



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 018**

---

**PROCESO:** VERBAL – NULIDAD DE COMPRAVENTA.  
**DEMANDANTE:** MAZ AUTOS LTDA EN LIQUIDACIÓN.  
**DEMANDADO:** BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.  
**RADICACIÓN:** 76-001-31-03-012/**2018-00285-00.**

Santiago de Cali, ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**I.- OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede este Despacho a dictar sentencia de Primera Instancia dentro del proceso VERBAL DE NULIDAD DE COMPRAVENTA propuesto por la sociedad MAZ AUTOS LTDA EN LIQUIDACIÓN contra la sociedad financiera BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

**II. DE LA DEMANDA Y LAS PRETENSIONES.**

A través de apoderado judicial, indicó la parte demandante que la sociedad MAZ AUTOS LTDA mediante su representante legal suplente MOISES KATTAN BERKMAN, suscribió la escritura pública No. 0454 de fecha 26 de marzo del año 2015 en la Notaria 15 del Circulo de Cali, en la cual participo como comprador y locatario el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. hoy BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Mediante dicho instrumento público se llevó a cabo la compraventa de un bien inmueble identificado con la nomenclatura carrera 40 # 46 – 17 y carrera 46 # 40 – 14 de la ciudad de Tuluá – Valle del Cauca, el cual posee un área de 5.116,40 M2 y área construida de 2.529,50 M2, y folio de matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Tuluá – Valle del Cauca.

Sobre el precio pactado en la escritura pública, se estipulo el valor de \$ 2.334.375.042 Mcte, el cual, según la parte demandante solo es aplicable si se hubiere realizado una real compraventa, porque de lo contrario, se estaría ratificando la posición dominante del banco al pretender adquirir un bien inmueble y no pagar la totalidad del precio.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

Lo anterior, toda vez que aduce la parte actora que lo realizado fue una operación de préstamo a través de leasing, es decir, que no existió un verdadero y real pago del precio, sino que la entidad financiera se hizo propietaria a través de la realización de unos créditos.

También se señaló que para la suscripción de la escritura pública No. 0454 de fecha 26 de marzo del año 2015, hicieron uso del acta # 214 de la reunión extraordinaria de la junta de socios de la sociedad MAZ AUTOS LTDA, sin tener en cuenta que en dicha acta se limitaron las facultades del señor MOISES KATTAN BEKERMAN a realizar operaciones de crédito hasta por la suma de \$ 6.000.000.000 Mcte y no para actuar en nombre de la sociedad en una compraventa, es decir que carecía de facultades para vender el inmueble y el acto esta afectado por nulidad absoluta.

Como consecuencia de la operación descrita, considera la parte demandante que la sociedad financiera demandada en su calidad de compradora adquirió la obligación de pagar el precio de \$ 2.335.375.042 Mcte una vez registrada la escritura en la Oficina de Instrumentos Públicos, obligación que no ha sido cumplida por el banco que fingió una compraventa que busco trasladar a título de garantía todo el bien inmueble a muy bajo costo y en claro perjuicio de MAZ AUTOS LTDA.

Del mismo modo se señaló en la demanda, que el inmueble objeto de compraventa tenía un valor comercial de \$ 4.604.760.000 Mcte, y la compraventa se realizó por valor de \$ 2.334.375.042 Mcte, es decir, que se presenta una diferencia entre el precio pactado y precio real que configura una lesión enorme que produjo un daño grave a la sociedad MAZ AUTOS LTDA.

En síntesis, la parte actora ha señalado que la sociedad demandada nunca pagó el precio estipulado en la escritura pública de compraventa, sino que realizó una operación de crédito a pesar de que tanto el señor MOISES KATTAN BEKERMAN como la señora CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE (que actuó en representación del banco), carecían de las facultades necesarias para realizar la ya nombrada compraventa.

En virtud de lo anterior, se solicitó al despacho declarar la nulidad absoluta del acto notarial que consta en la escritura pública No. 0454 del 26 de marzo del año 2015 de la Notaria 15 del Circulo de Cali, y como consecuencia de ello, ordenar la restitución de la totalidad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá – Valle a la sociedad MAZ AUTOS LTDA.

Del mismo modo se solicitó, se condene a la sociedad BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. a pagar todos los perjuicios causados a la sociedad demandante por el abuso de su posición dominante, los cuales se encuentran estimados en \$ 2.526.204.958, suma que deberá ser indexada y además reconocer los intereses y gastos que fueron pagados por MAZ AUTOS LTDA en el desarrollo de las operaciones de crédito.

### **De la contestación.**



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

La presente demanda de nulidad de compraventa fue notificada a la sociedad demandada, y fue debidamente contestada en los siguientes términos:

Mediante apoderada judicial, el BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. manifestó que esa entidad ha cumplido a cabalidad las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa de la escritura pública 0454 del 26 de marzo de 2015 y las del contrato de leasing No. 121844 del 20 de febrero de 2015, celebrados ambos con la sociedad demandante.

Señaló que no existe causa legal para que se declare una Nulidad Absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 0454 del 26 de marzo de 2015 de la Notaria 15 de Cali, pues las partes que intervinieron en la celebración del contrato y sus representantes legales, son personas absolutamente capaces, el contrato de compraventa versa sobre objeto o causa lícita, y en él no se ha omitido un requisito o formalidad de Ley.

Igualmente expresó que las personas que actuaron en nombre y representación de la sociedad vendedora y del Banco Itaú lo hicieron con plenas facultades otorgadas para la celebración de dicho acto, tal como se verifica con los certificados de existencia y representación legal protocolizados en la escritura de compraventa.

