

RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO - RAD. 2022-00040

Salgado Orozco - Asociados Abogados <notificacionesorozcosalgado@hotmail.com>

Mar 13/09/2022 15:35

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali

<j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;notificacionescali@expedientedigitales.com

<notificacionescali@expedientedigitales.com>;Jhonatan Guevara R <sonico51241@hotmail.com>

 [2019-00114.zip](#)**Doctora****MÓNICA MENDEZ SABOGAL****H. JUEZ DÉCIMA CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI****E. S. D.**

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO INTERLOCUTORIO No. 117 DEL 9 DE MARZO DE 2022 QUE LIBRA MANDAMEINTO DE PAGO

PROCESO: EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA CON MEDIDAS PREVIAS

EJECUTANTE: EDWIN HOYOS SANDOVAL - ENDOSATARIO DE JUAN MANUEL MEZA GUTIERREZ

EJECUTADAS: CARMEN ELISA GONZALEZ DE LÓPEZ y DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZALEZ

RADICADO: 76001-31-03-010-2022-00040-00

Respetada señora Juez, señores del despacho judicial y demás intervinientes procesales.

YURY DAYANA JARAMILLO SARRIA, actuando como apoderada de la parte ejecutada dentro del proceso de la referencia, conforme al poder otorgado, y dando cumplimiento a lo consagrado en la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, el Decreto Legislativo 806 del 04 de junio de 2020 y el Acuerdo 11567 del 05 de junio de 2020 del H. Consejo Superior de la Judicatura, mediante este correo electrónico me permito enviar adjunto en PDF los documentos referidos en el asunto, de la siguiente forma:

ARCHIVO 1: MEMORIAL RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO.

ARCHIVO 2: ENLACE DIGITAL PROCESO DE RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME, RADICADO 2019-00114-01 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.

[2019-00114.zip](#)

ARCHIVO 3: SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA DEL 28 DE JULIO DE 2022, DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUGA, EN EL PROCESO CON RADICADO No. 2019-00114-01.

ARCHIVO 4: REGISTRO HISTÓRICO DE INTERÉS BANCARIO, EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA.

ARCHIVO 5: SOLICITUD DIRIGIDA A LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI, PARA QUE EXPIDA COPIA DE ACTAS DE ASAMBLEA Y DE CONSTITUCIÓN, CON EL FIN DE DETERMINAR **NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE SOCIOS O ACCIONISTAS Y LA PARTICIPACIÓN DE ELLOS DENTRO DEL GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S.** identificada con NIT 901.023.428-6.

Favor confirmar Recibido y leído.

Mil gracias.

YURY DAYANA JARAMILLO SARRIA
C.C. 1.113.638.081
T.P. 252.865

ASESORÍAS JURÍDICAS INTEGRALES

AVISO LEGAL: Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, la Cooperativa Salgado Orozco & Asociados no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial de la Cooperativa Salgado Orozco & Asociados o de sus Directivos.



Doctora
MÓNICA MENDEZ SABOGAL
H. JUEZ DÉCIMA CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO INTERLOCUTORIO NO. 117 DEL 9 DE MARZO DE 2022 QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO
PROCESO: EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA CON MEDIDAS PREVIAS
EJECUTANTE: EDWIN HOYOS SANDOVAL - ENDOSATARIO DE JUAN MANUEL MEZA GUTIERREZ
EJECUTADAS: CARMEN ELISA GONZALEZ DE LÓPEZ y DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZALEZ
RADICADO: 76001-31-03-010-2022-00040-00

