

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE SAN GIL

SALA CIVIL -FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE: JAVIER GONZALEZ SERRANO

E.

S.

D.

REF: PROCESO VERBAL LESIÓN ENORME – RESCISIÓN DE CONTRATO DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES de JULIETH KARINA MENESES CHACON contra YINIBETH MORA MORA, JORGE CARRILLO TOBOS Y JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA

JUZGADO DE ORIGEN: 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE VÉLEZ

EXPEDIENTE 2019-0017

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO

TATIANA JOHANNA KWAN ACOSTA, Apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, respetuosamente presento sustentación de recurso de apelación dentro del término conferido en el proveído calendado 18 de Septiembre de 2020, el cual refiere los términos del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Sea lo primero indicar que la Sentencia atacada fundamenta su decisión al considerar que en el caso que nos ocupa no es posible mutar el carácter aleatorio propio del contrato de venta de derechos herenciales con título universal a un carácter conmutativo, por cuanto al momento de celebrarse el convenio -21 de Febrero de 2015 - no se había adelantando la diligencia de inventarios y avalúos en el proceso de sucesión intestada conjunta de YAMILE MENESES CHACON y AURELIANO SEGUNDO MENESES QUIROGA -22 de Mayo de 2017-; por tal motivo a su juicio la pasiva -compradores- no podían tener conocimiento del precio del inmueble vinculado a la sucesión ni certeza respecto de los beneficios económicos del negocio realizado.

Consideramos que el Despacho aplicó en su decisión una regla que no está dada per sé por la jurisprudencia para que sea demostrada la lesión enorme de derechos herenciales, toda vez, para este operador judicial, solo mutaría el carácter aleatorio del contrato de venta de derechos herenciales a uno conmutativo en el evento que se haya practicado diligencia de inventarios y avalúos en el proceso de sucesión al que se encuentra coligado.

Para apoyar esta decisión se trae a colación apartes del siguiente fallo:



Tatiana Johanna Kwan Acosta

Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá

Especialista en Derecho Contractual

Especialista en Derecho de la Empresa

Especialista en Derecho Probatorio

Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es

Celular: 3153463355

Dirección: Calle 53B No. 27-24 Ofc 307

Galerías - Bogotá

Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

*sentencia de casación de tres de agosto de 1954, la Corte expresó que 'No se puede sostener de manera absoluta que la venta de derechos hereditarios sea siempre de carácter aleatorio. Cuando al momento de efectuar la cesión se conoce de manera cierta por los contratantes la cuantía del activo y del pasivo de la sucesión, y el número y calidad de los herederos, el objeto vendido no es cosa que quede sometida totalmente al azar de una pérdida o ganancia. La prestación en este caso no depende de un acontecimiento incierto que haga imposible su justiprecio al momento del contrato. Puede ocurrir, **por ejemplo**, que la cesión se efectúe después de practicados los inventarios y avalúos, cuando ya se han fijado precisamente los elementos integrantes del patrimonio herencial y los valores de los bienes relictos. En este caso la venta de los derechos herenciales no tendrá carácter aleatorio' "* (CCLXI, Vol. II, 1193 y 1194). (Negrita fuera del texto)

La jurisprudencia ha dicho que este escenario, me refiero al conocimiento al momento de realizar el negocio jurídico de la existencia de la realización de la diligencia de inventarios y avalúos en el juicio de sucesión, es uno de los que permiten inferir la mutabilidad del contrato a ser conmutativo, más no ha dicho que sea de con esta única posibilidad, toda vez, lo refiere a título de ejemplo.

En ese sentido y reiterando la línea tenemos que la Sentencia de casación del 29 de Abril de 1964 en la que se señala: "*...si al tiempo de la cesión eran conocidas las fuerzas de la herencia, como se revela a menudo por los hechos y **principalmente después de la facción de inventarios**, el elemento a sabiendas elimina el alea, aunque el traspaso se haga sin especificar los efectos de que se compone la herencia. Cabe entonces la teoría de la lesión, en guarda de la equitativa igualdad de utilidades para las partes contratantes*" y que "*Lo mismo se predica mutatis mutandis para la cesión por el cónyuge sobreviviente de su derecho, vinculado a cierto inmueble de la sociedad conyugal ilíquida, en razón de ser también comunidad universal*" (CVII, 114: Vid: CXXXVIII, 261).

