

Asunto	VERBAL SUMARIO DE LESION ENORME N° 2019 - 00773 - 00
Dte.:	BENJAMIN SUAREZ C.C 10.515.100
Ddo.:	DAVID SARASTI C.C 5.808.715

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA**  
**MÚLTIPLE DE POPAYÁN (CAUCA)**

**SENTENCIA**

Popayán, Cauca, trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Con fundamento en el artículo 278 numeral 3º del C.G.P., procede el Despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso verbal sumario de prescripción extintiva incoado por el señor **BENJAMIN SUAREZ** contra **DAVID SARASTI**.

**PRETENSION**

El actor BENJAMIN SUAREZ, busca la declaratoria a su favor de sufrir lesión enorme respecto del contrato de compraventa celebrado con el demandado DAVID SARASTI, contenido en la escritura pública 664 del 19 de Marzo de 2013 de la Notaria Tercera del Circulo de Popayán, en relación con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 120-10485 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad; y, que como consecuencia, se rescinda el contrato de compraventa celebrado entre las partes, debiéndole ser restituido el bien enajenado y al pago de sus frutos civiles, así como de las costas del proceso

**HECHOS RELEVANTES**

**1.-** Siendo propietario el señor BENJAMIN SUAREZ de un lote de terreno denominado "TIERRA RUCIA" ubicado en la Sección de las Piedras del Municipio de Popayán, distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 120-10485, dentro del trámite del proceso ejecutivo hipotecario con Rad. 2013-00032 del Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayán, dicho bien le fue embargado. Para efectos de la defensa de sus intereses, el hoy demandante otorgó poder, dentro del mencionado proceso al abogado David Sarasti.

**2.-** El señor David Sarasti conocedor de la situación judicial del bien inmueble embargado, propuso al aquí demandante asumir el pago de la obligación a cambio de que su poderdante le vendiera el bien ya descrito, acordando verbalmente que se escrituraría una extensión de 1.395 mts<sup>2</sup>, correspondientes a 15 metros de frente sobre la vía por 93 metros de fondo, propuesta en razón de la cual, el mismo abogado David Sarasti, abusando de su posición dominante sobre su procurado, elaboró promesa de compraventa haciéndolo por la totalidad del terreno, es decir, por una (1) hectárea 570 metros, por un valor de veinte (20) millones de pesos, dinero que el demandante afirma no haber recibido.

Dicha promesa de compraventa fue adicionada con el OTROSÍ No. 2 del 26 de febrero de 2013 en el que se pactan unas arras de diez (10) millones de pesos, dejando constancia de haber sido entregadas el día de la firma de la suscripción de la compraventa, quedando pendiente el saldo de diez (10) millones de pesos, dejando constancia de haber sido entregados el día en que se suscribió la escritura pública del inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 120-10485. Frente a dichas afirmaciones el demandante afirma no ser ciertas dado que no recibió suma alguna de parte del demandado, y además de que la firma no corresponde con la original y/o autentica del señor BENJAMIN SUAREZ.

**3.-** El día 4 de marzo de 2013, el aquí demandado consignó a órdenes del Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayán la suma de VEINTICUATRO (24) MILLONES DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$24.200.240.00), para cancelar el valor total de la obligación contraída por el señor Benjamín Suarez, constituyéndose en la única suma cancelada por el señor Sarasti con ocasión de la compra del inmueble.

**4.-** El negocio jurídico mediante el cual el señor Benjamín Suarez dijo vender a David Sarasti el bien mencionado distinguido con Matrícula Inmobiliaria No. 120-10485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, quedó protocolizado a través de Escritura Pública No. 664 del 19 de marzo de 2013 otorgado en la Notaría Tercera del Circulo de Popayán.

**5.-** El bien denominado "Tierra Rucia" con una extensión de 1 HECTAREA 570 MTS<sup>2</sup>, al momento del contrato de compraventa tenía un valor comercial de CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$460.000.000.00) conforme al Avalúo Lonja No. 035-2016, allegado como prueba. Sin embargo, el bien fue vendido en la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000.00), valor inferior a la mitad del justo precio del bien inmueble, configurándose la LESION ENORME, y procedente la RESCISION de la venta del bien.

**6.-** Posteriormente, y a través de Escritura Pública, el señor David Sarasti, procede a dividir materialmente el bien denominado "Tierra Sucia" y transferir la propiedad de dos de los lotes resultantes mediante compraventa: Un lote distinguido como LOTE A para el señor Benjamin Suarez y un lote distinguido como LOTE B para la señora Alba Marina Sarasti Montalvo, guardándose para sí la propiedad de los lotes C, D y E. Afirma el demandante que el contrato de compraventa realizado con la señora Alba Marina Sarasti Montalvo, madre del demandado, fue un contrato simulado.