También manifestó que fue la misma MAZ AUTOS LTDA la que utilizó la empresa CRITERIA S.A.S. firma de Banca de Inversión especializada en banca corporativa, para el análisis y estructuración de una propuesta estratégica con el fin de presentarla al BANCO ITAU, como en efecto lo hizo en un trabajo denominado "Planeación Estratégica a Largo Plazo" de fecha julio de 2014, en donde se exponía no solo los balances de la empresa sino los negocios a realizar a futuro.

Respecto a la lesión enorme se referencio que no existe, pues el avalúo del inmueble objeto de este proceso con matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá - Valle, fue elaborado en noviembre 4 de 2014 por el perito Juan José Uribe de Francisco, con C.C. No. 14.972.234, matrícula 1791 inscrito en el registro Nacional de Avaluadores, por valor de \$2.766.840.000 Mcte.

En cuanto a las excepciones de merito fueron propuestas las siguientes: BUENA FE DEL BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., NADIE PUEDE ALEGAR EN SU BENEFICIO SU PROPIA CULPA, VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING No. 121844 DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2015, VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA DE NO. 0454 DEL 26 DE MARZO DE 2.015 DE LA NOTARIA 15 DE CALI, INEXISTENCIA DE CAUSA PARA ALEGAR NULIDAD ABSOLUTA, AUSENCIA DE REQUISITOS PARA CONFIGURAR UNA LESION ENORME, AUSENCIA DE REQUISITOS PARA CONFIGURAR UNA SIMULACION DE CONTRATO, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA DE LA SOCIEDAD MAZ AUTOS LIMITADA EN LIQUIDACION, INEXISTENCIA DE POSICION DOMINANTE EN LA ESTRUCTURACION Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA – ESCRITURA PUBLICA No. 0454 DEL 26 DE MARZO DE 2015, INEXISTENCIA DEL DAÑO Y PERJUICIO A CARGO DEL BANCO DEMANDADO, CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

COMO CONTRATOS AUTONOMOS, PERO CONEXOS ENTRE SI, PRESCRIPCION DE LA ACCION y LA INNOMINADA.

### III. CONSIDERACIONES

#### 1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la que los contendientes se encuentran igualmente legitimados en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente, teniendo en cuenta que la sociedad demandante en su calidad de vendedor se reputa como el directamente afectado patrimonialmente por la celebración de la escritura pública sobre la cual se pretende la nulidad, mientras que la sociedad demandada ostenta la calidad de compradora del bien inmueble objeto de la compraventa.

#### 2.- NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN Y DE LA ACCIÓN.

El apoderado judicial de la parte demandante, según se desprende de la lectura de los hechos y pretensiones de la demanda, fundamenta la solicitud de nulidad en la falta de legitimidad del representante legal suplente de MAZ AUTOS LTDA para suscribir la escritura pública de compraventa con la demandada BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., además, en una aparente lesión enorme por el precio pactado y el precio real del inmueble, sumado a que el precio pactado nunca fue pagado por la parte compradora, sino que en lugar de ello fueron concedidos una serie de créditos.

Dicho ello, ha solicitado no solo la nulidad absoluta de la escritura pública de venta No. 0454 de fecha 26 de marzo del año 2015 en la Notaria 15 del Circulo de Cali, sino también el resarcimiento de los perjuicios materiales ocasionados a MAZ AUTOS LTDA con el negocio jurídico celebrado entre las partes.

De esta manera, de conformidad con lo narrado por la parte actora en el escrito de demanda, estos delimitan el objeto de estudio del presente proceso, el cual obedece a una nulidad absoluta de compraventa, así como una acción por lesión enorme en la cual se fundamentan los perjuicios económicos pretendidos.

#### **De la nulidad de los actos y contratos.**

Según lo indica la normatividad civil y la jurisprudencia, el juez de oficio o a petición de parte tiene que decretar la nulidad absoluta de un acto o negocio jurídico cuando encuentra fehacientemente acreditada su ocurrencia.

Sin embargo, para que el juez haga esta declaración, deben darse estos requisitos:

- Que el vicio aparezca de manifiesto en el mismo instrumento que sirve de prueba al respectivo negocio jurídico.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

- Que el negocio o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes.
- Que al pleito hayan concurrido las mismas partes que celebraron el negocio.

La nulidad, se ha dicho, es el castigo que la ley impone por no haberse observado en la ejecución del acto jurídico los requisitos que la misma ley establece con respecto a ese acto en particular.

La Corte acepta que hay diferencia entre los actos absolutamente nulos y los inexistentes, ha concluido que el Código Civil Colombiano comprende dentro de la nulidad absoluta, los contratos jurídicamente inexistentes, con fundamento en que el artículo 1741 sanciona con tacha de nulidad absoluta los actos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para ello en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las personas.<sup>1</sup>

Normativamente, el artículo 1740 del Código Civil dispone que es nulo todo acto o contrato al que le falte *"alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes"*, mientras que el artículo 1502 de la misma normatividad señala que *"para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1. que sea legalmente capaz; 2. que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3. que recaiga sobre un objeto lícito; 4. que tenga una causa lícita."*

Recuérdese que para que una persona se obligue por un acto o declaración de voluntad se requiere según el art. 1502 Código Civil:

1. Que sea legalmente capaz.
2. Que consienta en el acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
3. Que recaiga sobre un objeto lícito.
4. Que tenga una causa lícita.

Como los requisitos de validez se exigen bajo el supuesto de que exista una declaración de voluntad, si esta no existe, el negocio tampoco.