En posterior jurisprudencia, manteniendo la misma línea y dando más argumentos encontramos la Sentencia de casación del 20 de Mayo de 2003 con ponencia del Magistrado Jorge Antonio Rugeles Castillo, en donde se expresa:

En efecto, es lo usual, que las personas ajusten acuerdos negociales atendiendo un conjunto de circunstancias concretas que les permitan calcular, por lo menos con ciertos márgenes de aproximación, las prestaciones a su cargo y las que correspondan a la otra parte, de manera que, por el contrario, resulta excepcional que el convenio se celebre sobre antecedentes totalmente indefinidos o inciertos, pues es común que medien, en mayor o menor grado, un conjunto de datos fácticos que les permiten determinar o, por lo menos, especular, sobre las probabilidades de ganancia o pérdida derivadas del contrato. (...)

En tratándose de la cesión gratuita u onerosa de los derechos herenciales, es patente que tal enajenación puede estar precedida de un conjunto de observaciones de índole fáctica que inducen la voluntad de los contratantes, en cuanto constituye una representación común a ambos, respecto de ciertos



Tatiana Johanna Kwan Acosta
Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá
Especialista en Derecho Contractual
Especialista en Derecho de la Empresa
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatiana.kwan@yahoo.es
Celular: 3153463355
Dirección: Calle 53B No. 27-24 Ofc. 307
Galerías - Bogotá
Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

aspectos determinantes o influyentes en su decisión. Así, por ejemplo, las partes pueden tomar en consideración los bienes que conforman la masa sucesoral; igualmente, pueden tomar cuenta del número de herederos conocidos por ellos, estimación que, inclusive, puede rayar en la certeza, y entre los cuales se distribuiría la herencia; pueden igualmente aludir al pasivo de la misma, o, inclusive, pueden partir de que, dado el tiempo transcurrido desde el momento del fallecimiento del causante y el momento en que realizan la convención, el pasivo es inexistente por no haber surgido aún.

Pueden existir, en ese orden de ideas, negociaciones tan minuciosamente acabadas, en cuanto las partes presupusieron tal cantidad de circunstancias, que el margen de contingencia o incertidumbre que de ellas se desprenda sea irrelevante.

Precisamente, cuando la cesión del derecho de herencia es a título oneroso, ese conjunto de datos constituye la base que las partes suelen tomar en cuenta para efectos de establecer el precio de la cesión.

De aplicarse rígidamente la tesis expuesta en el referido fallo habría que concluir que, justamente por las circunstancias que en él se anotan, no sería posible fijar un precio razonable de la cesión de derechos herenciales, cuestión que, por el contrario, es de ocurrencia común.

Es más, esta Corporación ha sostenido que, inclusive, la enajenación de derechos hereditarios puede no ser un negocio aleatorio, es decir, sometido a las fuerzas azarosas del acaso. Ha dicho, por ejemplo, que "No se puede sostener de manera absoluta que la venta de derechos hereditarios sea siempre de carácter aleatorio. Cuando al momento de efectuarse la cesión se conoce de manera cierta por los contratantes la cuantía del activo y del pasivo de la sucesión, y el número y calidad de los herederos, el objeto vendido no es cosa que quede sometida totalmente al azar de una pérdida o ganancia. La prestación en este caso no depende de un acontecimiento incierto que haga imposible su justiprecio al momento del contrato"(G.J.LXXVIII, pág.233). Y si bien se aludió allí, a manera de ejemplo, que podía acontecer que la cesión se efectuase después de practicados los inventarios y avalúos, esto es, cuando ya se hubiesen fijado los elementos integrantes del patrimonio herencial y los valores de los bienes relictos, ello no significa que sea esta la única hipótesis en los que las partes puedan concretar las bases de la negociación, repeliendo al extremo el peso de la incertidumbre, como lo expone seguidamente la Corte al precisar: "De tal manera que si por regla general la venta de derechos hereditarios sin determinación de especie, es contrato aleatorio, habrá casos en que ella tenga carácter conmutativo, siendo procedente entonces la acción rescisoria al existir lesión enorme, si los derechos cedidos valieren al mismo tiempo del contrato, más de la mitad de su justo precio.

