

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, julio trece (13) de dos mil veintiuno (2021)

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 mts², 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 MTS², 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.

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.

La admisión fue notificada al demandado en forma personal el día notificándosele al demandado en forma personal el día.

Problema jurídico

Se enfrenta este despacho a resolver en la presente Litis, si se estructuran los presupuestos de ocurrencia de una lesión enorme sufrida por el señor BENJAMIN SUAREZ, con ocasión de la compraventa que, como vendedor celebró con el aquí demandado y comprador DAVID SARASTI, negocio jurídico protocolizado en la escritura pública No. 664 del 19 de Marzo de 2013 de la Notaría Tercera del Circulo de Popayán, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120-10485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

CONSIDERACIONES.

Conforme a lo dispuesto en el Código Civil y de manera objetiva, se ha dispuesto que hay lugar a la rescisión del contrato por rompimiento de la igualdad entre las partes, que tiene lugar al momento de su celebración, en donde se presume que existe un detrimento patrimonial de una de las partes, en contraposición a un beneficio excesivo a favor de la otra, que se puede evidenciar fácilmente.

El artículo 1947 del Código Civil, define la lesión enorme de la siguiente manera: "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."

La anterior norma implica que nuestra legislación adopto este instituto jurídico de la lesión enorme, de manera objetiva, relevándose al operador jurídico de entrar a analizar cualquier consideración de tipo subjetivo.

Entonces, por causal objetiva se entiende aquella en donde procede la rescisión del contrato como el resultado de la desproporción entre el justo precio de la cosa y el valor que se paga o recibe por ella, dependiendo del negocio jurídico de que se trate.

Conforme a la jurisprudencia emitida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹, para la estructuración del instituto jurídico de la lesión enorme en relación con la compraventa, se deben reunir los siguientes requisitos: i) que la misma recaiga sobre un bien inmueble, ii) que la diferencia entre el justo precio al momento del contrato sea enorme, es decir, que el precio pagado por el bien inmueble sea menos del doble o más de la mitad, iii) que el negocio jurídico no sea aleatorio, iv) que no se haya renunciado a la acción rescisoria, **v) que el bien objeto del negocio jurídico no se hubiere perdido en poder del comprador**, y vi) que la acción de rescisión se ejerza dentro del término legal de cuatro años.

Ahora, bien, el mismo alto Tribunal² ha sostenido lo siguiente sobre la pérdida del bien en poder del comprador:

*"Se dijo atrás que la procedencia de la rescisión por lesión enorme exige que la cosa no haya perecido en poder del comprador, pues si ha ocurrido lo contrario, ya por pérdida real o propiamente dicha, ora por pérdida jurídica, la mencionada acción no encuentra la vía expedita. En efecto, el artículo 1951 del Código Civil previene: **"Pérdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato... Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte"**.*

La norma transcrita edifica' la existencia de la acción rescisoria sobre cualquiera de estas dos hipótesis; pérdida de la cosa en poder del comprador o enajenación por éste de la misma. Con todo, en este último evento, a su vez, es preciso distinguir dos casos: a) que el comprador haya enajenado la cosa al tercero por un precio inferior o igual al de compra, y b) que el comprador haya enajenado la cosa por un precio superior al de compra. En el primer caso, como no hay exceso de precio en la venta del comprador, no procede reclamo; en el segundo sí procede reclamar el exceso recibido por el comprador que ha vendido, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte, demostrando además el vendedor primitivo que sufrió lesión enorme. Precisamente, la jurisprudencia de la Corporación viene afirmando que "para que el juzgador pueda dar aplicación al inciso 2º del artículo 1951 del Código Civil y condenar al comprador a restituir el exceso del precio, se necesitan dos condiciones conjuntas:

"1a. Que se pruebe fehacientemente la lesión enorme, es decir, que el vendedor haya vendido un inmueble por menos de la mitad de su justo precio en el momento de la venta;

"2a. Que el comprador lo haya enajenado a un tercero por un precio superior al de la compra. Ambas condiciones son necesarias, porque la acción por lesión enorme pretende sancionar un indebido enriquecimiento en el terreno contractual" (Resaltado fuera de texto)

¹ Sentencia SC10291-2017, radicación 73001-31-03-001-2008-374-01 del 18 de julio de 2017, MP AROLD WILSON QUIROS MONSALVO.