Dice Arturo Alessandri Besa en su obra *La Nulidad y la rescisión en el Derecho Civil*:

---

<sup>1</sup> C.S.J Sala de Casación Civil 27 de enero de 1981.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

*"...En consecuencia, la falta de voluntad o de consentimiento es una causal de nulidad absoluta que queda comprendida en el citado artículo 1682..."*.<sup>2</sup>

Art. 1502 CC Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1. que sea legalmente capaz; **2. que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio**; 3. que recaiga sobre un objeto lícito; 4. que tenga una causa lícita. / La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.

Art. 1741 CC La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. / Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. / **Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.**

### **De la acción de rescisión por lesión enorme.**

El postulado de la autonomía de la voluntad consagrado dentro del ordenamiento jurídico tiene su excepción en la invalidez de los contratos ya "por causas legales" o "por el consentimiento mutuo de las partes", incluyendo dentro de las primeras la rescisión por lesión enorme, que es precisamente uno de los argumentos que esgrime el actor en su demanda.

Son los artículos 1946 y siguientes del Código Civil las normas que consagran aquella situación jurídica, a la que se puede acudir cuando la contraprestación que recibe el vendedor "es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende" o cuando la suma que paga por ella el comprador, supera el doble de su justo valor. De aquella normatividad se concluye que el legislador adoptó un criterio objetivo, sin que haya lugar a consideraciones como que haya sido conocido lo inequitativo del precio por el contratante o que éste haya actuado bajo presión de alguna índole, pues basta y sobra que el precio convenido por los contratantes alcance a tener la lesión que se establece en la ley para la procedencia de la rescisión, es decir, es suficiente la extrema desproporción entre el valor de la cosa y el precio que se pagó o se recibe por ella.

Acerca de la lesión enorme, ha explicado la jurisprudencia nacional<sup>3</sup>:

*«...Es incontestable que, dado el carácter excepcional y restringido de la lesión enorme, como causal de rescisión de un acto o contrato, en*

<sup>2</sup> La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil, Tomo 1, Imprenta Universitaria, Santiago de Chile, 1982, Pág. 393.

<sup>3</sup> C. S. J. Sala de Casación Civil. Sentencia del 16 de mayo de 2008. M. P. Jaime Alberto Arrubla Paucar. Expediente SS-7300131030011995-01977-01.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

*acatamiento de los principios de conservación de los negocios jurídicos y de autonomía de la voluntad, el contrato de compraventa, por expreso mandato de la ley, es uno de los casos en que es pasible de dicha acción.*

*La institución en comento, bueno es memorar, fue erigida para restablecer la llamada justicia conmutativa, pues es de entender que, en los contratos de esa estirpe, en aras de garantizar un mínimo de equilibrio en las relaciones jurídicas, las recíprocas prestaciones deben ser, en cierta medida, proporcionales. Si no existe, por lo tanto, equilibrio entre los beneficios de un acto o contrato y los sacrificios efectuados tendientes a obtenerlos, nace el derecho para solicitar la rescisión del negocio, sin perjuicio, claro está, de que sea consentida o frenada por el contratante contra el cual se pronuncia.*

*En el contrato de compraventa, concretamente el caso del vendedor lesionado, que es el planteado en el sub-judice, el vicio se estructura "cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende" (artículo 1947 del Código Civil). En ese orden, objetivamente, el precio convenido y el justo precio, todo obviamente para la época de la compraventa, o de la promesa de celebrarla, en el evento de que ésta preceda a aquélla, como lo ha precisado la jurisprudencia<sup>4</sup>, constituyen los elementos a confrontar en pos de establecer si existe la desproporción en la magnitud aludida, porque al fin de cuentas el sustrato de la acción radica en evitar un recíproco e injusto empobrecimiento y enriquecimiento de las partes.*

*En el mismo antecedente citado, la Sala señaló que el "precio acordado y el justo precio del bien al tiempo del contrato", o de la promesa de ajustarlo, según el caso, son los parámetros de comparación para verificar si la lesión es enorme. Como en otra ocasión lo dijo, al margen de cualquier consideración de índole subjetiva, para esto era suficiente la simple "discrepancia entre el precio justo y el precio convenido, siempre y cuando, por supuesto, la desigualdad traspase los límites establecidos en el art. 1947 del C.Civil"<sup>5</sup>...»*

En este orden, los presupuestos legales indispensables para el buen suceso de la rescisión por lesión enorme en la venta de inmuebles en términos generales son:

- 1.- Que uno de los contratantes sufra la lesión en la proporción fijada por el artículo 1947 del Código Civil.
- 2.- Que la venta de que se trate admita aquella sanción;
- 3.- Que la acción se promueva dentro del término que la ley señala; y,
- 4.- Que la cosa aún esté poder del comprador; y,

<sup>4</sup> Cfr. Sentencia de 23 de julio de 1969, CXXXI-45/54.

<sup>5</sup> Sentencia 119 de 9 de diciembre de 1999 (CCLXI-1340)



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

Ninguna controversia se trae a esta instancia respecto de los tres últimos presupuestos, esto es, se trata de la venta de un bien inmueble respecto de la cual admite la ley la acción rescisoria, por cuanto la prohibición legal contenida en el artículo 1949 del Código Civil, subrogado por el artículo 32 de la Ley 57 de 1887, se refiere exclusivamente a los bienes muebles; de igual modo, de la fecha de la escritura pública de compraventa se desprende que la presente acción fue interpuesta dentro del término de cuatro años que prevé el artículo 1954 C.C., por cuanto la demanda fue presentada el 11 de diciembre de 2018, en tanto que la demanda fue notificada el día 14 de mayo de 2019.