### **CONTESTACION DE LA DEMANDA**

El demandado, dentro del término de traslado de la demanda, entre otras, alegó la excepción de caducidad y/o prescripción de la acción.

### **Trámite judicial**

La demanda fue radicada el 20 de junio de 2017, correspondiéndole por reparto al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE POPAYAN, despacho que a través de auto interlocutorio fechado el 19 de julio de 2017 rechaza la demanda y la remite a la Oficina Judicial de la Desaj – Cauca, para que sea repartida a los Juzgados Municipales de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la ciudad, correspondiéndole a este Despacho. Frente a esta decisión, la parte actora interpuso recurso de apelación, el cuál fue resuelto por la Sala Civil-Familia del Honorable Tribunal Superior de Popayán mediante proveído del 28 de agosto del 2019, confirmando la decisión del Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán de remitir por competencia a los Juzgados Municipales de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad.

Prevía inadmisión de la demanda y subsanación por la parte demandante, el libelo se admite el día veinticinco de octubre de dos mil diecinueve mediante Auto No. 3501, y se ordena la inscripción de la demanda en los folios de las Matriculas Inmobiliarias Nos. 120-200973, 120-200974, 120-200975 y 120-200976 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Al demandado, después de agotado un incidente de nulidad por indebida notificación, se le tuvo notificado por **conducta concluyente** del auto admisorio de la demanda el **tres (03) de marzo de 2022**.

### **Problema jurídico**

Debe este despacho definir en el presente caso si se ha configurado la caducidad de la acción por lesión enorme alegada por el señor BENJAMIN SUAREZ.

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 1954 del Código Civil reza lo siguiente: ·

*"La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha de contrato".*

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>, sobre este tema ha definido:

*"Examinado al tamiz de las consideraciones precedentes el artículo 1954 del Código Civil, conforme al cual "...La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato", se tiene, en primer lugar, que el legislador se abstuvo de calificar expresamente la naturaleza de ese plazo, omisión que además de generar cierto desconcierto, torna imperioso para el intérprete determinarla; en segundo lugar, que del mismo se ha predicado inveterada y uniformemente, que comporta una de las condiciones de prosperidad de la pretensión rescisoria derivada de la lesión enorme, o sea, que uno de los requisitos esenciales de dicha acción estriba, justamente, en que la misma debe ejercitarse en*

---

<sup>1</sup> Sala de casación civil. Sentencia del 23 de septiembre de 2002. Expediente N° 6054. M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

el anotado lapso (XCV, pág. 771; sentencias del 16 de julio de 1993, y del 29 de noviembre de 1999, entre otras); igualmente, como más adelante se verá, que ese lapso obedece a la necesidad de dotar de certidumbre y firmeza los negocios jurídicos.

*Destacadas, pues, estas particularidades del señalado plazo, **se impone inferir que se trata de un término de caducidad que, en cuanto tal, fija precisa y fatalmente el tiempo durante el cual debe ejercitarse la acción.***

*En efecto, si como acaba de expresarse, dicho lapso ha sido calificado por la Corte, de tiempo atrás y de manera invariable, como uno de los presupuestos de prosperidad de la referida pretensión, bien pronto se advierte, entonces, que en ella el transcurrir del tiempo se comporta, por sí mismo, como una condición sustancial para su ejercicio, característica esta que, precisamente, se corresponde, como ya se dijera, con la funcionalidad típica de la caducidad. Subsecuentemente, su fijación no puede quedar supeditada, de ninguna manera, al arbitrio del demandado, esto es, a que este comparezca a invocar el vencimiento del plazo, cabalmente, porque dejaría de ser un elemento estructural de aquella.*

*Del mismo modo, dado que la mencionada acción postra la relación jurídica, llevándola a un innegable estado de fragilidad e incertidumbre, ha querido el legislador que tal situación desaparezca, supeditándola a un término fatal e improrrogable, de manera que la estabilidad de los negocios jurídicos y, desde luego, la de los derechos que de ellos dimanen, queden consolidados, en un término objetivamente conmensurable, ajeno por ende, a dilaciones derivadas de actitudes subjetivas, distintas, por supuesto, al ejercicio mismo de la acción.*

*Si bien no se niega, como adelante se verá, que encomiables exigencias de justicia reclaman la posibilidad de rescindir, en las condiciones previstas en la ley, aquellos negocios afectados por un notorio desequilibrio económico en las prestaciones de los distintos involucrados, no es menos cierto que la seguridad del tráfico jurídico reclama, a su vez, que la volubilidad a la que esas relaciones jurídicas quedan sometidas se desvanezca rápidamente y en medio de la menor zozobra posible para quienes deban enfrentar tal pretensión.*