Cordial saludo,

Le escribe **YURI DAYANA JARAMILLO SARRIA**, mayor de edad y vecina de Palmira, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.113.638.081 de Palmira y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 252.865 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada judicial de las señoras **CARMEN ELISA GONZALEZ DE LÓPEZ y DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZALEZ**, según poder otorgado por las citadas y que me permito aportar con el presente escrito, manifiesto a Usted, que estando dentro de la oportunidad legal contemplada por el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 en concordancia con el párrafo 3 del artículo 308 del C.G.P., interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el auto interlocutorio No. 117 del 9 de marzo de 2022, el cual se notificó mediante correo electrónico junto con escrito de demanda y sus anexos a las demandadas por parte del H. Despacho, como consta en el expediente, con el objeto de que se **REVOQUE** en su totalidad, y en su lugar se **NIEGUE** por las siguientes razones: **a.) Constitucionales** como al debido proceso¹, acceso a la justicia², y de la responsabilidad de las personas y de los funcionarios³; **b.) Legales** como las establecidas en los artículos 621, 622 y 790 del Código de Comercio, las establecidas en los artículos 422 y 430 del C.G.P.; y **c.) las fácticas** contenidas en los documentos base de la acción; todas las cuales las expongo de la siguiente manera:

¹ **“ARTICULO 29.** El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. (...)”

² **“ARTICULO 229.** Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado.”

³ **“ARTICULO 6o.** Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.”



I. RAZONES DE REVOCATORIA DEL MANDAMIENTO EJECUTIVO:

I.I. DEL PODER OTORGADO AL APODERADO DE LA PARTE EJECUTANTE:

De la lectura integral de los documentos aportados con el libelo principal de la demanda, se puede observar que el poder otorgado al profesional del derecho por medio del cual se pretende la representación de la parte ejecutante, no reúne las exigencias contenidas en el artículo 74 del Código General del Proceso, de tal manera que no se confunda con otro:

“ARTÍCULO 74. PODERES. *Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados. (...)*” (Negrillas y subrayadas propias).

Obsérvese que no se determina en él, documento contentivo de la obligación base de la presente acción cualquier otra característica que lo identifique, sólo se limita a manifestar un valor equivalente a **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M. C/TE. (\$400.000.000,00)**, sin describir el título base del recaudo ejecutivo, y mucho menos el término de causación de los intereses reclamados, como se precisa a continuación:

“(…)

EDWIN HOYOS SANDOVAL, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.463.582 de Cali, manifiesto que otorgo PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al Profesional del Derecho YHONATHAN GUEVARA RESTREPO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.143.927.419 de Cali, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, Valle del Cauca, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 342557 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico sonico51241@hotmail.com, para que formule ante su Despacho PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA en contra de las señoras CARMEN ELISA GONZÁLEZ DE LÓPEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.141.340 expedida en Palmira y DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZÁLEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.269.254 expedida en Bogotá D.C., para que se libre mandamiento de pago a mi favor y en contra de las demandadas por la suma de CUATROCIENTOS MILLONES PESOS MONEDA C/TE (\$ 400.000.000), así como los intereses causados sobre dicho capital hasta la fecha de certificación de pago total de la obligación, y sean condenadas al pago de costas y agencias en derecho. (...)” (Negrillas y subrayadas propias).

Respecto de lo resaltado anteriormente, la H. Corte Suprema de Justicia, se refirió a la personería jurídica de apoderado judicial al no cumplir con los



requisitos formales de la demanda, entre ellos, con lo establecido en la norma en cita, de la siguiente manera⁴:

“(…)5. Finalmente, no es dable reconocer personería jurídica a Laura Alejandra Ruíz Córdoba en el sub lite como mandataria judicial de María Aracelly Lopera Builes, por cuanto el poder concedido (folios 1 al 4 del archivo digital 02. “Anexos”) no refirió en concreto la materia del encargo.

Total, el apoderamiento otorgado se refirió al reconocimiento de «actuaciones legales ocurridas en los Estados Unidos de América» (folio 1 del archivo digital 0.2. “Anexos”), sin precisar a cuál hace referencia, la autoridad que la emitió, el contenido de la misma o cualquier otro dato que permita determinar el objeto del acto de procuración, circunstancia que inobserva el artículo 74 del Código General del Proceso, en cuanto a que en el poder especial es indispensable que «los asuntos [estén] determinados y claramente identificados».(…)» (Negrillas y subrayadas propias).

