de retroventa**, negocio jurídico, cuyo objeto, no es más que la venta del inmueble sometida a una **condición resolutoria**, que le concede al vendedor la facultad del **derecho de recobro de la cosa**, rembolsando al comprador la cantidad determinada que **se haya estipulado en el contrato** y a falta de pacto la que haya costado la compra, tal como lo establece el art. 1939 del C.C.

A LA SEGUNDA: Me opongo, en razón a la inexistencia de causa y objeto legal, para la prosperidad de la pretensión.

A LA TERCERA: Me opongo, en razón a la inexistencia de causa y objeto legal, para la prosperidad de la pretensión.

A LA CUARTA: Me opongo, a que se condene a mi representada a las costas del proceso, por cuanto le asiste el derecho de defensa y contradicción.

ARGUMENTOS DE LA DEFENSA:

La defensa, demostrará a este H. despacho judicial, que a la demandante, NO le asisten fundamentos de hecho ni de derecho para la prosperidad de las pretensiones, teniendo en cuenta los términos estipulados en la escritura pública No.1185 de diciembre de 2019, otorgada en la notaría única del municipio de Purificación, instrumento en el que se lee y se resalta de forma unificada que las partes celebraron un **CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA**, en el que vendedor **Julio Ignacio Correcha Sarta** (q.e.p.d) en calidad de propietario del inmueble objeto de la litis, transfirió a título de **compraventa con pacto de retroventa**, el mencionado bien, a favor de la demandada **Nelly Zabala Bahamón**, pacto en el que se estipuló, la suma de \$319.920.000.00 por concepto del derecho de recobro sobre la cosa vendida.

Dicho derecho de recobro, que a su vez, se entiende como una cláusula rescisoria del contrato, fue pactado en la **CLÁUSULA QUINTA** de la escritura pública No.1185 de diciembre de 2019, en la cual, se indica con claridad, que el vendedor **se reservó el derecho de recuperar el dominio del inmueble, en el plazo de doce (12) meses**, contados a partir del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con pacto de retroventa, previo pago de la suma la suma de \$319.920.000.00, acto jurídico que NO ocurrió, pues expirado el plazo pactado por las partes, el vendedor Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d.) **NO hizo uso de su derecho** y por el contrario, **procedió a CANCELAR el pacto de retroventa** a través de la **escritura pública número 0786 del 18 de diciembre de 2020**, con lo cual, se consolidó la titularidad del dominio en favor de la demanda Nelly Zabala Bahamón.

De esa manera, esta defensa se amparará en la naturaleza jurídica del contrato de compraventa con pacto de retroventa, qué a las voces de la sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, en **sentencia del 29 de enero de 1985, MP. Dr. Bonivento Fernández**, ha dicho:

(...) “El que vende con retroventa, más que un propósito de disposición persigue un dinero, que al no alcanzarlo mediante el mutuo acude al pacto de retro como una manera ágil y rápida de lograr el objetivo. Empero, la voluntad cuando se expresa en sentido de vender si es real, o mejor, querida, bajo la especial circunstancia de poder readquirir el bien con el pago de lo pactado o de lo consignado como precio de venta. (...)

En esa medida, la parte demanda se permite proponer los siguientes medios exceptivos a saber:

EXCEPCIONES DE MERITO:

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESISORIA POR LESIÓN ENORME:

Tanto la doctrina como la jurisprudencia tienen por sentado que:

*“**para estructurarse la lesión enorme en la compraventa** se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: **a)** que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); **b)** que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); **c)** que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; **d)** que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; **e)** que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y **f)** que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954).*

No obstante, analizado lo anterior, y como quiera que la parte demandante se adolece de haber sufrido lesión enorme, por cuanto en sus voces afirma que el causante recibió menos de la mitad del justo precio, por la venta del inmueble, basándose para ello, en un avalúo que amen de no cumplir con los requisitos legales, tampoco tuvo en cuenta la realidad contractual.

Para sustentar la presente excepción, es menester, establecer las siguientes aclaraciones:

La expiración del plazo convencional, para el cumplimiento de pacto de retroventa por parte del vendedor, lo era el día **18 de diciembre del año 2020**, en dicha fecha, y en razón a NO existir solicitud de prórroga por parte del vendedor, **debía el señor Correcha Sarta, reembolsar** a la señora Nelly Zabala Bahamón, la suma estipulada en el contrato para hacer uso del derecho de recobro. (**Hecho que no ocurrió**).