"La calificación de la naturaleza aleatoria o conmutativa de la venta de derechos hereditarios, (...), es cuestión de hecho que corresponde determinar al juzgador



Tatiana Johanna Kwan Acosta

Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá

Especialista en Derecho Contractual

Especialista en Derecho de la Empresa

Especialista en Derecho Probatorio

Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es

Celular: 3153463355

Dirección: Calle 53B No. 27-24 Ofc 307

Galerías - Bogotá

Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

en cada caso, teniendo en cuenta los antecedentes y las circunstancias en que se celebre el contrato, con base en las pruebas allegadas al juicio" (ibídem). Tesis esta que, por demás, fue ratificada posteriormente, mediante sentencia del 19 de abril de 1971 (G.J.CXXXVIII, Pág. 261).

En posterior jurisprudencia, se sigue reiterando la postura, obsérvese la Sentencia de casación del 31 de Enero de 2005 con ponencia de Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo en donde se indica: *La Sala, en estrictez, no encuentra sólidos motivos que hagan cambiar la jurisprudencia que sobre el punto en comentario ha sostenido invariablemente hace varias décadas, y por el contrario, reitera que para determinar si un negocio de cesión de derechos herenciales o de gananciales es conmutativo habrá que precisarse sí, desde el mismo instante de su formación, las partes conocieron el espectro o contenido de sus prestaciones, esto es adquirieron certeza sobre el resultado económico de sus obligaciones – independientemente del carácter de pérdida o ganancia, aspecto que resulta meramente subjetivo- y, de esta manera, dejaron en claro las circunstancias que podrían afectar sus prestaciones, eliminando el álea o azar que podrían envolver sus compromisos.*

Con esta pequeña línea jurisprudencial daos por demostrado que no es dable la aplicación de la regla si me permiten la expresión de "ocurrencia de diligencia de inventarios y avalúos al momento de realización de la cesión para mutar el carácter aleatorio a conmutativo del negocio jurídico.

Superada esta barrera procedo argumentar como de las pruebas practicadas y recaudadas en el curso del proceso se puede establecer como las partes y en especial los demandados desde el inicio de las tratativas precontractuales tuvieron certeza del alcance y contenido de sus prestaciones.

En este asunto tenemos unas tratativas precontractuales que datan entre las partes desde el año 2011, en el que se iniciaron reuniones entre los demandados y el apoderado de la actora en su momento el Abogado Mauricio Ortegón, quien por un vínculo de amistad con el señor CARLOS CARRILLO TOBOS para lograr a final de cuentas la adquisición del predio denominado LOTE URBANO identificado con matrícula inmobiliaria 324-7296 ubicado en el Municipio de Barbosa - Santander.

En ese primer acercamiento se acordó realizar un contrato de permuta más una compensación en dinero de Veinte Millones de Pesos (\$20.000.000,00) en cual se intercambiaba la propiedad objeto de pleito es decir el LOTE URBANO identificado con matrícula inmobiliaria 324-7296 ubicado en el Municipio de Barbosa – Santander de 2157 M2, por un predio ubicado en el municipio de Barbosa de 643 M2. Esa intención de permuta fue reconocida por las partes de hecho fue aportado un documento por la demandada el cual si bien es cierto no tiene firmas, en él se recoge el contenido del negocio.

Desde el inicio de la negociación el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA sabía que se trataba de un bien vinculado a una sucesión, siempre fue así, en su



Tatiana Johanna Kwan Acosta

Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá

Especialista en Derecho Contractual

Especialista en Derecho de la Empresa

Especialista en Derecho Probatorio

Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es

Celular: 3153463355

Dirección: Calle 53B No. 27-24 Ofc. 307

Galerías - Bogotá

Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

dicho indicó que conocía al abuelo de la demandante AURELIO MENESES , que conocía el predio y que sabía que la señora KARINA MENESES era heredera.