*De ahí que sea más evidente y perentoria la carga del interesado: le incumbe accionar en el término imperiosamente previsto por el ordenamiento, so pena que su facultad se extinga irremediablemente, **sin que haya lugar a la suspensión o interrupción del mismo,** derivadas de las condiciones subjetivas de las partes o de la conducta que éstas hubiesen denotado; es decir que dicho plazo corre con objetividad fatal.*

*Infiérese, por consiguiente que, vencido el cuatrienio consagrado en el artículo 1954 del Código Civil, sin que se hubiese ejercitado la acción, **se extingue tal facultad de manera automática, particularidad que, justamente, permite al juez decretarla de oficio, sin que deba esperar actos complementarios derivados de la actitud asumida por el demandado.** El contratante sabe de antemano, que cuenta con un determinado tiempo para ejercitar su acción, sin que la expiración del mismo halle justificación en su dejadez, sino en el mero vencimiento del aludido plazo. (Resaltado fuera de texto)*

Descendiendo al plenario desde la perspectiva del anterior referente jurisprudencial tenemos probado gracias Escritura Pública No. 664 del 19 de marzo de 2013 otorgado en la Notaría Tercera del Circulo de Popayán, y al certificado de tradición del inmueble distinguido con Matrícula Inmobiliaria No. 120-10485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, que el negocio jurídico realizado entre los señores BENJAMÍN SUAREZ y DAVID SARASTI, se perfeccionó el **19 de marzo de 2013**. Esto implica que el término de caducidad establecido en el artículo finalizaba el **19 de marzo de 2017**.

Ahora bien, de conformidad al artículo 94 del C.G.P., para que fuera inoperante la caducidad, resultaba indispensable, en primer lugar, que el actor incoara la demanda antes del 19 de marzo de 2017, y que posteriormente lograra la notificación del auto admisorio de la demanda al demandado dentro del año siguiente a la notificación de esa misma providencia por estado al actor.

Descendiendo al plenario nuevamente, encontramos que si bien es cierto se cumplió con el primer requisito, esto gracias a la suspensión de la caducidad, lo cual a su vez se logró por el trámite de conciliación prejudicial que adelantó el demandante ante la Casa de Justicia de la ciudad de Popayán, no sucedió lo mismo respecto a la segunda exigencia, toda vez que el demandante se notificó por estado del auto admisorio de la demanda el **28 de octubre de 2019**, mientras que la notificación al demandado se dio por conducta Concluyente el **tres (03) de marzo de 2022**, es decir, después de más de dos (2) años posteriores a la notificación por estado de la misma providencia al demandante, desconociendo palmariamente el término de un año establecido en el artículo 94 del CGP.

Así las cosas, es claro para el Despacho que la acción de rescisión por lesión enorme incoada por el señor Benjamín Suarez ha caducado totalmente, situación que su vez obliga a la judicatura a terminar el presente proceso verbal sumario y a condenar en costas a la parte demandante.

#### **Condena en costas y agencias en derecho:**

De conformidad al artículo 365 numeral 5º del C.G.P, en vista de que se han negado la totalidad de las pretensiones, se impondrá condena en costas al señor BENJAMIN SUAREZ en favor de DAVID SARASTI, las cuales se liquidarán por secretaría.

Por otra parte, con base en el artículo 5º del Acuerdo N° PSAA16-10554 de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, por Agencias en Derecho, el demandante deberá pagar al demandado la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000 m/cte).

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCA MÚLTIPLE DE POPAYÁN (Cauca), "Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley",

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR LA CADUCIDAD DE LA ACCION** rescisoria por lesión enorme incoada por el señor BENJAMIN SUAREZ

**SEGUNDO: ORDENAR** la terminación del presente proceso declarativo verbal sumario.

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de la inscripción de la demanda. Ofíciase para tal fin a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**CUARTO: CONDENAR** en costas al señor BENJAMIN SUAREZ en favor de DAVID SARASTI, las cuales se liquidarán por secretaría. En lo que refiere a las Agencias en Derecho, el señor BENJAMIN SUAREZ deberá pagar a DAVID SARASTI la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000 m/cte).

### NOTIFÍQUESE<sup>2</sup> Y CÚMPLASE

---

<sup>2</sup> SE NOTIFICA POR ESTADO Nº 100 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**Firmado Por:**  
**Victor Fabio De La Torre Vargas**  
**Juez**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgado 002 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**  
**Popayan - Cauca**

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: **409f3749eed7b5804817ad59e4d00a4ae34b74acc5ff92a5fc371cd13641aedc**

Documento generado en 13/09/2022 04:11:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**