Finalmente, no hay duda de que la cosa objeto de controversia se encuentra en poder del comprador.

Se trata entonces el presente asunto de establecer, como ya se advirtió, si de acuerdo con la valoración realizada por el despacho se acredita la lesión que aduce el demandante sufrió en la proporción que establece el artículo 1947 del Código Civil.

Ello, por cuanto para verificar si hubo o no lesión enorme, al fallador le basta una sola prueba: un dictamen pericial que, de conformidad con el inciso 2° de la norma en cita, le indique cuál era el justo precio de la cosa vendida para la época en la cual se celebró el contrato. Con esta probanza el juez se limita a hacer un cotejo entre las dos cifras y con ello determina si hubo o no lesión enorme, tratándose de una situación meramente objetiva.

### **3.- PROBLEMA JURIDICO:**

El problema jurídico que surge en el presente asunto está encaminado a establecer si efectivamente se cumplen los presupuestos legales enunciados por la sociedad MAZ AUTOS LTDA EN LIQUIDACIÓN para que se decrete mediante sentencia judicial la NULIDAD ABSOLUTA de la escritura pública de venta No. 0454 del 26 de marzo del año 2015 de la Notaria Quince del Circulo de Cali, toda vez que fue suscrita por personas que carecían de capacidad legal para hacerlo, y además, se presentó el fenómeno jurídico de la lesión enorme y una aparente falta de pago del precio pactado según aduce la parte demandante.

De igual forma, debe establecerse en caso de una eventual condena, la indemnización de perjuicios materiales solicitada en la demanda.

### **4.- CASO CONCRETO.**

Dicho lo anterior, encontramos que el objeto del presente proceso que dio origen al litigio, tiene su génesis en la suscripción de la escritura pública No. 0454 de fecha 26 de marzo del año 2015 de la Notaria Quince del Circulo de Cali, instrumento público mediante el cual la sociedad MAZ AUTOS LTDA transfirió a el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. el dominio a título de compraventa del lote de terreno ubicado en la ciudad de Tuluá – Valle del Cauca que se identifica con la nomenclatura CA-RRERA 40 No. 46 – 17 y CALLE 46 No. 40 – 14, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá – Valle del



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

Cauca.

Como ya se indicó, el objeto de dicho instrumento público, fue transferir el dominio a través de escritura pública de venta al comprador, del bien inmueble ya identificado, sin embargo, argumenta la parte actora que dicha escritura se encuentra viciada de nulidad absoluta.

En síntesis, ha señalado la parte actora que aprovechándose de la posición dominante que mantenía la sociedad financiera BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. sobre la sociedad MAZ AUTOS LTDA, la escritura pública de venta fue suscrita sin el lleno de los requisitos legales, pues el representante legal suplente de la sociedad demandante no estaba facultado para suscribirla, así como tampoco quien actuó en representación de la sociedad compradora, y además, se presentó una falta de pago de acuerdo a lo pactado en la escritura de venta y una lesión enorme.

Respecto a la falta de capacidad de la parte vendedora, se señaló en la demanda que el señor MOISES KATTAN BEKERMAN actuó en calidad de representante legal suplente de la sociedad MAZ AUTOS LTDA, sin embargo, se asegura que esta persona carecía de facultades para representar a la sociedad en una compraventa de un inmueble, pues únicamente tenía facultades para adelantar operaciones de crédito con el banco demandado hasta por la suma de \$ 6.000.000.000 Mcte.

Situación similar se expresó respecto a la señora CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE ESTEVEZ, quien según la parte actora solo era una apoderada especial de la sociedad demandada, es decir, que no tenía las facultades legales para actuar en nombre y representación del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., lo cual también afectaría la validez del instrumento público del cual se pretende su nulidad absoluta.

Sumado a ello, se afirmó que el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. se obligó a pagar el precio de la compraventa en la suma de \$ 2.334.375.045 Mcte, lo cual no cumplió, sino que se limitó a realizar un crédito, que se traduce en que la compraventa nunca fue real y verdadera.

Finalmente, además de la falta de pago, se ha indicado que el precio real del bien inmueble objeto de venta, era para la fecha de \$ 4.860.580.000 Mcte, mientras que el valor de la escritura fue de \$ 2.334.375.042 Mcte, existiendo una diferencia de \$ 2.526.204.958 Mcte y generándose así una lesión enorme en contra de la sociedad vendedora MAZ AUTOS LTDA.

Por su parte, el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. hoy BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., a través de su apoderada judicial señaló que mediante acta de reunión extraordinaria de junta de socios de la sociedad MAZ AUTOS LTDA No. 214 de fecha 24 de marzo del año 2015, el señor MOISES KATTAN BEKERMAN fue facultado para que en nombre y representación de la sociedad realizará todos los documentos requeridos para adelantar operaciones de crédito con el banco, con una limitación en cuantía suscrita a partir de \$ 6.443.500.00 Mcte, por lo cual no se encuentra viciada la operación, sino que existió un acuerdo de voluntades con todos los requisitos legales del caso.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

Sobre la señora CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE ESTEVEZ, se expresó en la contestación que, si actuó con amplias facultades en nombre y representación del banco, lo cual se desprende a su criterio de la misma prueba documental aportada con la demanda, específicamente el certificado de existencia y representación legal del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Por último, respecto al precio pactado en la escritura pública de venta se señaló que el banco cumplió todas y cada una de las obligaciones pactadas, y que el avalúo del inmueble objeto de este proceso, con matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, fue elaborado en noviembre 4 del año 2014 por el perito Juan José Uribe de Francisco con C.C. No. 14.972.234 y matrícula 1791, inscrito en el registro Nacional de Avaluadores y aportado al banco por la propia parte MAZAUTOS, por valor de \$ 2.766.840.000 Mcte, motivo por el cual no existe sustento para afirmar que existió un daño patrimonial por lesión enorme a la sociedad demandante.

