

Doctor:

DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO

Roldanillo Valle

REFERENCIA: PROCESO VERBAL - RESCISION POR LESION ENORME.

DEMANDANTE: GERLEY PEREZ LOPEZ

DEMANDADA: LUZ ADRIANA MARTINEZ LEGUIZAMO.

RADICACION PRIMERA INSTANCIA No. 2018-00667-00.

RADICACION SEGUNDA INSTANCIA No. 2022--00194-00.

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

Cordial saludo:

MIGUEL ANGEL ARANA GIRALDO, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en el municipio de Tuluá Valle, abogado titulado e inscrito, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.459.288 de Sevilla Valle y Tarjeta Profesional No.135.309 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado del señor **GERLEY PEREZ LOPEZ**, demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente, en forma respetuosa, me permito sustentar el recurso de apelación presentado oralmente ante el señor Juez Promiscuo Municipal de Zarzal Valle.

Los reparos que presenté a la sentencia consisten en:

PRIMER REPARO: FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Consideró el A quo que mi representado no tenía legitimación en la causa por activa argumentando que no fue el demandante quién realizó el contrato de compraventa del bien inmueble celebrado mediante escritura pública No. 1.146 del 26 de octubre de 2017 otorgada en la Notaría Unica del municipio de Roldanillo Valle.

Estimo con todo respeto señor Juez, que es equivocada la apreciación del señor Juez Promiscuo Municipal de Zarzal Valle, porque como se demostró con el registro de matrimonio aportado con la demanda, el señor **GERLEY PEREZ LOPEZ** es casado con la señora **ANA STELLA MURILLO HENAO** y la sociedad conyugal aún no se ha liquidado por tanto, las negociaciones indebidas que realice su cónyuge le afectan. En consecuencia, considero que el actor si tiene legitimación en la causa por activa.

Si bien la Ley 28 de 1932 autoriza a los cónyuges para disponer libremente de sus bienes, no por ello puede despilfarrarlos, ocultarlos o venderlos en forma tal que perjudique el activo del haber social en el momento de su

disolución y liquidación.

Señor Juez, al respecto, es importante tener en cuenta que el cónyuge puede ser un tercero perjudicado, tal como lo expone la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia Sala de Casación Civil, ocho de febrero de 2016, rad. 54001-31-03-003-2008-00064-01.

Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez: "...3.3. En la periferia del contrato, entonces, existen terceros a los cuales el incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional los alcanza y afecta patrimonialmente.

La distorsión de que ha sido objeto el axioma *res inter alios acta* ha representado, en no pocos casos, la imposición de un obstáculo o blindaje del convenio frente a las personas que, aunque ostentan un interés jurídico serio en virtud de los efectos que le reporta ese negocio jurídico, no concurrieron a su celebración, cuando su genuino alcance excluye únicamente a quienes son enteramente ajenos a la relación contractual, también llamados terceros absolutos o *penitus extranei*.

Son ellos los sujetos totalmente extraños al contrato y que no tienen vinculación alguna con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha.

En el grupo de los no celebrantes del convenio, sin embargo, también se encuentran los terceros relativos, quienes sí guardan una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto dicho pacto les irradia derechos y obligaciones.

En ese sentido «puede suceder –anota Morales Molina– que un tercero se halle jurídicamente vinculado a una de las partes principales o a la pretensión que se debate, y que por ello pueda resultar afectado por la sentencia que llegue a proferirse. A éste se le denomina tercero interesado, y por razón de su interés jurídico la ley le brinda los medios de intervenir en el proceso para hacerlo parte».¹

Dentro de esa categoría están los «cesionarios, o los herederos o causahabientes a título universal o singular» y también los deudores solidarios o de obligación con objeto indivisible, los coherederos, los comuneros, los titulares de derechos reales principales cuando la propiedad se halla desmembrada, el cónyuge respecto a bienes sociales, el adquirente de cosa litigiosa, o el propietario del bien gravado con garantía real...».

Acorde con esta cita jurisprudencial mi poderdante, señor GERLEY PEREZ LOPEZ está legitimado para incoar la demanda en razón a la calidad de cónyuge de la vendedora, señora ANA STELLA MURILLO HENAO.

SEGUNDO REPARO: PRECIO ASIMETRICO:

Ante este reparo, considero que inicialmente es necesario reiterar que estamos debatiendo un proceso verbal de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme, regulado en el artículo 1947 del Código Civil que a su tenor literal dice: **«El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.»**

Al respecto, es importante seguir el criterio objetivo de rescisión de contrato por lesión enorme trazado por la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, que expone:

«El criterio objetivo considera la mencionada figura como un asunto puramente aritmético, el cual se constata con la diferencia exorbitante entre el precio pagado y el justo costo. De tal manera, basta que el juzgador verifique esa asimetría numérica para concluir si hubo o no lesión.

Esta visión, recogida por el legislador colombiano, español y francés , cuyo origen se remonta al derecho romano , busca la equidad cuantitativa de las contraprestaciones, pues si existe una desigualdad grosera entre el valor justo y el precio pactado, la parte beneficiada se enriquecerá en detrimento de la otra, quien será perjudicada en su patrimonio por el quiebre de la ecuación matemática .» (Sala Civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC2485-2018 de fecha julio 3 de 2018).

Significa lo anterior que no se trata de saber quién es el culpable de la venta en un valor injusto, es un derecho que otorga a la ley a cualquier persona cuando vende un inmueble y lo hace influenciado por ignorancia o necesidad, como ocurrió en el presente caso, por la señora ANA STELLA MURILLO HENAO, perjudicando a su esposo, mi representado, señor GERLEY PEREZ LOPEZ.

Para este togado, bastaba con establecer el precio real del predio con un avalúo pericial como inicialmente lo decretó el juez de primera instancia con titularidad para otrora. Dicho funcionario en auto del 12 de marzo de 2012, decreto el avalúo pericial para determinar el precio real y designó perito evaluador pero, en decisión de hogaño, que no he compartido se ordenó no realizar dicha prueba pericial. Téngase en cuenta que no era requisito indispensable para admitir la demanda y por ello el juez de entonces decretó el peritaje.

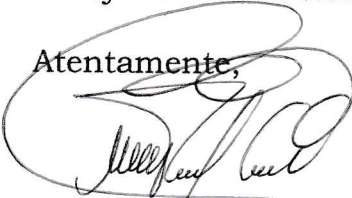
Sumado a lo anterior el A quo para su decisión tiene en cuenta un documento expedido por Fedelonjas del municipio de Tuluá Valle, aportado por la parte demandada del cual no se corrió traslado para controvertirlo ya que lo consignado en él difiere bastante de la realidad, pues el mismo fallador estuvo en el sitio donde está ubicado el bien inmueble en discusión, lastimosamente no se hizo acompañar de un perito evaluador, y pudo comprobar que se trata de una amplia zona comercial, a todo el frente del Hospital Departamental de Zarzal Valle, estaciones de gasolina, que no existen las servidumbres mencionadas por la parte demandada.

De otra parte, considero señor Juez, que es una equivocación del A quo, fundamentar su fallo en testimonios e interrogatorios inconducentes, porque como lo he reiterado bastaba con practicar un avalúo pericial para establecer el precio real del predio y comprobar la asimetría del precio.

Señor Juez, por lo anterior, le solicito revocar el fallo de primera instancia y acceder a las pretensiones de la demanda disponiendo lo correspondiente.

Estoy dentro del término.

Atentamente,



MIGUEL ANGEL ARANA GIRALDO.

C.C. 6.459.288 de Sevilla Valle

T.P. 135.309 del C.S.J.