Valga decir, que con el conocimiento del bien y al pretender realizar en primera instancia una permuta, alguna base del valor del predio se debía tener por parte del demandado, algún cálculo aproximado necesariamente tuvo que haber realizado, aspecto relevante que lo llevo a querer realizar ese negocio jurídico. Máxime que se trata de una persona de negocios y un comerciante inscrito ante la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Téngase en cuenta que en esta primera instancia se hace referencia a un pago de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00) que fueron entregados al Abogado MAURICIO ORTEGON para adelantar el tramite sucesoral.

Según lo narrado por las partes, el negocio de permuta evidentemente no se llevó a buen puerto, por cuanto se observó la existencia de otros herederos del bien, - exactamente cinco incluyendo a la demandante- y por tanto el negocio mutatis mutandi vario para convertirse una venta de derechos sucesorales a título universal de la cuota parte de mi cliente vinculada al inmueble en cuestión.

Pero cuales fueron las motivaciones del señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA para pretender adquirir el inmueble? Su hijo CARLOS ALABERTO CARRILLO TOBOS en testimonio indicó que tenia interés de colocar un establecimiento de comercio de venta de repuestos de vehículos, vale recordar que el inmueble se encuentra ubicado en una zona en la que hay estaciones de servicio y establecimientos de comercio de ventas y distribución de repuestos de vehículos.

El negocio de venta de derechos herencia a título universal le fue les fue propuesto por el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA a KARINA MENESES CHACON, toda vez, este siempre tuvo intención de adquirir el predio en cuestión, así fuera una parte del mismo y se prestó la situación por cuanto la demandante al ser requerida para devolver los recursos ella se encontraba en una precaria situación económica la que no le permitía en ese momento devolver los recursos, que le habían sido entregados al abogado Mauricio Ortégón. Debo decir, por ser una cuestión relevante que fue él JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA , quien acordó el precio de la venta de derechos herenciales, situación diferente que por una supuesta falta de liquidez en el momento, haya vinculado en el mismo a su hijo JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS y a su nuera YINIBETH MORA MORA, quienes anuncio desde ahora no fueron ajenos a la tratativa precontractual y al conocimiento de las situaciones relevantes de la negociación tal y como lo demuestro más adelante.

Nótese que en su interrogatorio el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA manifiesta claramente su intención de querer adquirir el inmueble objeto de la litis y que para la fecha de suscripción de la Escritura Pública conocía la existencia de otros herederos y que se trataba de una venta de derechos herenciales vinculados al predio en cuestión. En palabras del deponente "totalmente consciente que se trataba de una cesión pues el Juzgado había tomado cartas en el asunto" sabiendo



Tatiana Johanna Kwan Acosta

Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá

Especialista en Derecho Contractual

Especialista en Derecho de la Empresa

Especialista en Derecho Probatorio

Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es

Celular: 3153463355

Dirección: Calle 53B No 27-24 Ofc 307

Galerías - Bogotá

Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

que ya le correspondía una parte a KARINA MENESES pues estaba reconocida como heredera, argumentando que era una manera de recuperar su inversión, sin embargo, previamente siempre manifestó su pretensión de adquirir el inmueble.

Téngase en cuenta que el interrogado JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA declaró que en varias oportunidades y en distintos escenarios se reunió con mi mandante, en el hotel emperador, en una venta de pollos, en residencia de la demandante, en el colegio san Luis Gonzaga, siempre pretendiendo adquirir la parte que le pudiera corresponder del predio a KARINA MENESES, siempre indagando sobre su reconocimiento como heredera para que “entrara a responder por el negocio”

De hecho, manifestó conocer físicamente el exterior del predio, que valga decir, es mayor el metraje del lote en comparación con la casa en él construida; declaro conocerlo antes de la firma de Escritura Pública de venta de derechos herenciales a título universal, pues refirió el conocimiento del mismo en vida del señor AURELIANO MENESES, luego de fallecido éste, en visita que realizará al exterior de la casa de construcción e compañía del Abogado Mauricio Ortegón, por lo que claramente conocía la excelente ubicación del mismo, estableciendo al menos una cercana aproximación de su metraje y por supuesto de su valor, o de lo contrario no hubiese propuesto en primera instancia realizar una permuta de un bien de su propiedad más un ribete de VEINTE MILLONES De PESOS (\$20.000.000,00).