### **ANÁLISIS, VALORACIÓN PROBATORIA Y CONCLUSIONES.**

En el caso que nos ocupa, resulta necesario establecer si alguna de las partes intervinientes en la suscripción de la escritura pública de venta No. 0454 de fecha 26 de marzo del año de 2015, incumplió alguno de los requisitos que establece la ley y que tienen como consecuencia declarar la nulidad absoluta del citado instrumento.

Dicho ello, inicialmente se traerá a colación el objeto de la escritura pública de venta y el valor de la venta pactada, encontrando lo siguiente:

**"PRIMERA: OBJETO: LAS VENDEDORAS** transfieren a título de venta, el derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen a favor del COMPRADOR sobre el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO Y LAS CONSTRUCCIONES SOBRE EL EDIFICADAS, ubicado en el área urbana del municipio de Tuluá – Valle e identificado en la nomenclatura urbana con los números Carrera 40 No. 46-17 y Calle 46 No. 40-14, por el departamento administrativo de planeación de Tuluá – Valle, que se protocoliza en escritura, el cual posee un área o cabida superficiaria de 5.116,40 Mts<sup>2</sup> y un área construida de 2.529,5 Mts<sup>2</sup> consistentes en vitrina automotriz, oficinas, taller, alineación y balanceo y zona dura, y se encuentra alindado según su título de tradición así: ORIENTE: en 94,40 Mts lineales con predio del señor Gerardo Acevedo Londoño. OCCIDENTE: En 99,30 Mts lineales con la vía panamericana existente que de Cali conduce a Cartago. NORTE: en 61,10 Mts lineales con carretera en medio denominada Callejón La Bastilla con predio que es o fueron de Milvia Plazas y Guillermo Vallejo. SUR: En 38,60 Mts lineales con predio del señor Jack Oliver. El anterior inmueble se encuentra identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá – Valle y la ficha catastral No. 010113010001000..."

**"TERCERA: VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor estipulado para el presente contrato es la suma de DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y DOS PESOS (\$ 2.334.375.042) MCTE, dinero que EL COMPRADOR cancelará el día en que se encuentre debidamente registrada la presente compraventa en los folios de matrícula correspondiente..."



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

Establecido ello, inicialmente el despacho realizara un análisis de la calidad en que asistieron los señores MOISES KATTAN BEKERMAN y CLAUDIA PATRICIA NAVARRERE en nombre y representación de las sociedades MAZ AUTOS LTDA y BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. hoy BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Inicialmente encontramos que el señor MOISES KATTAN BEKERMAN suscribió el instrumento público en calidad de representante legal suplente de la sociedad MAZ AUTOS LTDA, y que con dicha escritura fue protocolizada el acta No. 214 de fecha 24 de marzo del año 2015, en la cual, se estipulo en su punto tercero lo siguiente:

**"Punto Tercero. Toma la palabra la Sra. Luisa Fernanda García Collazos actuando como representante legal de MAZ AUTOS con NIT 890.324.721-2 y propone que se le de autorización amplia y expresa al Sr. Moises Kattan Bekerman Representante Legal Suplente para que actúe en nombre y representación de la sociedad Mazautos Limitada para que realice los documentos requeridos para adelantar las operaciones de crédito con el Banco Corpbanca hasta por la suma de \$ 6.000.000.000. Puesta en consideración la anterior solicitud fue debidamente aprobada por el ciento por ciento de las partes sociales en que se compone el capital de la compañía, autorizando plenamente al Sr. Moises Kattan para que actúe en nombre y representación de la sociedad Mazautos Limitada."** Subrayado fuera del texto.

Dicho ello, es claro para el despacho que el señor MOISES KATTAN BEKERMAN se encontraba facultado para adelantar con el BANCO CORPBANCA "operaciones de crédito" hasta por la suma de \$ 6.000.000.000 Mcte, y además, para realizar "todos los documentos" requeridos para materializar estas operaciones.

La parte actora, ha pretendido señalar que el señor MOISES KATTAN BEKERMAN no se encontraba facultado estatutariamente para suscribir una escritura de venta con bienes inmuebles de propiedad de la sociedad MAZ AUTOS LTDA, sin embargo, debe analizarse el origen de dicha escritura, pues se ha señalado en los interrogatorios de parte que fue suscrita para dar cumplimiento a una operación de crédito denominada contrato de Leasing.

El representante legal y liquidador de la sociedad demandante MARIO JINETE MANJARRES, insistió en su interrogatorio de parte que la autorización concedida mediante el acta No. 214 de fecha 24 de marzo del año 2015 fue para realizar operaciones de crédito, y no para vender propiedades de la sociedad, pues la misma representante legal se encontraba sujeta a los estatutos de la sociedad.