² Sentencia del 16 de julio de 1993. MP NICOLAS BECHARA SIMANCAS. Expediente 3269

Descendiendo al plenario desde la perspectiva de los anteriores apartes jurisprudenciales, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

i.- El demandante pretende la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa que se realizara sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 120-10485 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Popayán, inscrito en catastro con el código número 000100020807000, determinado por los siguientes linderos especiales: Norte quebrada clarete; Oriente 00-01-00020-753-000; sur vía; occidente 00-01-0002-0854-000, 00-01-000 2-0878-000, área aproximada del lote 1 hectárea y 570 metros cuadrados.

ii.- El número de matrícula inmobiliaria y los linderos del inmueble que acabamos de reseñar coinciden de manera absoluta con lo indicado por el perito evaluador CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ IBARRA en el experticio que aportó la parte demandante para demostrar el valor real del inmueble objeto del litigio.

iii.- Los diferentes certificados de tradición aportados por la parte demandante como prueba permiten establecer que el inmueble objeto de la pretensión, identificado con la matrícula 120-10485 fue objeto de división material, razón por la cual se desmembraron otros inmuebles identificado respectivamente con las matrículas 89697, 97030, 99597, 102481, 102746, 103146 y 189364. Vale la pena resaltar que en virtud de esta división material el folio de matrícula 120-10485 se cerró.

iv.- A través de la misma escritura pública 1094 del 7 abril de 2015, uno de los nuevos inmuebles, más precisamente el identificado con la matrícula inmobiliaria número 120-189364, fue también dividido materialmente, resultando nuevos predios identificados respectivamente con las matrículas inmobiliarias números 200973, 200975, 200972, 200976 y 200974.

v.- También en la escritura pública 1094 del 7 de abril de 2015 se puede observar que de los cinco (5) lotes resultantes de la división material, dos (2) de ellos, el identificado en el instrumento público como lote A y lote B, fueron enajenados respectivamente a los señores BENJAMÍN SUÁREZ (actual demandante) y a la señora ALBA MARINA SARASTY MONTALVO. Para ser más específicos tenemos que el lote vendido al señor Suárez constaba de una extensión de 1.270 m², alinderado por el Norte con predio 000100020753000 en 130.80 metros; al sur con predio lote B propiedad de Alba Marina Sarasty en 123,10 metros; al Oriente con vía de acceso en 10 metros y al occidente en línea quebrada, Clarete de por medio con predio 000100020767000 en 10 metros. El lote vendido a la señora ALBA MARINA SARASTY constaba de una extensión de 4.524 metros cuadrados, alinderado por el norte con predio lote A propiedad de Benjamín Suárez en 123.10 mts; al sur con predio lote C de propiedad de David Sarasti en 92.27 m²; al Oriente con vía de acceso en 50.54 metros y al occidente en línea quebrada con quebrada Clarete de por medio con predio 000100020767000.

v.- Retornando al dictamen pericial rendido por el ingeniero CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ IBARRA, se percibe que en su labor no tuvo ningún tipo de consideración ni análisis respecto a la división material a la que había sido sometida el inmueble sub judice; por el contrario, se limitó a avaluar dicho bien desconociendo que de él ya se han derivado otros predios, varios de ellos pertenecientes a personas diferentes al actual demandado, situación que nos permite inferir con meridiana precisión que el dictamen carece de idoneidad para convencer al despacho de la consumación de la lesión enorme deprecada, toda vez que el valor real suministrado por el perito no concuerda en absoluto con la realidad actual del predio.

En este mismo orden de ideas, se puede afirmar que el decaimiento de la prueba pericial aportada genera el incumplimiento de la carga probatoria por parte del demandante, ya que no existe otra prueba en el plenario que permita definir con la claridad que el señor demandante vendió el inmueble al comprador demandado por un valor inferior a la mitad de su justo precio.

Aunado a lo anterior, resulta imposible desconocer que los actos de compraventa de las fracciones del inmueble que celebró el demandado con los señores ALBA MARINA SARASTY y BENJAMÍN SUÁREZ, logran de alguna manera configurar la causal de inviabilidad de la lesión enorme consagrada en el artículo 1951 del Código Civil y desarrollada por la Sentencia dictada por la Corte Suprema de Justicia el 16 de julio de 1993, transcrita en líneas anteriores de esta providencia, referente a la pérdida del bien en manos del comprador demandado por la enajenación posterior.

Es cierto que en los hechos de la demandada se menciona que la compraventa realizada entre el demandado y la señora ALBA MARINA SARASTY fue simulada, sin embargo, esta afirmación carece de toda trascendencia en el presente proceso, en primer lugar, porque la simulación mencionada no fue objeto de las pretensiones y porque ninguna prueba se solicitó ni se aportó para su demostración.

Corolario de todo lo anterior, no le queda otra posibilidad al despacho que denegar las pretensiones incoadas y ordenar el levantamiento de la inscripción de la demanda. No se impondrán condena en costas debido a que por falta de contradicción de la parte demandada, las mismas no se causaron.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la inscripción de la demanda. Oficiase para tal fin a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

TERCERO: ABSTENERSE de imponer condena en costas.

NOTIFIQUESE³ Y CUMPLASE

Firmado Por:

**VICTOR FABIO DE LA TORRE VARGAS
JUEZ
- DE LA CIUDAD DE -**

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:

**4f5c83361da486f22679c7c7f85661df570259012c8d2c69c94ee7
da33bb569b**

Documento generado en 13/07/2021 11:41:34 a. m.

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

³ se notifica en estado 070, hoy 14 de julio de 2021