El precedente anterior, es concomitante con lo establecido por la misma corporación en reiterada jurisprudencia en donde resalta los parámetros en que se deben adoptar para poder otorgar un mandato de representación; al respecto ha indicado:

“(…) En primer lugar, el poder es un acto formal que se debe realizar por escrito y por tratarse de una acción de tutela éste se presume auténtico. Además, debe ser especial, es decir que se otorga una vez y para un fin determinado relacionado con unos hechos específicos y el apoderado necesariamente tiene que ser abogado titulado y tener la capacidad para ejercer la profesión, situación que se acredita con la tarjeta profesional vigente.

De otro lado, el poder debe contener (i) los nombres, datos de identificación tanto del poderdante como del apoderado; (ii) la persona natural o jurídica contra la cual se va a incoar la acción de tutela; (iii) el acto o documento causa del litigio; (iv) el proceso o la acción mediante la que se pretende proteger un derecho y, (v) el derecho fundamental que se procura salvaguardar y garantizar⁵. (…) (Negrillas y subrayadas propias).

En este orden de ideas, se puede colegir que el poder otorgado al apoderado de la parte ejecutante carece del cumplimiento de los requisitos, tanto legales como jurisprudenciales, toda vez que, **i)** no se determina el título valor objeto del litigio; **ii)** no se incluye el supuesto título o títulos que contengan un número serial; **iii)** tampoco se determinó la fecha de suscripción; y **iv)** y mucho menos la fecha de vencimiento. Por lo tanto, a pesar de que se le otorgó poder

⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL - AUTO No. AC195-2022 DEL 2 DE FEBRERO DE 2022 - M.P. AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO - RADICACIÓN No. 11001-02-03-000-2022-00140-00.

⁵ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL - SENTENCIA STC9520-2021 DE 29 DE JULIO DE 2021- M.P. ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO - RADICACIÓN No. 11001-22-03-000-2021-01080-01



para adelantar proceso ejecutivo, no se puede determinar sobre qué título recae la referida acción judicial.

I.II. DE LOS TÍTULOS VALORES:

Si bien es cierto que el día 21 de junio de 2017, mis representadas suscribieron los pagarés que se presentan en la acción ejecutiva, estos se suscribieron como garantía en otro negocio jurídico consistente en promesa de compraventa con el **GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S.** como prometiente comprador, contrato que también fue autenticado el mismo día y hora, y en la misma Notaría, que de acuerdo al registro horario, se puede precisar que, primero se autenticaron las firmas sobre el contrato, segundo, como acto seguido se autenticaron las firmas de los títulos valores.

A pesar de lo anterior, en audiencia judicial celebrada el día 9 de diciembre de 2021, dentro del proceso de **RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME** adelantado por mis poderdantes en contra del **GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S.**, en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira bajo el radicado 2019-0114-01, su **REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE** declaró bajo la gravedad de juramento que el dinero entregado correspondía al pago de la compra del bien inmueble, que no se suscribieron pagarés, y que dicho monto se pagó mediante cheques:

“(...)

GRUPO EMPRESARIAL BIOTEK SAS

***La demandada a través de su apoderado judicial, en su defensa expone:** *Que no es cierto que hayan pagado solo el valor descrito en la E.P., hacen mención a que pagaron \$600.000.000 y que según promesa de compraventa 21 junio de 2017, plazo a 22 de junio de 2017 para firma EP ante NOTARIA 9 de CALI, que no se pudo inscribir por nota devolutiva, y se acordó en PROMESA DE COMPRAVENTA que pactarían valor catastral clausula 15 , aportan recibos de caja por \$250.000.000 pagados el 29 de junio de 2017 recibió DORIAN ANDREA LOPEZ en su nombre y en representación de CARMEN ELISA GONZALES, y otro el 7 de julio de 2017 por valor de \$350.000.000 3 cheques Bancolombia KJA 30507 -KJA 30508-KJA 30509 Se firmó otra promesa compraventa 22 FEBRERO DE 2019 VALOR \$782.864.000*

(...) (Negritas y subrayadas propias).