Valga decir, que declaró antes de realizar el negocio jurídico de cesión de derechos herenciales a título universal, haber leído las escrituras y los títulos del predio.

Frente al valor de los pasivos de la sucesión es claro que el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA tuvo conocimiento de los valores que adeudaba el inmueble en cuestión por concepto de impuesto predial, toda vez en diligencia del 19 de Julio de 2017 llevada a cabo por el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Vélez – téngase en cuenta que en la parte inicial del acta de la diligencia de inventarios y avalúos se coloca como fecha el 22 de Mayo de 2017, pero en el cuerpo de la misma se indica que fue adelantada el 19 de Julio de 2017 , prueba documental aportada con la demanda -, se le reconoce una partida de CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$5.685.000,00) por concepto de pago de impuesto predial hasta el año 2011, hecho que es corroborado por KARINA MENESES en su interrogatorio, toda vez, ella declara que el Abogado Mauricio Ortegón le informó que los impuestos del bien se encontraban pagos, así como de la declaración del señor JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS, donde refiere la entrega de dineros al abogado Mauricio Ortegón para el pago de los impuestos adeudados.

En las tratativas precontractuales también intervienen los señores JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS -hijo del señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA – y YINIBETH MORA MORA -esposa del señor CARLOS CARRILO TOBOS hijo de JORGE



Tatiana Johanna Kwan Acosta

Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá

Especialista en Derecho Contractual

Especialista en Derecho de la Empresa

Especialista en Derecho Probatorio

Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es

Celular: 3153463355

Dirección: Calle 53B No 27-24 Ofc 307

Galerías - Bogotá

Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

EDUARDO CARRILLO NOGUERA y hermano de JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS.

Es de tener en cuenta que los une tanto vínculo de consanguinidad como el propio de la familia extensa, de tal suerte que no son extraños entre ellos, o que fue solo por el negocio que nos ocupa que tuvieron una relación comercial.

Llamo la atención del Despacho en indicarle que el señor JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS cuenta con formación profesional en potsgrado, la señora YINIBETH MORA MORA manifestó ser administradora de empresas y se identificó como comerciante, a su turno el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA es comerciante inscrito conforme prueba documental anexa mientras que mi cliente cuenta con título técnico de asistente administrativo obtenido en el año 2017. Recuérdesse que al comerciante en su actuar se le exige no solo la buena fe simple sino la cualificada por mandato legal. Por último y frente a las calidades de las partes hay que decir que el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA fue Alcalde del Municipio de Barbosa, por tanto una persona altamente calificada en la ejecución de negocios y en la determinación del valor de un predio urbano en este municipio.

En la declaración rendida por el señor JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS siempre refiere tener conocimiento en cuanto a que el negocio jurídico celebrado fue una venta de derechos herenciales a título universal con la vinculación del predio en cuestión, en la parte que le correspondía a KARINA MENESES. Es de tener en cuenta, que también refiere la intención de permuta que mantuvieron las partes al inicio de las tratativas precontractuales.

Es muy claro en el interrogatorio de parte el señor JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS, al indicar que compro los derechos del predio en el estado en que se encontraba y que se vendería la parte de KARINA MENESES cuando esta fuera reconocida como heredera en el trámite sucesoral.

Dice también que con sus "*propios ojos*" leyó el expediente del proceso sucesoral y que allí pudo evidenciar que se existían herederos incluida la accionante y que este hecho ocurrió antes de la firma de la Escritura de Compraventa de derechos herenciales a título universal.

Indican con énfasis el señor JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS que no podían perder esos recursos entregados, me refiero a los DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00) entregados al Abogado Mauricio Ortegón y que por ello intervino en el nuevo negocio.