Así mismo, el liquidador de la sociedad reconoció la existencia del contrato de Leasing y de otras obligaciones que mantenía la sociedad MAZ AUTOS LTDA con la entidad financiera demandada, como tarjetas de crédito y cupos de consumo ordinarios, al igual que la mora parcial que tiene la sociedad sobre las obligaciones existentes con el hoy BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Por su parte, la señora CLAUDIA CIFUENTES en calidad de representante legal del BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., manifestó en su interrogatorio que "esta es una operación Leaseback que significa que el proveedor del bien es el



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

*mismo locatario... se lleva a cabo de una solicitud del cliente del banco que busca una financiación y las operaciones de Leaseback se hacen básicamente para mejorar flujo de caja y generar liquidez.”, respecto al caso concreto del bien inmueble objeto de la escritura de venta señalo que “la operación de Leasing financiero o inmobiliario implica que el titular del inmueble sea el banco, entonces, en este caso específico MAZ AUTOS requiere financiación, es titular de un inmueble, la opción que ven viables tanto el cliente como el banco haciendo el respectivo estudio de riesgo de crédito y demás, es que MAZ AUTOS venda el inmueble al banco y adquiera la posición de locatario en un contrato de Leasing en el que deberá pagar mes a mes los cánones que tienen un componente no solo de arrendamiento sino también de amortizar el valor del bien, y al final, si hay un pago total de la operación de Leasing ejercerá la opción de compra bien sea para si o la puede ceder a un tercero.” Subrayado fuera del texto.*

Así las cosas, resulta palmario que la escritura pública de venta No. 0454 de fecha 26 de marzo de 2015, si bien refiere la compraventa del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Tuluá – Valle, esta hace parte de una operación de crédito denominada como Leaseback desarrollada entre MAZ AUTOS LTDA y el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., en la cual, resulta necesaria la venta o tradición del predio a favor del banco para posteriormente desembolsar el crédito, tan es así, que el mismo instrumento público de venta referencia a la sociedad MAZ AUTOS LTDA como LOCATARIO del inmueble, por lo cual seguiría ejerciendo la posesión sobre el mismo.

El contrato de arrendamiento financiero, en sus modalidades Leasing habitacional, Leasing Inmobiliaria o LeaseBack es un contrato atípico que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; es principal puesto que no necesita de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia; es bilateral, pues como efecto del contrato surgen obligaciones para las partes; es oneroso, teniendo por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro; es conmutativo, pues a lo que se obliga cada parte se mira como equivalente a lo que debe hacer la otra; es de tracto sucesivo, pues es un contrato de duración y las partes permanecen vinculadas por un periodo largo de tiempo, durante el cual surgen obligaciones recíprocas y es de adhesión.

En el Código Civil, se establece en su artículo 2000, que: “El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...”, y esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 *ibídem*.

Por su parte, la operación denominada como LeaseBack, el proveedor del bien es el mismo arrendatario, y una vez concluido el contrato, tendrá la opción de compra para que dicho inmueble regrese a su patrimonio, y claramente, implica para la misma existencia de esta operación crediticia que se realice la venta o la tradición del bien inmueble a favor de la entidad bancaria, tal y como sucedió en el presente caso, en el cual MAZ AUTOS LTDA realizó la venta del inmueble a



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

favor del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., en pro de materializar la operación de crédito mediante leasing, que requería.

Se puede concluir entonces, que no le asiste razón a la parte demandante respecto a la falta de capacidad del señor MOISES KATTAN BEKERMAN para suscribir la escritura pública de venta objeto de controversia, pues lo que se realizó en realidad fue una operación de crédito denominada como LeaseBack, la cual se reitera, lleva implícita la tradición del inmueble a favor de la sociedad bancaria, por lo cual, el representante legal de MAZ AUTOS LTDA si se encontraba en capacidad de realizar esta operación crediticia, pues podía realizarla hasta por la suma de \$ 6.000.000.000 Mcte.

Lo anterior se encuentra reforzado probatoriamente con el testimonio de la señora LINA MORENO, quien era la representante legal de la sociedad bancaria para el momento de la negociación, y expuso con claridad las condiciones en las cuales fue realizada la operación crediticia, la cual además, fue propuesta por la misma parte demandante a través del señor MOISES KATTAN BEKERMAN y con el apoyo de una compañía de asesoría financiera externa contratada por MAZ AUTOS LTDA.

Suficiente lo manifestado hasta el momento, para concluir que no existe motivo por el cual haya que declararse la nulidad absoluta de la escritura de venta respecto de la calidad en la que actuó el representante de la sociedad demandante, pues no queda duda de que la autorización emitida en el acta No. 214 de fecha 24 de marzo de 2015 fue emitida precisamente para poder concluir la operación de crédito que requería de la venta a favor de banco, ya que sin esta no sería posible realizar el desembolso por valor de \$ 2.334.375.042 Mcte a favor de la sociedad MAZ AUTOS LTDA.

Dicho lo anterior, se tiene que la parte demandante también ha manifestado que la señora CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE ESTEVEZ tampoco tenía la capacidad de representar al BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. en la suscripción de la escritura de venta, sobre lo cual tanto la representante legal de la entidad financiera, como la testigo RUTH CUBILLOS, han señalado que la escritura pública de venta fue suscrita con el lleno de los requisitos legales, pues la señora NAVARRETE actuaba en calidad de apoderada especial, y estos apoderados especiales eran los que se encargaban de firmar en nombre y representación del banco las escrituras públicas de compraventa.

