

SUSTENTACION APELACION 08638-40-89-001-2021-00084-01

Alberto Enrique Castro Pereira <castropereira55@hotmail.com>

Vie 22/09/2023 15:25

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Atlántico - Sabanalarga

<j01cctosabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co>; rossanahumada_1302@hotmail.com

<rossanahumada_1302@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (379 KB)

SUSTENTACION RECURSO APELACION-ROSSANA.- 2023 (1).pdf;

SEÑOR
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SABANALARGA
E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA : PROCESO VERBAL RESCISION LESION ENORME
DEMANDANTE: ROSSANA MARIA TORRES CASTELLANOS
DEMANDADA : ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ
RADICACION : 2021-0084-01

ASUNTO: SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION

ALBERTO CASTRO PEREIRA, abogado en ejercicio, conocido de autos dentro del proceso de la referencia, actuando en nombre y representación como apoderado judicial de la parte demandante señora **ROSSANA MARIA TORRES CASTELLANOS**, mediante el presente escrito y con el debido respeto, ante usted **SUSTENTO** dentro del término legal señalado en autos por su despacho el **RECURSO DE APELACION**, contra la sentencia de primer grado proferida por el Juez Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga

En el problema jurídico planteado el a-quo indica que esa agencia judicial le corresponderá determinar **si existe o no lesión enorme**, fundamentando su decisión únicamente en la prueba documental (Escritura pública de compraventa) **desestimando otros medios de pruebas, la testimonial y de contera la prueba Pericial, que en última instancia determina la esencia o el objeto de la lesión sufrida por el vendedor**. Así las cosas, la señora juez de primera instancia, hizo una valoración inadecuada de la prueba y falta de congruencia de la sentencia a las voces del **artículo 281 del C.G del Proceso**.

PRIMER REPARO. Como se dijo en el escrito de reparos de la sentencia, el juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabanalarga, admitió la demanda contra el señor **ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ** el día 06 de abril de 2021 y en dicho auto ordenó como **medida cautelar de embargo-inscripción de la demanda en el folio de matrícula del inmueble 045-6315**, lo cual permitía sacar del comercio el inmueble y evitar que el demandado trasladara el dominio del inmueble a terceros, con el fin de insolventar o distraer el bien inmueble objeto de la litis, como en efecto lo hizo y para no responder a una eventual condena. Muy a pesar de que se reiteró en varias ocasiones, para la remisión del oficio oportunamente a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Sabanalarga, solo se procedió a remitirlo, cuando ya el demandado había puesto el inmueble a nombre de otra persona. Así mismo el demandado pretendió con esta acción, inducir en error al juez a-quo, **excepcionando “falta de legitimación en causa por pasiva”**, muy a pesar que, al momento de la presentación de la demanda en el mes de marzo de 2021, el señor **ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ**, fungía como propietario del mencionado inmueble., tal como aparece en el certificado de tradición allegado al expediente, el cual solo traspasó el día 10 de mayo de 2021, a través de la Escritura Pública 314 de la Notaría Única de Sabanalarga.

SEGUNDO REPARO: El dictamen pericial rendido por el perito y sustentado en la audiencia de pruebas, no fue objetado por la parte demandada, ni por el juez de la causa, quedando en firme el valor real del inmueble objeto de litigio y consecuentemente quedó demostrado que el **precio de la venta con pacto de retroventa del inmueble se hizo por menos del 50% de su valor real, lo que constituye indiscutiblemente una lesión enorme en el negocio de compraventa en detrimento del vendedor**.

Respecto a lo anterior, en reciente fallo de la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil¹, en relación con el precio estimado del bien objeto de la demanda de Lesión Enorme, expresó lo siguiente:

¹ Rad: 17001-31-03-001-2018-00227-01 SC948-2022 de Abril 27 de 2022. M.P. Dr Luis Alfonso Rico Puerta.

2. La prueba de la lesión enorme en el contrato de compraventa (y de permuta).

Acorde con los preceptos 1946 y 1947 del Código Civil, «*el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme*», vicio que tiene lugar cuando el precio que recibe el vendedor de un inmueble «*es inferior a la mitad del **justo precio** de la cosa que vende*», o el que entrega su comprador excede el doble «*del **justo precio** de la cosa que compra*», teniendo en cuenta, en uno u otro caso, la valuación del bien raíz al tiempo del acuerdo.

