

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO SALAMINA - CALDAS

Salamina, quince (15) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Sentencia Número: Cincuentaiséis (56)

Referencia: Lesión Enorme. Demandante: Diego Peláez Arias contra Jhon Jairo Peláez Galvis, Adriana Peláez Galvis, María Patricia Peláez Galvis, y María Mónica Peláez Cardona. Radicación Nro. 2.021-0004.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la sentencia proferida el 10 de marzo de 2021 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Salamina,

I. ANTECEDENTES.

Diego Peláez Arias por intermedio de apoderado judicial solicitó declarar rescindido por lesión enorme el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 278 del 10 de agosto de 2016 de la Notaría Única del Círculo de Salamina, celebrada entre DIEGO PELÁEZ ARIAS Y LOS SEÑORES: JOHN JAIRO PELÁEZ GALVIS, CARLOS EDUARDO PELÁEZ GALVIS, ADRIANA PELÁEZ GALVIS, MARÍA PATRICIA PELÁEZ GALVIS y MARÍA MÓNICA PELÁEZ CARDONA. Y como consecuencia que reparen o compense a DIEGO PELÁEZ ARIAS en lo que se le lesione, completando el justo precio. Esto es, condenarlos a reparar la suma de CIENTO NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS \$109.757.166mcte.

Expone los siguientes HECHOS:

El 22 de septiembre de 2015 muere el señor, DIEGO PELÁEZ ÁLVAREZ (q.p.d), y los hermanos de DIEGO PELAEZ ARIAS, deciden hacer un avalúo sobre los bienes del fallecido DIEGO PELÁEZ ÁLVAREZ para poder asignarle a éste lo que le correspondía por concepto de herencia. Fue así como encomendaron a los señores: MANUEL FERMÍN DUQUE MEJÍA y CARLOS DUQUE VILLEGAS que hicieran un avalúo sobre los bienes que según ellos había dejado el fallecido (DIEGO PELÁEZ ÁLVAREZ). Por lo que hicieron un avalúo de varios bienes inmuebles y semovientes.

En fecha 14 de noviembre de 2015, MANUEL FERMÍN DUQUE MEJÍA Y

CARLOS HDO DUQUE VILLEGAS presentaron el respectivo avalúo sobre los bienes del fallecido, arrojando dichos bienes Inmuebles un valor de 429.040.000 y los semovientes 184.842.999 para un total de 613.882.999.

El 10 agosto de 2016, basados en los avalúos, en fecha 14 de noviembre de 2015, en la notaria única del Circulo de Salamina mediante escritura pública 278, DIEGO PELÁEZ ARIAS vendió a las acciones y derechos que le corresponden o puedan corresponderle en el juicio de sucesión intestada del causante DIEGO PELÁEZ ÁLVAREZ en la suma de \$70.000.000mcte SETENTA MILLONES DE PESOS.

DIEGO PELÁEZ ARIAS, contrato los servicios profesionales del ingeniero agrónomo RICARDO RODRIGUEZ LÓPEZ, evaluador, quien también avalúo las fincas EL PITAL, EL PITALITO y la HACIENDA EL ESTABLO y entregando las resultas de dicho informe en fecha, 16 de junio de 2017.

Da como resultado el valor total de los avalúos de los inmuebles de \$893.700.000, sumado a esta última cifra el valor total de semovientes y equinos que es de: 184.842.999 = da un gran total de \$1. 078.542.999mcte , dividido entre 6 hermanos da un resultado de \$179.757.166 dinero este último, que debió entregársele a DIEGO PELÁEZ ARIAS por concepto de venta, en donde tan solo se le entrego la suma de setenta millones de pesos, menos de la mitad del justo precio que debió recibir por la venta de sus derechos dados en venta mediante la escritura pública 278 del 10 de agosto de 2016 generándose así en dicho negocio jurídico LESIÓN ENORME. Precio de venta: \$70.000.000mcte Precio justo \$179.757.166mcte. Diferencia: \$109.757.166mcte.