Lo anterior se constata además del acta de audiencia, con el registro audiovisual de la misma.

Posteriormente, mediante escritura pública No. 4251 del 29 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 9 de Cali, se protocolizó compraventa del bien inmueble objeto de la promesa, dando por cumplido el negocio jurídico, dejando sin validez los pagarés suscritos, toda vez que, tenía como propósito garantizar la compraventa del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No.



373-124555 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, siendo actualmente el titular del dominio el **GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S.**

Todo lo descrito era bien sabido por el señor **JUAN MANUEL MEZA**, ya que mis poderdantes se comunicaban con él directamente de manera verbal y por escrito la situación del negocio jurídico, como consta en comunicación dirigida al señor Meza el día 5 de julio de 2019, donde se manifiesta que existe un nuevo negocio jurídico y que se sustenta en incumplimiento de ambas partes.

Mediante escrito de contestación de demanda dentro del proceso radicado No. 2019-00114 ventilado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira, en el hecho 2.2.2 y 2.3.1 el **GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S.** reconoce además del pago por compraventa mas no por mutuo, un **INTERÉS MENSUAL A UNA TASA DE 1.5% MENSUAL**, cifra mucho menor a la supuestamente estipulada en los títulos valores objeto de recaudo; otro hecho relevante, es que liquidan los supuestos intereses al día 22 de febrero de 2019, significando de que si se demuestra la existencia de una supuesta obligación, esta posiblemente se venció el día 22 de febrero de 2019 más no el día 21 de junio de 2019. Sin embargo, existen recibos de caja con letra y firma del señor **JAIME ANDRÉS AMÚ VALOY** donde mis poderdantes entregan pagos por concepto de préstamo, **último pago que se realizó el día 7 de junio de 2018 correspondiente a intereses del mes de febrero de 2018.**

Para concluir, mediante Sentencia de Segunda Instancia del 28 de julio de 2022, en el proceso con Radicado NO. 2019-00114-01, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga determinó lo siguiente:

“(…)

En este contexto, la tesis de la demandada se encuentra mejor soportada en la evidencia, porque si las accionantes retuvieron la posesión y estaban claramente interesadas en recuperar el predio desde la primera vez que lo intentaron vender en junio de 2017 cuando firmaron la escritura pública n.º 1790 que incluye un pacto de retroventa, es lógico pensar que el Grupo Comercial Biotek S.A.S. recibiera algún provecho, beneficio o utilidad en una operación de compra con pacto de retroventa sin recibir jamás la posesión.

De allí que resulta acorde con la evidencia que el 3% mensual fuera esa ganancia que obtendría el demandado en la operación: compran en 600 millones y, sin recibir la posesión de la cosa que seguía en poder de las vendedoras, quienes mantenían su explotación, se comprometían a revenderle el predio con una utilidad del 3% mensual, que fue lo que se pagó en los diferentes recibos aportados por las demandantes.

Pero se sabe que solo hasta mayo de 2018 se pagó ese interés mensual, por lo que desde esa fecha las convocantes no retribuyeron nada, a pesar de continuar en posesión del predio y como querían recuperar su titularidad, en febrero de 2019 pactaron -con el titular inscrito- recuperar el dominio, para lo cual devolvían lo recibido por la venta



inicial, esto es, los 600 millones de pesos, más \$182'864.000 que es el cálculo de un interés compuesto mensual desde junio de 2018 (cuando ya no volvieron a pagar intereses) hasta febrero de 2019 (fecha de la segunda promesa) según la referida liquidación con descuento.