Por efecto de dicho incumplimiento, ipso facto, se transfirió el dominio del inmueble en cabeza de la señora Nelly Zabala Bahamón, (efecto jurídico del pacto de retroventa), luego entonces, es, a partir de dicha data (18 diciembre de 2020), y conforme a lo inserto en la escritura pública No. 0896 de 2020 de la notaría única de Purificación, que la señora Nelly Zabala Bahamón se tiene como titular del dominio sobre el inmueble objeto de la presente controversia.

Bajo este entendido, yerra la parte demandante, al zanjar la controversia y las suplicas de la demanda, sobre el precio de \$258.000.000.00, ya que **para los efectos del objeto jurídico del contrato celebrado entre las partes** (pacto de retroventa), el precio de la compraventa, **es el estipulado** en la suma de **\$319.920.000.00**, teniendo en cuenta que fue la suma que el **vendedor estipuló y pactó** como derecho de recobro- para recuperar el dominio del inmueble, y tan cierto es, que, si el señor Julio Ignacio Correcha Sarta, hubiera dado cumplimiento a la estipulación contractual y hubiera cancelado la suma del retracto a la señora Nelly Zabala Bahamón, a la fecha continuaría como titular del dominio y NO se estuviera frente a la presente litis, por cuanto mi representada por ministerio de la ley **NO** hubiera podido impedir la recuperación del bien a favor del señor Correcha Sarta.

Así las cosas, esta defensa, insistirá en el curso de la instancia, en la **improcedencia de la rescisión por lesión enorme**, y demostrará, que la suma de \$319.920.000.00 a que se viene haciendo referencia **y que se repite debía reembolsar el señor Julio Ignacio Correcha Sarta, a la señora Nelly Zabala Bahamón, NO presenta divergencia** con relación a la noción de justo precio del inmueble objeto de la presente litis y en razón a ello, **tampoco representa un desequilibrio económico en las prestaciones contractual del vendedor.**

Para dicha probanza se allega, dictamen (avalúo), realizado por el perito evaluador Juan Roberto Suarez Martínez, quien, mediante informe, estableció el valor real del inmueble al tiempo del contrato en la suma de \$618.262.098, así como, la descripción específica del mismo.

INEXISTENCIA DE INTERES JURIDICO DE LA DEMANDANTE:

Se propone teniendo en cuenta que la demandante Norma Constanza Grimaldo Andrade, **no detentaba la calidad de cónyuge** del señor Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d) para el momento en que este último, adquirió el dominio del inmueble objeto de la presente controversia, pues como bien se corrobora del acápite de tradición vista en la cláusula segunda de la escritura 1185 de 2019, se observa que el señor Julio Ignacio Correcha Sarta, adquirió el derecho de dominio del inmueble materia de la presente controversia así:

- 1) Por compra hecha al señor Francisco Antonio Aldana, en los términos de la escritura pública **No. 1220 del 14 de diciembre de 1988** otorgada en la notaría única de Purificación -Tolima.
- 2) Por desglose, realizado en los términos de la escritura pública **No. 847 del 26 de agosto de 1993** otorgada en la notaría única de Purificación -Tolima.
- 3) Las mejoras por haberlas construido a sus expensas, según declaración de mejoras realizada mediante los términos de la escritura pública **No. 112 del 23 de febrero de 1997** otorgada en la notaría única de Purificación -Tolima.

- 4) Por englobe realizado en los términos de la escritura pública número seiscientos setenta y tres (673), del veintiocho (28) de Agosto de mil novecientos noventa y nueve (1.999), otorgada en la Notaría Única del Círculo de Saldaña – Tolima.
- 5) Por división material del predio, realizada según los términos de la escritura pública número treinta y tres (33), veintiséis (26) de Enero de dos mil dieciocho (2.018), otorgada en la Notaría Única de Círculo de Purificación – Tolima. Actos debidamente registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación (Tol.), al folio de matrícula inmobiliaria número 368-56537; y por DIVISIÓN MATERIAL realizada mediante Escritura No. 0274 del diez (10) de abril de 2.019, de la Notaría Única de Purificación – Tolima, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación (Tol.), al folio de matrícula inmobiliaria número 368-57063.

La anterior información, **COINCIDE** con la anotación titulada **COMPLEMENTACIÓN** que obra en el folio de matrícula inmobiliaria número No.368-57063, según reposa en el certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Purificación.