En ese nuevo negocio conforme la promesa de compraventa se acordó un precio de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000,00), de los cuales mi mandante recibió en sus manos CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000,00). No desconoceremos en esta instancia que fueron entregados los DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00) al Abogado Mauricio Ortegón para el inicio de la tratativa. Sin embargo, si presentamos serios reparos frente a los otros los DIEZ MILLONES



Tatiana Johanna Kwan Acosta

Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá

Especialista en Derecho Contractual

Especialista en Derecho de la Empresa

Especialista en Derecho Probatorio

Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es

Celular: 3153463355

Dirección: Calle 53B No 27-24 Ofc 307

Galerías - Bogotá

Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

DE PESOS (\$10.000.000,00) que aduce la pasiva fueron intereses a estos primeros los DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00) entregados al apoderado Ortegón. Es cierto, que el dinero tiene un poder adquisitivo el cual se afecta con el paso del tiempo y muy posiblemente el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA podría tener en riesgo su inversión, sin embargo, al realizar la liquidación de intereses moratorios con la tasa fluctuante de la Superintendencia Financiera -que hipotéticamente hubiera aceptado pagar mi mandante- desde el 29 de Noviembre de 2011 al 21 de Febrero de 2015, arroja MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO (1185) días de mora por un valor de SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$7.257.000,00). Entonces desde ahora si debo decir, que así como el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA se duele de la pérdida del poder adquisitivo de su dinero, a tal punto que señor JORGE EDUARDO CARRILLO TOBOS interviene en el negocio según su enfático dicho para no perder lo invertido por su padre, y como lo ratifica la señora YINIBETH MORA MORA, lo cierto es que KARINA MENESES, también tenía un desmejoramiento en las condiciones del negocio, dado que el inmueble objeto de la litis se ha valorizado año a año, máxime con la ubicación estratégica del predio y el desarrollo económico que ha tenido en esta zona el municipio de Barbosa como lo expresaron los peritos.

A su turno la señora YINIBETH MORA MORA ratifica lo manifestado por los anteriores demandados, respecto de la intención de permuta y la compraventa de derechos herenciales a título universal con vinculación del predio en cuestión.

Cuando el despacho le pregunta a YINIBETH MORA MORA si era consciente de lo que estaba comprando refiere que *"claro, una parte de un lote de la 18, nosotros inclusive fuimos a verlo porque no lo conocíamos la verdad"*.

Ella refiere que antes de suscribir la Escritura de Compraventa conoció el inmueble, pues una hermana le permitió el acceso al mismo, de tal manera que logró establecer su ubicación y obviamente con esto podemos deducir, hacerse una idea aproximada del metraje del inmueble y de su valor.

También ella refiere, que al momento de suscribir la Escritura Pública ella ya sabía que era la quinta hermana y que eran cinco herederos y que sabía en que estado se encontraba el proceso de sucesión pues ella estaba reconocida como heredera.

En testimonio del señor CARLOS ALBERTO CARRILLO TOBOS se pudo constatar que desde sus inicios se sabía que estaba adelantando "una herencia" de KARINA MENESES, también se refirió a la intención de permuta más la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000,00) que tuvieron en primera instancia las partes.

También el señor CARLOS ALBERTO CARRILLO TOBOS refirió que se acordó realizar un negocio de compraventa de derechos herenciales a título universal en el evento que sea reconocida KARINA MENESES como heredera. Nótese como él refiere estar presente al inicio de las negociaciones, incluso que su padre le reclamo por la tardanza en el negocio.



Tatiana Johanna Kwan Acosta

Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá
Especialista en Derecho Contractual
Especialista en Derecho de la Empresa
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es

Celular: 3153463355

Dirección: Calle 53B No 27-24 Ofc 307

Galerías - Bogotá

Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

Nótese que cuando se refiere al negocio indica que compraron los demandados la cuota parte del inmueble que le correspondía a KARINA MENESES.