Sobre este aspecto, la parte actora ha referido que se presentó una falta de capacidad e incluso una suplantación de las facultades de representante legal del banco al momento de suscribir la escritura pública de venta por parte de la señora CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE ESTEVEZ, por lo cual inicialmente debemos remitirnos a la prueba documental que obra en el expediente, específicamente el certificado de existencia y representación legal que fue protocolizado y que en su página 9 – 11 dispone lo siguiente:



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

*"Que por escritura pública Nro. 2571 del 02 de marzo de 2011 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTÁ, inscrita en la Cámara de Comercio el 02 de julio de 2014 bajo el Nro. 104 del libro V compareció la doctora ALICIA ROBAYO DUQUE, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, obrando en calidad de suplente del presidente y por ende representante legal del HELM BANK S.A., quien confiere poder indelegable a CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE ESTEVEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali, identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.019.326 de Bogotá, respectivamente para que separada o conjuntamente en nombre de HELM BANK S.A., suscriba los siguientes documentos y lleve a cabo las siguientes diligencias: ... 8. Suscribir las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles. 9. Realizar todas las diligencias ante las autoridades o entes de registro para que se verifique la tradición de los bienes inmuebles ya sea en cabeza de HELM BANK S.A. o del locatario que ejerza la opción de adquisición de compra..." Subrayado fuera del texto.*

Esta prueba documental da fe de que efectivamente la señora CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE en calidad de apoderada especial se encontraba facultada para *"suscribir las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles"*, es decir, que si se encontraba en capacidad de representar al banco y suscribir dicho instrumento, y no como lo ha querido hacer ver la parte demandante, que simplemente considera que el error radica en que en la escritura se referencia que la señora NAVARRETE actúa en "nombre y representación" y no como "apoderada especial".

Debe recordarse que en nuestro ordenamiento jurídico existe el principio de prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, el cual encuentra sustento constitucional en el artículo 228 de la Constitución Nacional que dispone que *"La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial..."* Subrayado fuera del texto.

En ese sentido, por el hecho de que en la escritura pública de venta se referencia que la señora CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE actúa en "nombre y representación" y no como "apoderada especial" del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., no significa que exista una falta de consentimiento en el desarrollo del negocio jurídico celebrado, ni mucho menos una suplantación o falsedad, pues se reitera, contaba con todas las facultades legales del caso para firmar la escritura pública de venta que ha sido objeto de reproche.

Resuelta la capacidad para suscribir la escritura pública de venta por ambas partes, recordemos que además, la falta de consentimiento si bien efectivamente conlleva a la nulidad del contrato, esta no es absoluta sino relativa, y así lo aclaró la Corte Constitucional al afirmar que *"La nulidad relativa se presenta, por su parte, en aquellos casos en los cuales el acto se celebra por una persona relativamente incapaz o se presenta alguno de los vicios del consentimiento a saber: el error, la fuerza o el dolo (art. 1741 C.C. y art. 900 C. Co.). (Sentencia C – 345 – 2017)"*

En conclusión, no existe falta de capacidad ni de consentimiento por parte de quienes suscribieron la escritura pública de venta No. 0454 del 26 de marzo del



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

año 2015, y en el evento de que así fuera y que existiera un vicio de consentimiento de alguna de las partes, tampoco se reunirían los requisitos legales para declarar la nulidad absoluta de la escritura en la forma pretendida por la parte actora, pues el vicio de consentimiento genera nulidad relativa del acto o del contrato celebrado, más no la nulidad absoluta.

Es menester entonces resolver la situación planteada por la parte demandante respecto a la falta del pago descrito en la cláusula tercera de la escritura pública de venta por valor de \$ 2.334.375.042 Mcte, partiendo de la base y recordando de que la negociación adelanta se trata de una operación de crédito denominada como LeaseBack.

Sobre el pago, la representante legal de la sociedad demandada y la testigo LINA MORENO señalaron de forma enfática en que el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. cumplió con todas las obligaciones adquiridas dentro de la negociación, incluyendo claramente el pago, ahora bien, dicho pago indicaron que se realizó a manera de desembolso del crédito concedido y en la forma en la que el cliente lo solicitó, pues parte de este dinero se utilizó para cubrir obligaciones que ya mantenía la sociedad y que no tenía capacidad económica para pagar.

La señora RUTH MILENA CUBILLOS, quien acudió al proceso en calidad de testigo y trabaja actualmente en el área de leasing del BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., además de ratificar lo dicho por la testigo LINA MORENO, apporto documento al despacho consistente en el pantallazo del sistema interno del banco en el cual se detalla la forma en que fueron girados los dineros pactados en la operación de crédito, es decir, la suma de \$ 2.334.375.042 Mcte, y que claramente se constituyen en el pago de la venta pactado en la escritura pública de venta.

Tal documento, que fue conocido por el apoderado judicial de la sociedad MAZ AUTOS LTDA y que no fue tachado de falso, detalla los giros realizados por valores de \$ 1.576.000.000 Mcte a favor del banco pichincha, \$ 98.500.000 Mcte a favor del señor Javier Franco Silva, y las demás ordenes de pago a favor del mismo señor Javier Franco Silva, Maz Autos Ltda y la sociedad Primerautos para completar los \$ 659.875.042 Mcte restantes, para un total de giros de desembolso de \$ 2.334.375.042 Mcte, tal y como se pacto en la escritura 0454 de fecha 26 de marzo del año 2015, giros o desembolsos escalonados que fueron realizados a los distintos acreedores de MAZ AUTOS, según las directrices dadas en cada caso por el locatario MAZ AUTOS.

Ello significa, que el pago del bien inmueble esta representado en los giros realizados por el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. en el desembolso de la operación de crédito, los cuales además fueron realizados de la manera en la que la misma sociedad MAZ AUTOS LTDA lo solicito, quedando sin sustento jurídico, factico ni probatorio la afirmación realizada en la demanda respecto al no pago del precio pactado.

Resta entonces a este despacho tratar lo referente a la lesión enorme que según la parte actora sufrió la sociedad MAZ AUTOS LTDA con la realización de la promesa de compraventa, encontrando que según los hechos de la demanda el



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

predio vendido para la fecha de celebración de la venta tenía un precio de \$ 4.860.580.000 Mcte.