Así las cosas y verificada la anterior **TRADICION**, se evidencia que el inmueble, es **UN BIEN PROPIO** del causante Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d) en razón a que el mismo, **fue adquirido CON ANTERIORIDAD a la conformación de la sociedad conyugal** y en consecuencia NO integra el activo social; pues, conforme a la información obrante en el registro civil, **el matrimonio data del 18 de noviembre de 1993.**

IMPOSIBILIDAD JURIDICA DE ACCION DE LESIÓN ENORME EN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA:

De acuerdo la sentencia **del 06 de Julio de 2007 de la Corte Suprema de Justicia Magistrado Ponente Dr. Carlos Ignacio Jaramillo J Rad. 11001-31-03-037-1998-000-58-01, se ha considerado qué la acción por lesión enorme como una figura **excepcional y alcance restringido**, porque:**

Excepcional porque “el régimen general de la contratación privada que consagra el código civil colombiano, se erige en claro respeto a la autonomía privada y a la libertad de la configuración negocial.”

Restringido: “porque, únicamente procede en aquellos eventos en que el legislador expresamente lo autoriza.”

El anterior criterio, a su vez, coincide con el de la doctrina colombiana¹ según la cual, la lesión enorme, en la legislación colombiana, está estructurada sobre un concepto **objetivo, restringido y limitado, por ser procedente en** determinados actos jurídicos tales como: **a)** compraventa de inmuebles. **b)** Permuta con inmuebles- art. 1958. **c)** aceptación de la herencia (art.1291); **d)** Partición de la herencia

¹ José Alejandro Bonivento Fernández, en su obra “**los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales**” página 84.

(art. 1401 01410); **e)** cláusula Cláusula penal (art. 1601); **f)** Mutuo con interés (art. 2231); **g)** Hipoteca (art. 2455); **h)** Anticresis (art. 2466).

Quiere decir lo anterior, que la lesión enorme, no constituye una institución de aplicación generalizada, sino excepcional.

Por manera, que ha de entenderse que el negocio jurídico de “**compraventa pacto de retroventa**”, en razón a su pacto accesorio o cláusula resolutoria, se encuentra **excluido** de la incidencia y procedencia de la figura de la lesión enorme, pues, sabido es, que la ley, la jurisprudencia y la doctrina, tienen por sentado que la figura de la lesión enorme, es aplicable para el contrato de **compraventa puro y simple, negocio jurídico que NO se adecua al objeto de la presente litis**, pues, como bien se extrae del clausulado de la escritura pública No. 1885 de diciembre de 2019, otorgada en la notaría única de Purificación Tolima, los contratantes sometieron el contrato de compraventa al **pacto accesorio de retroventa**, y no a las disposiciones legales de la compraventa simple y pura.

Luego entonces, a cada modalidad contractual, valga decir, la compraventa simple y pura y la compraventa con su **pacto accesorio de retroventa**, hay que reconocerle su **propia y particular naturaleza jurídica**, dado a que en nuestro ordenamiento civil la regla general es la libertad contractual, la cual enseña, que se debe respetar a cada persona el derecho a disponer libremente de sus bienes, sin más restricciones que las que impongan la ley, así como también, a participar en el medio de los negocios haciendo uso de las modalidades negociales previstas en la ley.

EFICACIA JURIDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA:

La acción de rescisión por lesión enorme, fue convencida por el legislador como una sanción objetiva que busca restablecer el equilibrio económico, cuando alguna de las partes, ha obrado de forma abusiva y ha causado un perjuicio al patrimonio económico de la otra parte.

En gracia de discusión, que este tipo de acción fuera procedente en contra del contrato de compraventa con pacto de retroventa contenido en la escritura pública número 1185 de 2019, es necesario entender, que la naturaleza de esta tipología contractual permite que el valor pactado por concepto de retroventa **sea DIFERENTE** del valor pactado como precio de venta.

A efecto de corroborar lo anterior debemos partir por lo previsto en el Art. 1939 del Código Civil, según el cual: “*Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra*”.

Obsérvese como la norma misma está anunciando, qué SOLO cuando las partes NO HAYAN estipulado el valor a reembolsar, es qué se podrá acudir al valor que haya costado la compra, como excepción y NO como regla general.