Una vez notificados los demandados, contestaron la demanda así:

Es cierto que el señor DIEGO PELAEZ ALVAREZ, falleció en Septiembre 22 de 2015. En relación a los inmuebles que se relacionan como dejados por el causante, en ninguno aparece como titular de derecho de dominio alguno, ya que dichos derechos radicaban en cabeza de terceros tal como se desprende de los certificados de tradición, adjuntos con la demanda.

Es cierto, así se desprende del anexo acompañado con la demanda como prueba documental, que el señor DIEGO PELAEZ, conjuntamente con su hijo CARLOS EDUARDO, fueron demandados en proceso de simulación ,como también es cierto que el abogado de la parte demandante en el referido proceso de simulación, manifestó ante el juzgado del conocimiento del momento lo siguiente: “ Que los demandados han pagado las sumas que se cobran, mediante arreglo que hemos celebrado, por lo que este proceso carece de objeto.(escrito que aparece en los anexos de la demanda) Por lo tanto. Le ruego se sirva dar por terminado el proceso, disponiendo el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de demanda que pesa sobre sus propiedades, una vez llegue el proceso del Honorable Tribunal Superior, instancia a la que también se le ha comunicado el arreglo entre las partes.” Posteriormente el abogado de la parte demandante manifestó al despacho en escrito de Julio 1 de 2008 lo siguiente: “En mi calidad de apoderado judicial del demandante dentro del proceso de la referencia, me permito solicitarle la terminación del proceso por transacción

hecha entre las partes. Por lo tanto, le solicito que no se dé cumplimiento a lo resuelto tanto en la sentencia de primera y segunda instancia y se disponga la cancelación de la inscripción de la demanda” (escrito que aparece en los anexos de la demanda” A las peticiones anteriores el Juzgado competente se pronunció en la parte resolutive así: PRIMERO: Se decreta la terminación de este proceso por transacción a que han llegado las partes en este proceso. SEGUNDO Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre los bienes inmuebles que fueron objeto de este litigio” Como consecuencia de lo anterior los bienes continuaron en cabeza del señor CARLOS EDUARDO PELAEZ GALVIS y jamás regresaron a cabeza del señor DIEGO PELAEZ y en consecuencia bien podía el señor CARLOS EDUARDO PELAEZ disponer libremente de dichos bienes.

Es cierto que la escritura de venta se hizo para Agosto 10 de 2016, la cual tuvo por objeto la venta DE ACCIONES Y DERECHOS A TITULO UNIVERAL que a DIEGO PELAEZ ARIAS le pudieran corresponder en la sucesión de DIEGO PELAEZ ALVAREZ, lo que implica que el vendedor solo estaba vendiendo una expectativa sobre una universalidad de bienes, no derechos sobre determinados bienes, ya que jamás hubo venta vinculada en bien alguno, pues al momento del fallecimiento del señor DIEGO PELAEZ ALVAREZ no radicaban bienes inmuebles en su cabeza, solo los semovientes.

El avalúo hecho por el señor RICARDO RODRIGUEZ LOPEZ a petición de DIEGO PELAEZ ARIAS, tuvo lugar para el 16 de Junio de 2017, fecha muy posterior a la promesa, a la escritura de venta y al avalúo que se hizo para llevar a cabo la negociación en promesa de compraventa cristalizada después en la escritura pública de Agosto 10 de 2016.

Es cierto, que no se adelantó proceso de sucesión, pues en cabeza del demandante no existían bienes, fuera de los semovientes que pastaban al momento de su muerte en diferentes predios y que eran dados en compañía, semovientes que podían repartirse y negociarse sin necesidad de sucesión.

Propone como excepciones:

**NO HAY LUGAR A LESION ENORME.
IMPROCEDENCIA DE LESION ENORME EN BIENES MUEBLES.
IMPROCEDENCIA DE LA LESION ENORME POR VENTA DE INMUEBLES.
NO PROCEDENCIA DEL AVALUO REALIZADO EN JUNIO DE 2017 COMO
FUNDAMENTO PARA FIJAR EL JUSTO PRECIO.**

Alegatos de clausura parte demandante.