El legislador estableció, en ese evento, una restricción a la autonomía con la que cada contratante desarrolla el juicio de equivalencia que precede a la celebración de todo contrato oneroso conmutativo –naturaleza que cabe predicar de la compraventa–, y que, por regla general, permitiría al vendedor «*fijar libremente el precio de la cosa que pretende enajenar, y [al] comprador decidir, también con libertad, si está dispuesto a pagarlo, porque ambas son expresiones lícitas del principio de autonomía de la voluntad privada que campea en el ordenamiento patrio*» (CSJ SC4454-2020, 17 nov.).

Dicho de otro modo, si bien el derecho privado reconoce a las personas amplias potestades a la hora de juzgar la correspondencia entre lo que deben entregar y lo que recibirán a cambio en una negociación, motivos de equidad y de orden público imponen establecer remedios que permitan salvaguardar un sano equilibrio contractual, al menos en los acuerdos con mayor relevancia social, como la compraventa de bienes inmuebles –entre otros ejemplos–.

Así lo explicó la Corte, al analizar un caso semejante:

«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 subjuicio, 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, 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» (CSJ SC, 16 may. 2008, rad. 1995-01977-01; reiterada en CSJ SC, 14 jun. 2013, rad. 2009-00084-01).

El anunciado equilibrio, que puede alcanzarse rescindiendo el contrato viciado, o reajustando sus prestaciones, procede en aquellos casos en los que las cargas asumidas por el vendedor y el comprador resultan enormemente asimétricas, en la proporción señalada en el citado precepto 1947, y de cara al valor de mercado que habría tenido la heredad compravendida para cuando se ajustó el negocio translativo. De ahí que, de antaño, la jurisprudencia de la Sala haya considerado que

«... es base necesaria, elemento indispensable, el establecimiento en legal forma de ese justo precio al tiempo del contrato que la ley señala como obligado término de comparación; de suerte que si éste falta, la comparación no puede hacerse y por lo mismo no puede saberse si efectivamente hay discordancia entre los dos precios referidos ni si, al haberla, llega al extremo de determinar la lesión enorme y con ella la acción rescisoria» (CSJ SC, 29 jul. 1938, G. J. t. XLVII, pág. 40-44).

Ahora bien, como sobre el particular no existen reglas especiales, el justo precio es susceptible de ser acreditado en juicio a través de cualquier medio de prueba. Sin embargo, suelen ser de gran utilidad las evidencias técnicas –como el dictamen de perito evaluador–, pues estas aportan información objetiva relevante al debate, y muestran cómo correlacionarla de forma armónica con las reglas y los métodos que

guían la actividad de valoración inmobiliaria en Colombia (Cfr. CSJ SC, 6 jun. 2006, rad. 1998-17323-01).
(...)

En ese sentido, mal podría hacer la juzgadora de primera instancia, el análisis que hizo acerca del dictamen pericial presentado por la parte que represento, por cuanto, haciendo uso supuestamente de las reglas de la sana crítica, se colocó en la posición de la parte demandada, que no objetó el dictamen en la forma como lo señala el artículo 228 del C.G.P., la sustituyó para darle un viraje al proceso, por cuanto el actuar negligente de dicho despacho, al demandado se le dio el tiempo suficiente para que trasladara el inmueble de su titularidad a la de otra persona.

TERCER REPARO: Falta de resolución de las pretensiones subsidiarias.

La juzgadora de primera instancia, señala en las consideraciones del fallo, que existen pretensiones subsidiarias de la parte demandante, tendientes a demostrar la simulación del mentado contrato de compraventa del inmueble materia del asunto, ante la cual, los testimonios juegan un papel importante, se refirió a que fueron tachados por la parte demandada conforme a lo establecido en el artículo 211 del C.G.P, que la tacha relacionada con la imparcialidad del testigo no apunta a impedir que se reciba la declaración, sino que el juez tenga presente tal circunstancia para la valoración del testimonio, sin embargo, a pesar de haber anunciado el hecho, indicó que la valoración de los testimonios la realizaría el juez en su debida oportunidad, la cual parece que no llegó dentro de la sentencia impugnada, por cuanto la señora Jueza, nada dijo al respecto de los testimonios y mucho menos hizo pronunciamiento alguno sobre las pretensiones subsidiarias.