Dicho entendimiento frente a los valores pactados en el contrato de compraventa con pacto de retroventa, se ha mantenido pacífico e invariable desde la sentencia de la Corte Suprema de Justicia de fecha 29 de enero de 1985, según la cual:

*“El que vende con retroventa sabe que dispone del bien, que se despoja del dominio, pero también entiende que puede recobrarlo mediante **la devolución del precio o la cantidad incorporada en el contrato.** Comprende, las más de las veces, que el dinero que recibe del comprador no se contrae necesariamente a una estipulación concreta del elemento precio, sino que más bien, la entrega se hace bajo el entendimiento que lo ha restituir para la recuperación del objeto vendido.”*

*El pacto, por tanto, se convierte en **una LEY del contrato,** para permitir el retracto convencional, que se logra cuando el vendedor **hace uso de la facultad resolutoria de aniquilar el negocio dentro del término contractual o legal, a falta de aquel”.***

Entendidas entonces, las diferencias entre el valor del precio de venta y el valor del pacto de retroventa, lo procedente entonces, es **preguntarnos** acerca de, cuál es el valor sobre el cual, el juzgador debe analizar si se configuró o no, la lesión enorme en casos qué como el presente, estamos en presencia un contrato de compraventa con pacto de retroventa.

Para despejar dicho interrogante, esta defensa considera qué dicho análisis debe hacerse sobre el valor pactado por las partes, para hacer uso del derecho de recobro, por la potísima razón que del reintegro y/o reembolso de dicho valor **DEPENDEN LOS EFECTOS JURÍDICOS DEFINITIVOS** del acto contractual señalado como lesivo.

Ciertamente, en el evento qué el causante **JULIO IGNACIO CORRECHA SARTA (q.e.p.d.)** hubiese hecho el reintegro y/o reembolso del valor de **\$319.920.000**, dicho pago había traído **ipso iure** el recobro de la titularidad del dominio del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 368-57063.

De otro lado, el NO reintegro de los **\$319.920.000** a que **tenía derecho mi prohijada**, trae como consecuencia, qué se consolide en su favor, la titularidad del derecho de dominio del bien identificado con la matrícula inmobiliaria número **368-57063**, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Purificación (Tolima).

Ahora bien, preciso es dejar en claro, qué dentro del contrato de compraventa con pacto de retroventa contenido en la escritura pública 1185 de 2019, se pactó un plazo límite de doce (12) meses, para qué el señor **Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d.)** reembolsará y/o reintegrará los **\$319.920.000** como el valor pactado para hacer uso del derecho de recobro.

No obstante, lo anterior, transcurridos los doce (12) meses pactados por las partes fenecieron en el mes de diciembre del año 2020, época para la cual, el señor **Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d.)** **NO DIO CUMPLIMIENTO** a la obligación de reembolsar y/o reintegrar los **\$319.920.000**.

De esa manera, ante el NO reintegro y/o NO reembolso de la suma de **\$319.920.000**, se tiene, que este último valor, fue **EL RECIBIDO** por el señor Julio Ignacio Correcha Sarta (q.e.p.d.) como precio de venta del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 368-57063.

En ese orden de ideas y de acuerdo con el dictamen pericial realizado por a petición de la parte demandada, por el Juan Roberto Suarez Martínez y qué se allega a la presente contestación, el inmueble objeto de la litis tiene un valor comercial para el año 2020, de \$618.262.098, luego entonces, el valor de los **\$319.920.000**, recibido por el señor Correcha Sarta (q.e.p.d.) NO es inferior a la mitad del justo precio.

CONOCIMIENTO SUFICIENTE E IDONEO DEL CAUSANTE:

Se propone, por cuanto el señor Julio Ignacio Correcha Sarta (qepd), en vida se distinguió por ser una persona de reconocido bagaje comerciante al igual que de reconocida posición política en el municipio de Purificación Tolima, cuya pericia en cuanto a los inmuebles era manifiesta, pues, no **ERA LA PRIMERA VEZ QUE CELEBRABA** contratos de compraventa con pacto de retroventa, como bien se evidencia en los términos de la escritura pública No. 0276 de abril 11 de 2019 de la notaría única de Purificación.

CONOCIMIENTO SUFICIENTE E IDONEO DE LA DEMANDANTE:

Se propone con el objeto de probar en el curso de la instancia, el SUFICIENTE conocimiento intelectual de la demandante Norma Constanza Grimaldo Andrade, en el entendido que detenta la calidad abogada, como bien puede observarse en el certificado expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, razón por la cual goza de las condiciones necesarias para entender y comprender el alcance legal del contrato celebrado por su cónyuge y la señora Nelly Zabala Bahamón, y del cual además fue conocedora, pues consintió el levantamiento del gravamen de afectación a vivienda familiar.