Se refiere a la venta de derechos hereditarios, cuando no tiene la compraventa de derechos hereditarios el carácter de contrato aleatorio.

Hace algunas citas doctrinales sobre el concepto de lesión enorme, y sobre los requisitos de la misma.

Se refiere a los dictámenes de Manuel Fermín y Carlos Duque, y Ricardo Rodríguez.

Alegatos de clausura parte demandada.

Se ratifican en la demanda y en la contestación de la demanda.

El dominio de los bienes recae en terceros.

Los bienes no hacen parte de la masa herencial, y se trata de un contrato aleatorio.

Considera que no se cumplen los requisitos de la lesión enorme.

El dictamen hecho por la parte demandada fue hecho por personas idóneas, conocedoras de esas lides. Se debe tener en cuenta que el nuevo avalúo se hizo en el 2.017, y el primero en 2.015. Y el valor era para dividir entre 8 personas y una compañera permanente. La lesión enorme se debe analizar es en el momento del negocio no después.

Sentencia de primera instancia.

Luego de surtido el trámite procesal y debate probatorio, el juzgado de primera instancia dictó sentencia negando las pretensiones de la demanda, y declaró probada la excepción de mérito denominadas “no hay lugar a lesión enorme”.

Sustenta su decisión diciendo que en el presente caso no se acreditan los requisitos de la lesión enorme.

Recalca que en la decisión del Juzgado Civil del Circuito de Salamina, confirmada por el Tribunal Superior de Manizales Sala Civil, que declara el negocio simulado, no hubo inscripción de la sentencia, por lo tanto los bienes no son de propiedad del causante, sino de los que aparezcan en el folio de matrícula inmobiliaria.

Dice que se trata de 8 herederos, y no de seis como se dice en la demanda.

Hace un análisis del dictamen aportado por la parte demandante, a la luz del artículo 231 del C.G.P. Dice que los resultados de dicho dictamen no son sólidos, se hizo un recorrido por la parte externa de los inmuebles, no se ingresó a ellos, se hizo un estudio de construcciones inexistentes, y de acueductos inexistentes. No determinó la existencia de las mejoras entre el año 2.015, fecha del dictamen, y el 2.017, fecha del segundo dictamen. Pese a que el dictamen fue hecho por un experto no puede ser tenido en cuenta por el Juzgado.

Recurso de apelación.

La parte demandante, presenta los siguientes argumentos con el fin de que se desestime la sentencia de primer grado.

1.Indebida apreciación de la prueba pericial con respecto a los peritos Manuel Fermín Duque, Carlos Duque Villegas y Ricardo Rodríguez López. Manifiesta que se exige la idoneidad del perito traído por la parte demandante Ricardo Rodríguez López. Caso contrario con respecto a los peritos traídos por la parte demandada Manuel Fermín Duque Mejía, y Carlos Duque Villegas.

Frente a los requisitos consignados en la ley 1673 de 2.013, se establece que el perito de la parte demandante Ricardo Rodríguez López, es letrado en la materia, contrario a los peritos Manuel Fermín Duque Mejía y Carlos Duque Villegas quienes en ningún momento anexan a su concepto pericial

la documentación que los certifique siquiera como profesionales en la materia, ni siquiera se puede tener certeza sobre sus estudio o experiencia para emitir conceptos periciales.

Es decir dentro de la carga de la veracidad de la prueba no se le da valor a los peritos idóneos traídos por la parte demandante, más si a los peritos no acreditados ni certificados traídos por la parte demandante.

2- Falta de integración del contradictorio. Fue clara la juez al decir que no se iba a referir a temas inherentes a la sucesión porque se trataba de un proceso de compraventa, luego entra en contradicciones para calcular si existe lesión enorme en un contrato celebrado entre 6 personas, para dividir entre 8 la masa sucesoral, con lo que acepta que hay 2 personas que debieron haber concurrido al proceso y a los cuales la sentencia deberá vincular a sus efectos, pero omite el deber de integral el contradictorio. Considera por tanto que se ha presentado una nulidad procesal, y cita el artículo 134 del C.G.P.