De todo lo anterior se puede inferir que la parte demandada, siempre tuvo un claro interés en adquirir el inmueble en cuestión o en su defecto parte de este, pues el señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA es propietario de un establecimiento comercial cuyo objeto principal es el comercio de partes y accesorios de vehículos automotores, empresa en la que manifestó trabajar en alguna oportunidad la señora YINIBETH MORA MORA, y pues el inmueble objeto de la litis se encuentra en una excelente ubicación, es decir, en la variante a Bucaramanga, en donde se encuentran Estaciones de Servicio, talleres y otros distribuidores de autopartes, así que es claro el interés, el cual claramente es referido en testimonio.

A partir de este punto, encontramos el interés y la insistencia en la realización del negocio y el querer adquirir ese inmueble o parte de él, pues de lo contrario no se entendería como es que de "creer" o mejor, pretender adquirir una totalidad de un predio vinculado siempre a una herencia al punto de plantear la posibilidad de una permuta más un sobre precio, pasa a insistir en el negocio, queriendo adquirir tan solo una parte del mismo, que continúa estando en sucesión, ya no solo de una heredera sino de cinco herederos.

A partir de esta determinación, se puede inferir que si el predio no se hubiese encontrado en esa justa ubicación, es muy probable que el negocio estuviere llamado a fracasar, ya que esto es un factor determinante para que se haya realizado tan expresamente es declaración de voluntad de la pasiva al insistir en la venta de derechos herenciales.

Aclarado el móvil, pasemos a enlistar los hechos que permiten establecer la certeza de las prestaciones del contrato, lo cual a juicio de esta defensa lo convierten en conmutativo (i) Conocimiento del activo vinculado a la sucesión (ii) Conocimiento previo de la ubicación del inmueble, (iii) Conocimiento del estado de la obligación de tributaria de impuesto predial -al punto de cancelar impuestos del predio, (iv) Exigencia para realizar el negocio del reconocimiento previo de la heredera KARINA MENESES en el trámite sucesoral, (v) Conocimiento antes de la firma de la Escritura Pública de venta de derechos herenciales a título universal de la existencia y reconocimiento de cinco herederos en el trámite sucesoral – incluida la demandante-, (vi) reconocimiento de realizar el negocio para adquirir la cuota parte del inmueble que le correspondiera a KARINA MENESES.

Así las cosas, la demandada contaba en palabras de la Corte "*con aspectos determinantes en la decisión*", de tal suerte que no es de recibo que para el momento de suscripción de la Escritura Pública de venta de derechos herenciales a título universal existiera incertidumbre, pues resulta probado que muy por el contrario se contaba con certeza sobre las prestaciones a cargo de las partes y consecuentemente con suficientes elementos que pudiesen determinar el justiprecio al momento de celebración del contrato, máxime que el perfil de los compradores es de personas profesionales y comerciantes, sobre todo el especial



Tatiana Johanna Kwan Acosta

Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá
Especialista en Derecho Contractual
Especialista en Derecho de la Empresa
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es

Celular: 3153463355

Dirección: Calle 53B No. 27-24 Ofc 307

Galerías - Bogotá

Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

perfil del señor JORGE EDUARDO CARRILLO NOGUERA al ser no solo comerciante sino ex -alcalde del municipio de Barbosa – Santander.

No desconocemos que se podía castigar el precio por cuanto se debía adelantar una sucesión, pero no de manera tal para que se configurara una lesión. Cabe entonces la teoría de la lesión, en guarda de la equitativa igualdad de utilidades para las partes contratantes.

No se puede pretender como lo indica la contraparte que se tenga como fecha del negocio los inicios de la etapa de tratativa precontractual, por varias razones una es que se pretende rescindir la escritura de compraventa, no la promesa de compraventa, ya que este es un contrato preparatorio, preliminar o promesa de contrato, adquieren la obligación recíproca de celebrar otro futuro, posterior y definitivo *cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro*, pero en tal caso, uno y otro contrato ostenta tipología propia, por sus elementos, efectos y función práctica o económica social, o sea, *“el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual Sentencia Casación Civil del 05 de diciembre de 2011 MP. Willian Namen Vargas*

De otro lado, por cuanto el valor del justiprecio del bien ha debido ser tasado al 2015 fecha del negocio. ¿Es que no resulta lógico ni para nada proporcionado que una persona venda un bien en el año 2015 con el valor del 2011, esto es absolutamente inaudito, donde esta la valorización?. No habría seguridad jurídica en las transacciones comerciales y se iría en contra vía de normas de orden público interno que no le es dable a las partes permearlas.