(...)” (Negritas y subrayadas propias):

En resumen, **i)** los títulos valores objeto del presente litigio se suscribieron como garantía de otro negocio diferente al de mutuo o préstamo, y que los beneficiarios principales de los pagarés conocían de la situación, **ii)** que el vencimiento de los títulos valores son anteriores a los establecidos en los mismos (21 de diciembre de 2017, cuando se protocolizó la compraventa del bien inmueble, 7 de junio de 2018 cuando se pagó el último abono a intereses, y 28 de febrero de 2019 cuando se suscribió promesa de compraventa cuyo valor es el equivalente al valor de la obligación más intereses causados a la tasa del 3% mensual; y **iii)** que los intereses se reconocen como pago de ganancia por usufructo del bien inmueble mas no por mutuo o préstamo, de conformidad con la Sentencia de Segunda Instancia dentro del Proceso de Rescisión por Lesión Enorme..

I.III. DEL TIPO DE OBLIGACIÓN:

Como génesis de los títulos valores presentados como base de recaudo, el señor **EDWIN HOYOS SANDOVAL** como endosatario de **JUAN MANUEL MEZA GUTIERREZ**, lo hizo consistir en el documento base de acción que era por mutuo o préstamo otorgado a las señoras **CARMEN ELISA GONZALEZ DE LÓPEZ y DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZALEZ**, pero como se explica en el punto anterior, se decretó como pago por compraventa de bien inmueble, generándose un negocio jurídico totalmente distinto a un mutuo o préstamo.

Aquí, la parte activa del proceso, hace consistir los pagarés como un título ejecutivo constituido por el supuesto mutuo otorgado que, como lo aclaro en líneas anteriores, a pesar de que mis poderdantes reconocen la existencia de una obligación, esta se decretó mediante sentencia judicial como pago en compraventa de bien inmueble, a pesar de que mis poderdantes pagaban intereses sobre esos recursos.

Cabe resaltar la definición del concepto plasmado en los documentos, teniendo que en el **mutuo o préstamo** el cliente recibe todo el dinero y paga intereses por la totalidad, más allá de cuánto realmente gaste.

Ahora bien, ha de señalarse al H. Despacho, de manera reiterada, que las ejecutadas en proceso judicial anterior, reconocen haber recibido dinero en préstamo o mutuo, en el monto determinado en los pagarés base de recaudo, sin embargo, no existe comprobante del origen de esos recursos, de desembolso a la cuenta de ahorros personal de las supuestas deudoras o de sus beneficiarios, o de entrega de dinero en efectivo o cheque a los mismos, o cualquier otro que hayan ejercido los beneficiarios de los pagarés para cumplir con esos mutuo o préstamos, desconociendo lo que en el artículo 2221 del Código Civil se establece para el contrato de mutuo:

“ARTICULO 2221. <DEFINICION DE MUTUO PRESTAMO DE CONSUMO>. El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad.” (Negrillas y subrayadas propias).

En el proceso de rescisión por lesión enorme que se ventila en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira, bajo el radicado 2019-0114-01, se declaró por parte del **GRUPO COMERCIAL BOTEK S.A.S.** que se entregó el dinero a mis poderdantes el mes de julio de 2017 por valor de \$350.000.000,00 **tres (3) cheques de Bancolombia con No. KJA 30507 -KJA 30508-KJA 30509**, los cuales, a pesar de la insistencia de la Juez de conocimiento, la entidad Bancaria no certificó el origen de la cuenta bancaria, suscriptor de estos cheques, y sus beneficiarios; se hace necesario e inminente esta certificación, para demostrar el verdadero valor del negocio jurídico y la fecha correspondiente, sobre todo, el origen de esos recursos económicos.