3. Incumplimiento de los deberes del juez de primera instancia de hacer un interrogatorio exhaustivo sobre el objeto del proceso. Omitió ahondar en los hechos que clarificaban que la masa herencial era mucho más cuantiosa del valor que se presentó en el avalúo.

4 Contradicción entre los hechos decretados como probados en la fijación del litigio y la sentencia. Se dieron como probados los hechos 1, 2,3,5,6,7 y 11 pero para el momento de dictar sentencia se incurrió en graves contradicciones al considerar que los bienes inventariados y avaluados eran de propiedad de los co demandados por hallarse a nombre de éstos en los certificados de instrumentos públicos, pasando por alto los fallos de 1, y 2 instancia dentro del proceso de simulación que promovió Jairo Alberto Ruiz contra Carlos Eduardo Peláez y Diego Peláez Alvarez, aunque dichas sentencias no se hayan inscrito en los respectivos folios, pero el comportamiento de los codemandados, al aceptar inventariar y avaluar tales bienes es una muestra de que esos bienes eran del difunto.

Trámite de la segunda instancia.

Mediante auto y dando aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 del mismo año, se corrió traslado para que la parte apelante dentro del término de cinco (5) días sustentara el recurso de apelación, lapso dentro del cual el extremo activo ratificó lo argüido ante el *a-quo*, en especial relató aspectos fácticos, procesales y recalcó la procedencia de la lesión enorme para la venta fustigada.

II. CONSIDERACIONES.

Reunidos se encuentran los presupuestos procesales como lo son la capacidad de las partes, competencia de este Juzgado, la demanda reúne las exigencias legales y los litigantes se encuentran legitimados en la

causa, en consecuencia, la decisión será de fondo.

La parte actora por vía de apelación sigue insistiendo en la rescisión del contrato de venta contenido en la escritura pública No. 278 del 10 de agosto de 2016 de la Notaría Única del Círculo de Salamina, celebrada entre DIEGO PELÁEZ ARIAS Y LOS SEÑORES: JOHN JAIRO PELÁEZ GALVIS, CARLOS EDUARDO PELÁEZ GALVIS, ADRIANA PELÁEZ GALVIS, MARÍA PATRICIA PELÁEZ GALVIS y MARÍA MÓNICA PELÁEZ CARDONA. Y solicita compensar a Diego Peláez Arias, en lo que se le lesiono, completando el justo precio. Esto es, condenarlos a reparar la suma de CIENTO NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS \$109.757.166mcte.

En relación con esta figura jurídica de la rescisión del contrato de venta por causa de lesión enorme (laesio enormis) prevista en el artículo 1946 del Código Civil, debe precisarse en primer lugar que este fenómeno jurídico no es aplicable a todos los contratos, pero sí tiene cabida en tratándose de la compraventa, pues en este caso se está en presencia de un contrato oneroso y conmutativo, no aleatorio, como ocurre en la venta de la nuda propiedad, de derechos herenciales, o sea, cuando la venta no tiene como objeto un cuerpo cierto y determinado.

Tradicionalmente los autores han considerado el fenómeno jurídico de la rescisión por causa de lesión enorme como un vicio del consentimiento. Sin embargo, en nuestra ley no tiene tal carácter y por el contrario la doctrina jurisprudencial ha considerado como un simple vicio objetivo del contrato, es decir, como el resultado del simple desequilibrio económico de las prestaciones de las partes en los contratos conmutativos; es una falta de equilibrio en la operación.

En pablaras de la Corte, el criterio objetivo recogido por el *“legislador colombiano, español y francés, cuyo origen se remonta al derecho romano³, 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 ensu patrimonio por el quiebre de la ecuación matemática”*. C.S.J. sentencia SC 2485 del 3 de julio de 2018. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

En nuestra codificación la lesión enorme está consagrada taxativamente para algunos eventos y dentro de ellos se encuentra la compraventa de bienes raíces tanto para el comprador como en el caso del vendedor (Art. 1947 C. Civil).

Es por ello que el citado artículo 1947 del C. Civil modificado por el artículo 32 de la Ley 57 de 1887, establece: *“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”*. *“El justo precio se refiere al tiempo del contrato”*.