Por último y a pesar que no hubo pronunciamiento en el fallo respecto de la prueba pericial, considero importante traer a este escrito algunas ideas:

El peritaje aportado por la actora explicó el tipo de bien y su identificación, la influencia de la ubicación geográfica en comprensión urbana del municipio de Barbosa, las características generales de los sectores vecinos, el desarrollo económico del sector, las vías de acceso, la forma y topografía del predio, así como su disposición para en una parte por desarrollo comercial en la vía variante a Bucaramanga, la incidencia de esos factores en el predio, las condiciones positivas de valorización, entre otros temas.

El experto exteriorizó el método de comparación utilizado y las investigaciones que para tal efecto empleó, el método de encuestas, relacionado a firmas consultas expertos en el movimiento inmobiliario de Barbosa, no tomo solo una fuente sino cinco relaciono las fuentes utilizadas, todo en armonía con la resolución 620 de 2008.

De allí deviene la firmeza y calidad del dictamen pues este se basa en la fuerza expositiva de los argumentos, sus explicaciones, conclusiones lógicas y la buena calidad de las comprobaciones y métodos.



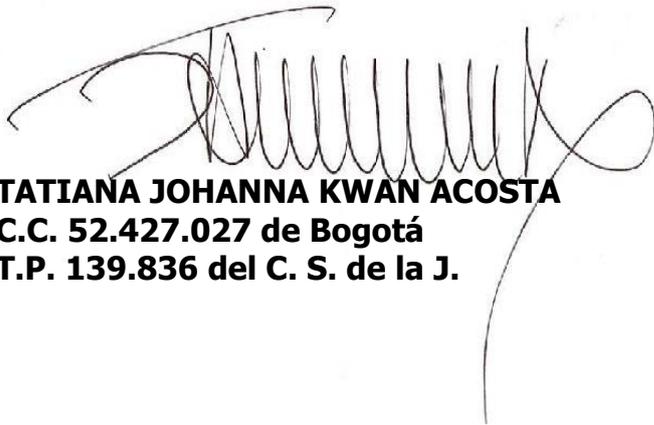
Tatiana Johanna Kwan Acosta
Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá
Especialista en Derecho Contractual
Especialista en Derecho de la Empresa
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es
Celular: 3153463355
Dirección: Calle 53B No. 27-24 Ofc. 307
Galerías - Bogotá
Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de
Barbosa-Santander.

Muy por el contrario se pudo evidenciar en el peritaje traído por la contraparte, no solo los errores en la aplicación del método, fórmulas inexactas, ausencia de citación de fuentes, sino la aplicación de unas formulas o método como lo llama el perito inexistente, me refiero a la tasación del valor comercial del predio teniendo en cuenta las cifras del IVP, procedimiento que no se encuentra contemplado en ninguna normativa; adicionalmente el perito declaró haber realizado formulaciones y traído valores de lo que el denomino su experiencia al trabajar con un familiar en construcción, de tal suerte que esos valores resultaron ser subjetivos; hechos por supuesto que no dan credibilidad a las conclusiones por él presentadas.

En virtud de lo expuesto en este escrito, solicito se revoque el fallo atacado y en su lugar se proceda a acceder a las pretensiones de la demanda.

Señor Magistrado,



TATIANA JOHANNA KWAN ACOSTA
C.C. 52.427.027 de Bogotá
T.P. 139.836 del C. S. de la J.



Tatiana Johanna Kwan Acosta
Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá
Especialista en Derecho Contractual
Especialista en Derecho de la Empresa
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es
Celular: 3153463355
Dirección: Calle 53B No 27-24 Ofc 307
Galerías - Bogotá
Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de
Barbosa-Santander.

tatianakwan