I.IV. DE LOS YERROS PROCESALES:

Así las cosas, contrario a la claridad de la obligación, y en el caso que hoy nos ocupa, en el numeral primero y sus correspondientes sub numerales del auto recurrido y señalado en la referencia, el H. Despacho ordenó librar mandamiento de pago y pagar diferentes capitales y saldos insolutos contenidos en los pagarés objeto de recaudo, además de intereses de plazo y moratorios, respectivamente, no debiéndolo hacer y por ello lo deprecado revocar, por cuanto como en el mismo documento base de la acción refiere, es sobre una suma de dinero recibida, por la cual se le reconocerían intereses, pero no; itero, el porcentaje de los intereses no es que corresponde al negocio jurídico que dio vida a los títulos valores.

Además, las tasas de interés sobrepasan las establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, tanto el de plazo como el moratorio; lo que sería una contradicción a la Ley y la Jurisprudencia vigente. Las tasas de interés dentro del supuesto periodo de plazo y moratorio causado son las siguientes:

VIGENCIA		INTERÉS ANUAL EFECTIVO		TASA MENSUAL	
		CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO		CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO	
DESDE	HASTA	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente	INTERÉS BANCARIO CORRIENTE	TASA DE USURA 1.5 veces el Interés Bancario Corriente
1-jul-17	30-sep-17	21,98%	32,97%	1,67%	2,40%
1-sep-17	30-sep-17	21,48%	32,22%	1,63%	2,35%
1-oct-17	31-oct-17	21,15%	31,73%	1,61%	2,32%
1-nov-17	30-nov-17	20,96%	31,44%	1,60%	2,30%
1-dic-17	31-dic-17	20,77%	31,16%	1,59%	2,29%
1-ene-18	31-ene-18	20,69%	31,04%	1,58%	2,28%
1-feb-18	28-feb-18	21,01%	31,52%	1,60%	2,31%
1-mar-18	31-mar-18	20,68%	31,02%	1,58%	2,28%
1-abr-18	30-abr-18	20,48%	30,72%	1,56%	2,26%
1-may-18	31-may-18	20,44%	30,66%	1,56%	2,25%
1-jun-18	30-jun-18	20,28%	30,42%	1,55%	2,24%
1-jul-18	31-jul-18	20,03%	30,05%	1,53%	2,21%