Entonces, *“para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme se exige el cumplimiento de ciertos presupuestos estructurales enlistados...así: «a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887); b) Que el engaño sea enorme (art. 1947); c) que no se trate de un contrato de carácter aleatorio; d) que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme; e) que la cosa no se haya perdido en poder del comprador; f) que la acción se instaure dentro del término legal.»*⁶

Características del derecho de herencia.

En primer lugar, es real. Por disposición del artículo 665 del Código Civil, la herencia es un derecho real, ya que se ejerce sobre la masa sucesoral, aunque distinto del derecho de dominio, en razón de que éste se ejerce sobre cosas individuales. En segundo lugar, es incorporal, pues se proyecta sobre una universalidad de bienes o una cuota de ellos, pero sin determinar el derecho hasta cuando no se efectúe la partición; en tercer lugar, es perpetuo, ya que perdura en cabeza del heredero hasta por un plazo de diez años, al cabo de los cuales prescribe si no se ha ejercido; y, en cuarto lugar, es patrimonial y precisamente por esta característica el derecho de herencia es cesible a título oneroso.

Diferencias entre el derecho de herencia y el de dominio.

Fundamentalmente, entre estas especies de derecho, el de herencia y el de dominio, se difieren en que, el primero se ejerce sobre una universalidad jurídica, mientras que el segundo pesa sobre cosas corporales o incorporales raíces o muebles individualizadas.

De igual manera, el derecho real de herencia es perpetuo, ya que una vez radicado en cabeza del heredero aceptante éste puede hacerlo valer en cualquier momento y sólo se extingue por prescripción; la partición ocurrida dentro del juicio de sucesión no es otra cosa que la particularización del derecho adquirido previamente in abstracto, pero no ocasiona su extinción. El dominio, según lo que dispone el artículo 741 del Código Civil, se da por tradición.

El acto jurídico de cesión del derecho de herencia debe hacerse en forma solemne, esto es, por escritura pública y mediante un título traslativo de dominio (compraventa, permuta, dación en pago, donación, etc.), contenido en el mismo instrumento, de esta forma el cesionario, con la escritura pública por medio de la cual adquiere dicho derecho, se legitima para acudir, bien sea por la vía judicial o por la notarial, a la solicitud del inicio del trámite de sucesión y así lograr que se adjudique la cosa o cosas que en principio le correspondería al asignatario cedente. Al respecto de lo anterior, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia colombiana en sentencia del 11 de marzo de 1942, ha señalado lo siguiente:

Bien sabido es que el derecho real de herencia cuya característica peculiar es ser universal, es diferente del de dominio en cuanto a su objeto, porque mientras este se ejerce directamente sobre las cosas corporales singularmente, aquel versa sobre una

cosa incorporal como es la universalidad jurídica de la herencia, que es cosa diversa de los bienes mismos que la constituyen. Este derecho de herencia, como todo derecho patrimonial, es cesible a cualquier título, pero con resultados y consecuencias diferentes según la manera de cederlo y según sea gratuita u onerosa la cesión, por lo que toca a la responsabilidad del cedente. La herencia puede cederse contractualmente como una universalidad comprensiva de especies determinadas, cuando el cedente explica detalladamente los efectos de que se compone la herencia, lo cual equivale a ceder determinadamente los bienes que se enumeran con todas las consecuencias que a un acto semejante señalan las reglas generales, tales como responder de la entrega de cada una de las cosas y de su obligación de saneamiento. Puede hacerse también la cesión del derecho de herencia sin especificar los efectos o bienes de que se compone, y entonces, si el título es gratuito el cedente no responde de nada, y si es oneroso, no se hace responsable sino de su calidad de heredero.

Artículo 1.951 código civil.

Cuando la cosa ha sido enajenada por el comprador “*no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato*” así lo dice el artículo 1951 del Código Civil, es decir en estos casos es improcedente la pretensión invocada.