Amén del conocimiento profesional, también se probará en el curso de la instancia, que la aquí demandante, al igual que su cónyuge, cuenta con experiencia en la modalidad negocial de **compraventa con pacto de retroventa**, pues como bien se evidencia, mediante los términos de la escritura pública **No. 0440 del 19 de agosto de 2020** otorgada en la notaría única de Purificación Tolima, en calidad de vendedora celebró con el señor Carlos Antonio Vallejo Lozano, bajo esta modalidad sobre un inmueble de su propiedad.

Que según los términos de la escritura pública **No. 0716 del 04 de agosto de 2021** otorgada en la notaría única de Purificación Tolima, la señora Grimaldo Andrade, incumplió el pago convenido como pacto de retroventa, dentro del plazo convencional estipulado, razón por la cual se materializó la transferencia del dominio del inmueble a favor del comprador Vallejo Lozano.

INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES EN EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LA PARTE ACTORA:

El dictamen pericial RICHARD ANTONIO VASQUEZ GÚZMAN, NO cumple con los requisitos legales, NI con los requisitos formales NI mucho menos con los requisitos que la lex artis de los evaluadores y las normas que regulan dicha profesión, exigen, para que pueda considerarse como un dictamen pericial que pueda acreditar la supuesta lesión patrimonial padecida por la parte demandante.

Así para acreditar la prosperidad de esta excepción, será necesaria la comparecencia a audiencia del perito RICHARD ANTONIO VASQUEZ GÚZMAN para controvertir el dictamen en cita.

RENUNCIA DE LA VENTAJA PROPORCIONAL DEL NEGOCIO: POR CANCELACIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA:

De conformidad con la pluricitada sentencia del 29 de enero de 1985: magistrado ponente: DR. JOSÉ ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ se tiene que:

En esos términos con el pacto de retroventa surge un negocio jurídico indirecto en cuanto las partes se vinculan de ese modo, no obstante, pretenden otros objetivos o propósitos como sería procurar las ventajas o los beneficios del derecho de retraer la cosa vendida; es decir, se provee un resultado negocial mediante disposiciones peculiares no necesariamente coincidentes con la voluntad, pero si real, en cuanto a la dirección del acto y a la función típica del contrato; dentro de la soberanía contractual las partes escogen una vía indirecta para llegar al mismo fin negocial. Se introduce, por tanto, una variación a los efectos normales del contrato de compraventa, como operación del tráfico, que desplaza los valores en cuanto el precio sirve realmente aún propósito de préstamo, con la garantía de la cosa que se vende, pero con la posibilidad de recuperación.” (...)

Bajo dicha consideración, la cancelación del contrato de compraventa con pacto de retroventa por parte del causante JULIO IGNACIO CORRECHA SARTA, el cual, se materializó a través de la escritura pública número 0896 de diciembre de 2020 de la notaría única de purificación, es la evidencia, de que el señor CORRECHA SARTA, conocía del compromiso que tenía de reembolsar a mi representada la suma de \$319.920.000, lo cual, NO cumplió.

Dicho incumplimiento, configuró la consolidación del derecho de dominio en cabeza de mi representada y a consecuencia apropiación del señor correcha sarta de la suma de \$319.920.000 que nunca restituyó a mi prohijada.

Adicional a lo anterior, la cancelación del pacto de retroventa por escritura pública número 0896 de diciembre de 2020 de la notaría única de purificación, es la consciente renuncia de parte del señor CORRECHA SARTA de la condición resolutoria que tenía el contrato y por tanto, la última oportunidad que tenía para hacer uso del derecho de recobro del inmueble.

INVIABILIDAD JURIDICA DE DISCUTIR CIRCUSTANCIAS SUBJETIVAS:

Probará esta defensa, que no le asiste razón a la demandante cuando afirma, que la compraventa con pacto de retroventa, tuvo como causa determinante las penurias y necesidad de dinero del causante Julio Ignacio Correcha Sarta y probará también, que la suma pactada como pacto de retroventa, NO corresponde al cobro intereses de usura en favor de la demandada **Nelly Zabala Bahamón**.

Al respecto conveniente resulta traer a colación lo dicho por la doctrina de José Alejandro Bonivento Fernández, en su obra "*los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*" pagina 84 según la cual:

"Esa limitación legal destruye cualquier consideración moderna de la lesión como vicio del consentimiento, por cuanto no habría razón para tenerlo para unos actos jurídicos y excluirlo en la gran mayoría."