1-ago-18	31-ago-18	19,94%	29,91%	1,53%	2,20%
1-sep-18	30-sep-18	19,81%	29,72%	1,52%	2,19%
1-oct-18	31-oct-18	19,63%	29,45%	1,50%	2,17%
1-nov-18	30-nov-18	19,49%	29,24%	1,49%	2,16%
1-dic-18	31-dic-18	19,40%	29,10%	1,49%	2,15%
1-ene-19	31-ene-19	19,16%	28,74%	1,47%	2,13%
1-feb-19	28-feb-19	19,70%	29,55%	1,51%	2,18%
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	29,06%	1,49%	2,15%
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	28,98%	1,48%	2,14%
1-may-19	31-may-19	19,34%	29,01%	1,48%	2,15%
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	28,95%	1,48%	2,14%
1-jul-19	31-jul-19	19,28%	28,92%	1,48%	2,14%
1-ago-19	31-ago-19	19,32%	28,98%	1,48%	2,14%
1-sep-19	30-sep-19	19,32%	28,98%	1,48%	2,14%
1-oct-19	31-oct-19	19,10%	28,65%	1,47%	2,12%
1-nov-19	30-nov-19	19,03%	28,55%	1,46%	2,11%
1-dic-19	31-dic-19	18,91%	28,37%	1,45%	2,10%
1-ene-20	31-ene-20	18,77%	28,16%	1,44%	2,09%
1-feb-20	29-feb-20	19,06%	28,59%	1,46%	2,12%
1-mar-20	31-mar-20	18,95%	28,43%	1,46%	2,11%
1-abr-20	30-abr-20	18,69%	28,04%	1,44%	2,08%
1-may-20	31-may-20	18,19%	27,29%	1,40%	2,03%
1-jun-20	30-jun-20	18,12%	27,18%	1,40%	2,02%
1-jul-20	31-jul-20	18,12%	27,18%	1,40%	2,02%
1-ago-20	31-ago-20	18,29%	27,44%	1,41%	2,04%
1-sep-20	30-sep-20	18,35%	27,53%	1,41%	2,05%
1-oct-20	31-oct-20	18,09%	27,14%	1,40%	2,02%
1-nov-20	30-nov-20	17,84%	26,76%	1,38%	2,00%
1-dic-20	31-dic-20	17,46%	26,19%	1,35%	1,96%
1-ene-21	31-ene-21	17,32%	25,98%	1,34%	1,94%
1-feb-21	28-feb-21	17,54%	26,31%	1,36%	1,97%
1-mar-21	31-mar-21	17,41%	26,12%	1,35%	1,95%
1-abr-21	30-abr-21	17,31%	25,97%	1,34%	1,94%
1-may-21	31-may-21	17,22%	25,83%	1,33%	1,93%
1-jun-21	30-jun-21	17,21%	25,82%	1,33%	1,93%
1-jul-21	31-jul-21	17,18%	25,77%	1,33%	1,93%
1-ago-21	31-ago-21	17,24%	25,86%	1,33%	1,94%
1-sep-21	30-sep-21	17,19%	25,79%	1,33%	1,93%
1-oct-21	31-oct-21	17,08%	25,62%	1,32%	1,92%
1-nov-21	30-nov-21	17,27%	25,91%	1,34%	1,94%
1-dic-21	31-dic-21	17,46%	26,19%	1,35%	1,96%
1-ene-22	31-ene-22	17,66%	26,49%	1,36%	1,98%
1-feb-22	28-feb-22	18,30%	27,45%	1,41%	2,04%
1-mar-22	31-mar-22	18,47%	27,71%	1,42%	2,06%
1-abr-22	30-abr-22	19,05%	28,58%	1,46%	2,12%
1-may-22	31-may-22	19,71%	29,57%	1,51%	2,18%
1-jun-22	30-jun-22	20,40%	30,60%	1,56%	2,25%

Como se puede observar, la tasa de interés establecida por el órgano rector es menor al que supuestamente se estipuló en los pagarés, a pesar de que en ninguno de los meses en que supuestamente se causaron los intereses de plazo o moratorios, sobrepasa las tasas de 2.0% y 2.5% mensual.



Mediante **Concepto No. 2008079262-001 del 2 de enero de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia** mediante el cual se consagraron las fórmulas matemáticas que permite convertir la tasa anual en periodos distintos al de un año, esto es, en meses, e inclusive días, se entiende que la certificación del interés bancario corriente que la Superintendencia Financiera de Colombia expide para los fines previstos en el artículo 884 del Código de Comercio, se encuentra expresada en una tasa efectiva anual; **y como corresponde a una función exponencial**, para calcular la equivalencia de la misma en periodos distintos al de un año, estos es, meses o días, **no se puede dividir por un denominador, sino que se hace necesario acudir a las siguientes fórmulas matemáticas, que de tiempo atrás han sido señaladas por la Superintendencia Financiera** de la siguiente manera:

Para calcular la tasa efectiva mensual:

$$((1 + i)^{1/12} - 1) * 100$$

Donde i = tasa efectiva anual

Para calcular la tasa efectiva diaria:

$$((1 + i)^{1/360} - 1) * 100$$

Donde i = tasa efectiva anual

La parte actora establece una sumatoria de interés de plazo y moratorios supuestamente convenidos, sin que medie prueba suficiente de haberse convenido con las deudoras, los cuales superan con creces los intereses estipulados por la **SUPERINTENDENCIA BANCARIA**⁶ que establece mediante Resoluciones las tasas de interés, evidenciando que la parte ejecutante sobrepasa lo establecido por el ente regulador, y además por la norma que exige su estricto cumplimiento, como lo es el Código de Comercio en su artículo 884:

“ARTÍCULO 884. <LIMITE DE INTERESES Y SANCIÓN POR EXCESO>.
<Artículo modificado por el Artículo 111 de la Ley 510 de 1999. El nuevo texto es el siguiente:> **Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990.**

Se probará el interés bancario corriente con certificado expedido por la Superintendencia Bancaria.” (Negrillas y subrayadas propias).