Conforme a lo anterior, deberá su señoría hacer uso de los recursos que le otorga el artículo 325 del C.G.P., para dar remedio a la omisión del juez de instancia.

CUARTO REPARO: Contrato de arrendamiento. Ley 820 d 2003.-

Me atengo a lo que se dijo en el escrito de reparos de la sentencia.

QUINTO REPARO; El a-quo: desestima el dictamen pericial, al no tener en cuenta las objeciones realizadas por la parte demandante. Valor el inmueble.

La señora Juez, señala que no tendrá en cuenta las objeciones del dictamen pericial presentado por la parte demandada, por cuanto se circunscribe a la idoneidad del perito, sin embargo, a renglón seguido, manifiesta que al no presentarse un nuevo dictamen pericial, no tendrá en cuenta las objeciones del mismo, y se fue a establecer a pie juntillas, lo que dice el decreto 1420 de 1998, en algunos apartes de su artículo 22, los cuales no debían ser relevantes para el caso en concreto, por cuanto todas las mediciones que se hacen en materia de inmuebles no son homogéneas. Pero aun así, lo más extraño de este asunto, es que la señora Juez, procedió a establecer el precio del bien, en lo que a su parecer debía ser, por el fijado en las escrituras. Nada más alejado de la realidad procesal que debe regir el asunto.

La señora Jueza asumió el papel de perito, ya que en uno de los apartes del fallo, señala lo manifestado por el perito, en los siguientes términos: “**Factores desvalorizantes:** Aunque la calle 14B no la han terminado de pavimentar, en mi opinión, no es una causante determinante que incida en el valor comercial del inmueble” e inmediatamente, procede la **señora Jueza a señalar “este factor es determinante en el valor del inmueble, al no estar pavimentada la calle en la que está ubicado el inmueble, es un tema de desvalorización que el perito ha debido cuantificarlo para descontar del valor total del inmueble”**; la señora Jueza, no ha mostrado sus credenciales de perito y los cursos que realizó para ser acreditada como tal y poder desvirtuar de manera idónea lo manifestado por el perito idóneo de la Lonja de Propiedad Raíz.

La señora Jueza estableció el precio del bien en \$30.000.000, que dice por motivos de aceptación de la venta por parte de la demandante o activa en el proceso, no

con posterioridad plantear una lesión enorme, que estaría más en una **dilación de trámites**. Para la señora Jueza, reclamar lo justo es dilación de trámites, porque a su parecer en la escritura No. 990 del 24-11-2018 clausula tercera, la demandante **admitió**, un contrato de arrendamiento que la alejó, más de su interés de ser titular de derecho de dominio, reconociendo usufructo ajeno.

Creo muy desacertadas las consideraciones de la juez de primera instancia, porque si bien las partes deben estar representadas en los procesos, en el caso de la demandante, en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, la demandante no estuvo representada por apoderado, pero ya es de conocimiento de los jueces de la República, que esos contratos de compraventa, con pacto de retroventa y arrendamiento incluido, lo que enmascaran es un negocio de usura, en el cual el valor del canon de arrendamiento, es equiparable al 10% o más del valor de los intereses que cobra el demandante

Son diferentes los artículos del C.G.P., que le dan al juez la potestad de llegar a la verdad verdadera, valga la redundancia, a través del decreto de pruebas de oficio, entre ellas el artículo 98 el cual le permite al juez rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta fraude, colusión o cualquier otra situación similar; es también un deber, establecido en el artículo 42 ibídem, en el numeral 4°, según el cual, debe emplear los poderes que el código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes. Este numeral es importante en la medida en que la demandante pagaba un canon de \$1.200.000, por un inmueble que supuestamente tiene un avalúo de \$30.000.000, de donde el 1% que el valor que se estipula para el canon de arrendamiento sería de \$300.000.

De la señora Jueza, con respeto,



ALBERTO E. CASTRO PEREIRA.
C.C. 8,672.427 de Barranquilla.
T.P. 42.247 del C. S. de la J.