No debe perderse de vista que conforme a la **sentencia sc10291-2017:Magistrado Ponente: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**, la lesión enorme es: "*Es un **VICIO OBJETIVO** – no afecta el consentimiento -- del acto generador de un perjuicio patrimonial de cierta dimensión para una de las partes en algunos negocios jurídicos, como la compraventa de bienes inmuebles, que en términos del artículo 1947 del Código Civil, si es propuesta por el vendedor acontece «cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende».*

En consecuencia, NO es posible alegar circunstancia subjetivas y personales de alguno de los contratantes, pues ello, NO debe ser debatido en un escenario de lesión enorme, máxime como en este caso, en que el causante CORRECHA SARTA tuvo mas de un año y/o doce meses, para reembolsarle la suma de \$319.920.000 a la demandada.

BUENA FE DE LA DEMANDADA:

Mi representada en el marco de las estipulaciones contractuales, que rigieron el contrato celebrado con el señor Julio Ignacio Correcha Sarta, obró bajo los postulados de la buena fe, sin lesionar derecho alguno al causante.

PRESCRIPCION:

Sin la misma implique el más mínimo reconocimiento a favor de la demandante, se propone el fenómeno de la prescripción para la acción rescisoria por lesión enorme.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES:

1. Avalúo predio urbano identificado con MI: 368-57063 de la oficina de II.PP de Purificación - Tolima, en cuarenta y seis (46) folios
2. Levantamiento planimétrico, en diez (10) folios.
3. Informe técnico postproceso, en trece (13) folios.
4. Escritura pública No. 0440 de la notaría única de Purificación - Tolima, del 19 de agosto de 2020, en diez (10) folios.
5. Escritura pública No. 0276 de la notaría única de Purificación - Tolima, del 11 de abril de 2019, en doce (12) folios.
6. Escritura pública No. 0279 de la notaría única de Purificación - Tolima, del 29 de mayo de 2020, en nueve (09) folios.
7. Escritura pública No. 0716 de la notaría única de Purificación - Tolima, del 04 de agosto de 2021, en ocho (08) folios.
8. Certificado de libertad de tradición MI: 368-57064 de la oficina de II.PP de purificación - Tolima, en tres (03) folios.
9. Certificado de vigencia Tarjeta Profesional C.S.J., en un (01) folio.
10. Contrato de arrendamiento de inmueble, en cinco (05) folios.
11. Poder especial, en dos (02) folios.

TESTIMONIALES:

Solicito al juez de la instancia decretar el testimonio de la señora PAULA ANDREA DIAZ ZABALA, identificada con cedula de ciudadanía número 1.020.783.892 de Bogotá y quien recibe notificaciones electrónicas al correo: paula.diaz21@hotmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al juez de la instancia decretar el interrogatorio de parte a la demandante **NORMA CONSTANZA GRIMALDO ANDRADE**, el cual, llevaré a cabo de forma personal en la fecha y hora establecida por su despacho.

SOLICITUD DE COMPARECENCIA DEL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE:

De conformidad con el art. 228 del C.G.P, solicito al juez de la instancia, la **comparecencia a la audiencia del perito RICHARD ANTONIO VASQUEZ GÚZMAN**, con el fin de ejercer el derecho de contradicción al dictamen pericial por este rendido.

PRUEBA PERICIAL DE LA PARTE DEMANDADA:

Solicito a su señoría, se sirva tener como prueba pericial de la parte demandada NELLY ZABALA BAHAMON el dictamen pericial rendido por el **PERITO AVALUADOR JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ**, identificado con cedula de ciudadanía número: 19.129.440 de Bogotá D.C. quien recibe notificaciones electrónicas en el correo: juanrobertosuarezm@outlook.com

ANEXOS:

1. Allogo a la presente contestación los relacionados en el acápite de las pruebas
2. Poder para actuar, en un (01) folio.

NOTIFICACIONES:

El suscrito apoderado en la calle 12 No. 3-84 centro comercial Pasaje Real, oficina 508 de la ciudad de Ibagué.

El suscrito abogado Las notificaciones electrónicas en el correo: andresfelipe1507@gmail.com

Del señor Juez;

ANDRES FELIPE LONDOÑO CLAVIJO
C.C. 1.110.523.912 de Ibagué
T.P. No. 247.799 del C.S. de la J.
Móvil: 3167477701