“Sobre este particular, ha precisado...[la] Corte que uno de los presupuestos de la rescisión de la venta por lesión enorme, es “que la cosa no se haya perdido en poder del comprador”, puntualizando que “la pérdida de la cosa...puede ocurrir de dos maneras: pérdida propiamente dicha y pérdida jurídica, o sea, por haber salido del dominio del comprador al transferirlo a un tercero. En una y otra hipótesis, como la cosa la ha perdido el comprador, así mismo se ha extinguido la acción rescisoria por lesión enorme”.

Por eso la Corte, al examinar el artículo 1951 del Código Civil, ha señalado que “*A diferencia de otras acciones –como la de nulidad- que conceden al contratante la prerrogativa jurídica para perseguir la cosa en frente de terceros (art. 1748 C.C.), no ocurre lo propio en materia de rescisión por lesión enorme, pues esta acción sólo es procedente mientras la cosa se encuentre en poder del comprador. Esta reglamentación, muy particular y especialísima de la institución de la lesión de ultramita, va destinada a la protección de los terceros, y portanto, ‘como es obvio –dice la Corte-, en este caso no cabe ni la rescisión del contrato, ni la restitución de la cosa’ ... (se subraya; cas. civ. de 5 de abril de 1978)*”.

La prueba del dictamen pericial y la lesión enorme.

Hablando de lesión enorme, el justo precio debe estimarse para el momento de celebración del respectivo contrato y para ello, la prueba más IDÓNEA con criterios de suficiente certeza, es el dictamen, que bien puede ser acopiado al interior del proceso o acercado por cualquiera de las partes, en las oportunidades probatorias legalmente previstas a fin de que sean valoradas judicialmente, previa, por supuesto,

la necesaria contradicción. Sin embargo, en todas esas pruebas técnicas deben estar presentes y consiguientemente examinarse por parte del juzgador, la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos en que se basan los peritos o expertos, así como su competencia e idoneidad.

Análisis del caso concreto.

Hecho el examen al asunto, tenemos que el negocio cuestionado corresponde a la venta de inmuebles (Contrato conmutativo y no aleatorio, artículo 1498, CC)

En manera alguna se trata de un negocio de compraventa de derechos herenciales, por la razón de que los supuestos bienes relictos, no estaba en cabeza del señor Diego Peláez Alvarez, para el momento de su fallecimiento. Los bienes estaban en cabeza de terceras personas.

A demás el proceso de simulación instaurado contra Diego Peláez Alvarez, y Carlos Eduardo Peláez Galvis, terminó por transacción, con decisión en tal sentido por parte del Juez de conocimiento.

El señor Diego Peláez Alvarez, no era propietario de los bienes, luego no podía transferirlos a su hijo demandante Diego Peláez Arias.

Es decir en este proceso no se puede hablar de venta de derechos herenciales, sino de un simple y puro contrato de compraventa.

Como si lo anterior fuera poco, los siguientes bienes estaban en cabeza de terceros para el momento de instaurarse la demanda.

EL PREDIO EL PITALITO con la matrícula inmobiliaria NRO 112-2723 fue enajenado el 26 de enero de 2017 al señor JOSE REINALDO RAMIREZ.

EL PREDIO LA MANGA con folio de matrícula NRO 118-16215, consistente en acciones y derechos fue enajenado a JOSE FERNET AMAYA en Febrero 11 del 2016.

EL PREDIO urbanos distinguido con matrícula 118-16216 consistente en acciones y derechos fue enajenado a JOSE FERNET AMAYA en Febrero 11 del 2016.

EL PREDIO LA CALZADA con matrícula inmobiliaria NRO 118-7991 fue vendido en Septiembre 6 de 2018 a la señora LUCELLY GUTIERREZ NOREÑA.

EL PREDIO LA CAMELIA con matrícula inmobiliaria NRO 118-14851 fue vendido a la señora Constanza Duque en Agosto 5 de 2008.

Es decir no se cumple con la exigencia del artículo 1.951 del C.C. que establece como requisito de procedibilidad de la lesión enorme que los bienes estén en cabeza del comprador. Es decir de la pate pasiva de la litis.