Como ya se indicó, la lesión enorme se configura cuando el precio de la cosa vendida difiere en la mitad o en más del precio justo, y es la parte que lo alega la que debe probar tal desproporción en el precio, además de los requisitos exigidos por la ley para instaurar esta acción, siendo estos la existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil, que se trate de ventas admitidas por el legislador, y que la cosa se conserve en poder del comprador.

En el caso concreto, el representante legal y liquidador de la sociedad MAZ AUTOS LTDA, señaló en su interrogatorio de parte que el valor del bien inmueble objeto de negociación era de \$ 4.860.580.000 Mcte, y que hoy en día superaría los \$ 5.000.000.000 Mcte, sin embargo, no aprobó prueba siquiera sumaria de esta afirmación, siendo la prueba necesaria para probar esta desproporción el avalúo que certifique tal precio del inmueble para el año 2015.

Caso contrario sucede con la afirmación realizada por la representante legal de la sociedad BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., quien asegura que el avalúo es un trámite que se realiza antes de concluir la operación de leasing y compraventa, y si el cliente no está de acuerdo con el valor signado, no está obligado a llevar a cabo la operación.

Sumado a ello, afirmó que en esta operación el avalúo fue aportado por la misma sociedad solicitante de la operación de crédito, es decir, MAZ AUTOS LTDA, y que dicho avalúo fue aprobado por el banco en la suma de \$ 2.766.840.000 Mcte.

En la contestación de la demanda, fue aportado el avalúo que se utilizó para llevar a cabo la operación de LeaseBack y Compraventa con la sociedad MAZ AUTOS LTDA, el cual data del 4 de noviembre del año 2014, y fue realizado por el arquitecto JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO con matrícula 1791 y R.N.A. 1426 a solicitud de la misma sociedad MAZ AUTOS LTDA como se observa de folios 127 a 130 del expediente, pudiendo constatar el despacho que corresponde efectivamente al mismo bien inmueble objeto de la venta y de la operación de LeaseBack.

No queda duda entonces de que el avalúo utilizado para la operación de crédito sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Tuluá – Valle fue por la suma de \$ 2.766.840.000 Mcte, mientras que la venta y el crédito se realizó por la suma de \$ 2.334.375.042 Mcte, con lo que claramente no se encuentra probada la lesión enorme, se insiste, ante la falta de soporte probatorio que demuestre la existencia de un segundo avalúo por valor de \$ 4.860.580.000 Mcte para este bien inmueble en específico como lo asegura la parte demandante.

Expuestos estos aspectos relevantes, resultan suficientes para concluir que no están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda, pero sumado a ello, debe resaltar el despacho que ante obra en el expediente digital prueba trasladada del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, en el cual curso proceso



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

de restitución de bien inmueble adelantado por EL BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. contra MAZ AUTOS LTDA, y en el cual mediante sentencia No. 011 de fecha 26 de febrero del año 2018, resolvió declarar terminado el contrato de leasing No. 121844 de fecha 20 de febrero del año 2015 y ordenó la restitución el tan citado bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Tuluá – Valle.

Ello significa que frente a la operación de crédito aquí debatida, se presenta también el fenómeno jurídico de la cosa juzgada, y no resulta procedente que ahora la sociedad MAZ AUTOS LTDA pretenda tratar y debatir de manera independiente la escritura pública de compraventa, desligandola del contrato de leasing suscrito con el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., pues ambos actos jurídicos hacen parte de la misma operación de crédito de LeaseBack, y la compraventa hace parte integral de la negociación que en fondo se reitera, es una operación totalmente crediticia.

Concluye entonces el despacho que se encuentran llamadas a prosperar las excepciones de mérito propuestas por la apoderada judicial de la sociedad demandada denominadas como VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING No. 121844 DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2015, VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 0454 DEL 26 DE MARZO DE 2015 DE LA NOTARIA 15 DE CALI, INEXISTENCIA DE CAUSA PARA ALEGAR NULIDAD ABSOLUTA y AUSENCIA DE REQUISITOS PARA CONFIGURAR UNA LESION ENORME.

En Mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, Administrando Justicia en Nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADAS** las excepciones denominadas VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING No. 121844 DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2015, VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 0454 DEL 26 DE MARZO DE 2015 DE LA NOTARIA 15 DE CALI, INEXISTENCIA DE CAUSA PARA ALEGAR NULIDAD ABSOLUTA y AUSENCIA DE REQUISITOS PARA CONFIGURAR UNA LESION ENORME propuestas por la demandada BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. a través de su apoderada judicial.

**SEGUNDO: NEGAR** la totalidad de las pretensiones de la demanda de nulidad de escritura pública instaurada por la sociedad MAZ AUTOS LTDA EN LIQUIDACIÓN en contra de la sociedad BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**TERCERO:** En caso de haberse practicado, **ORDÉNESE** la cancelación de las medidas cautelares que se hayan decretada con ocasión de este proceso. Por secretaría, ofíciase.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandante MAZ AUTOS LTDA EN LIQUIDACIÓN, a favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

en derecho la suma de \$15.000.000 Mcte. Liquidense por la Secretaría del Juzgado.

**QUINTO:** Cumplido lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

*[Handwritten signature]*  
**CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO**  
**JUEZ**

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

HOY \_\_\_\_\_.

NOTIFICOEN EL ESTADO No. \_\_\_\_\_ A LAS PARTES  
 EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ  
 SECRETARIA