Como atrás se dijera, el medio más idóneo para probar la lesión enorme, es el dictamen pericial y, en efecto, la parte actora allegó ese pieza con la demanda, y aunque, verificado en su contenido se advierte que: (i) Fue hecho por una persona competente en esa materia; (ii) No se aprecia claro, ni coherente, no se ingresó directamente a los inmuebles, se avaluaron cosas que no existían como acueductos, y construcciones.

Pero lo más significativo es que la tasación del justo precio, se hizo para el 16-06-2017, cuando debió ser para la fecha de la celebración de la compraventa (10-08-2016), por lo que se coincide con la primera instancia, en que sin esa acreditación, fracasa la parte actora en su pretensión. Así lo ha dicho la C.S.J. Sala Civil en la Sentencia SC 720/14.

Respuesta al Escrito de Apelación.

Indebida apreciación de la prueba pericial.

Cabe destacar que el fracaso de la prueba pericial para acreditar la lesión enorme, radica en que fue presentada posteriormente al negocio de compraventa.

Es indiscutible que de esa manera se desvirtúa el justo precio, ya que existen mejoras, y otros hechos que le dan mas valor a los bienes. Inclusive el mismo transcurso del tiempo.

Entonces no era necesario analizar la prueba pericial practicada en el 2.015 para avaluar los bienes. Ya que de por sí, la prueba pericial traída por la parte demandante, estaba condenada al infortunio.

Falta de integración del contradictorio.

Ya vimos que se trata de un contrato de compraventa puro y simple, no de venta de derechos herenciales, lo que significa que solo debía ser llamados al proceso las personas que suscribieron tal contrato, que eran seis. No hay ninguna razón para llamar a los otros supuestos herederos del causante.

Luego el contradictorio se adecuó adecuadamente.

Incumplimiento de los deberes del Juez de primera instancia de hacer un interrogatorio exhaustivo sobre el objeto del proceso.

El causante no tenía bienes a su haber, estos estaban en cabeza de otras personas, al momento de su fallecimiento, luego resultaba estéril indagar sobre que bienes este tenía. Distinto a los muebles, ya que los inmuebles de acuerdo con el documento básico, certificado de tradición estaban en cabeza de otras personas,

Contradicción entre los hechos decretados como probados en la fijación del litigio y la sentencia.

Es cierto que el Juez de primera instancia debió haber establecido desde un principio

que se trataba de un contrato de compraventa, no de compraventa de derechos herenciales, y de que los bienes estaban en poder de terceros al momento de la demanda, y que como tal los únicos sujetos pasivos de la litis eran los seis demandados.

Conclusión.

La solicitud del demandante Diego Peláez Arias, de que se rescinda el contrato de marras, por existir lesión enorme está condenada al infortunio, por varias razones.

Porque los bienes nunca estuvieron en cabeza del causante, porque los bienes al momento de la demanda, estaban en poder de terceras personas, y porque el dictamen fue hecho para fecha distinta a la fecha de la compraventa.

Como corolario las excepciones de fondo propuestas: improcedencia de lesión enorme, improcedencia de lesión enorme por venta de inmuebles, y no procedencia del avalúo realizado en junio de 2.017, como fundamento para fijar el justo precio, tenían vocación de éxito.

Bastan las anteriores reflexiones para confirmar como en líneas atrás se expresó la sentencia refutada, con la consiguiente condena en costas.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SLAMINA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: **CONFIRMAR** por los motivos acá expuesto y no por los esbozados en primera instancia, la sentencia proferida el 10 de marzo de 2021 en audiencia de oralidad y virtualidad por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Salamina.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte recurrente.

TERCERO: En firme esta providencia devuélvase el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y cúmplase.

JUAN CARLOS ARIAS ZULUAGA
Juez.

Firmado Por:

**Juan Carlos Arias Zuluaga
Juez Circuito
Civil 001
Juzgado De Circuito
Caldas - Salamina**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

4a01db4a216eaec54fd636b0a60f45a53ce459abe7e1a0b34aacdee3b52833c4

Documento generado en 15/09/2021 03:51:05 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**