En este sentido, la parte demandante no solo sobrepasó la tasa de interés que nunca se pactó, sino que además se puede demostrar mediante los certificados de la Superintendencia Financiera la tasa de interés aplicable; además que, **ni las cartas de instrucciones ni los pagarés estipulan el tipo de interés, bien**

⁶ <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/sala-de-prensa/comunicados-de-prensa-/interes-bancario-corriente-10829>, consulta realizada el 10 de septiembre de 2022.



sea bancario o legal, a pesar de esto llenan sus espacios en blanco con tasas que sobrepasan las estipuladas, lo que conlleva, a como lo dice el artículo 884 del Código de Comercio, a perder todos los intereses.

A pesar de lo anterior, se expide el Auto Interlocutorio No. 117 del 9 de marzo de 2022, mediante el cual se libra mandamiento de pago en contra de las deudoras y a favor de la parte actora por las sumas de dinero discriminadas en memorial de subsanación, reconociendo además intereses de plazo y moratorios, asimilando el H. Despacho los yerros anteriormente descritos.

Posteriormente, el día 1 de septiembre de 2022, la señora **DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZÁLEZ** recibe correo electrónico de parte de **AM MENSAJES S.A.S.** donde le informan que, queda notificada del mandamiento de pago proferido dentro del proceso de la referencia, pero al verificar el contenido del correo electrónico, éste se remite de conformidad con la Ley 2213 de 2022; sin embargo, al revisar los archivos adjuntos o anexos, **solo cuenta con copia del Auto Interlocutorio No.117 del 9 de marzo de 2022, y con copia del memorial de notificación personal.**

La parte ejecutante por medio de su apoderado, no cumplieron con la norma, ya que en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022 establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 8. NOTIFICACIONES PERSONALES. *las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. **Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.***

(...)” (Negrillas y subrayadas propias).

Aunado a lo anterior, teniendo en cuenta que la parte ejecutada no contaba con copia de traslado de la demanda y sus anexos al momento de recibir el correo electrónico de notificación personal, este extremo procesal procedió a la verificación de los estados electrónicos del despacho, encontrado que el día 18 de julio de 2022 se notificó el Auto del 15 de julio, en los siguientes términos:

“(…) REQUERIR a la parte demandante para que en el término de treinta (30) días que corren a partir de la ejecutoria de esta providencia, realice los trámites necesarios para la notificación a las demandadas CARMEN ELISA GONZALEZ DE LOPEZ y DORIAN ANDREA LOPEZ GONZALEZ del mandamiento de pago.

Lo anterior conforme a lo establecido en el numeral primero (1º) del Artículo 317 del Código General del Proceso. (...)” (Negrillas y subrayadas propias).

Teniendo en cuenta lo ordenado por el despacho mediante auto anteriormente descrito, se tiene que pasaron más de treinta (30) días, contados desde la ejecutoria del mismo; en este sentido, se configura una indebida notificación, tanto por el incumplimiento de la Ley 2213 de 2022, como por el incumplimiento



al auto del 15 de julio de 2022 notificado por estados el 18 de julio de la misma calenda. En el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, en su párrafo final, establece lo siguiente:

“(...)

Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

(...)” (Negrillas y subrayadas propias).

En este orden de ideas, se tiene que la notificación personal fue recibida mediante correo electrónico el día 1 de septiembre de 2022, pero la suscrita y sus poderdantes no recibieron copia alguna de la demanda y sus anexos a sus correos electrónicos; por lo tanto, nos encontramos frente una manifiesta contradicción por parte del ejecutante de lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, que establece en su artículo 3 lo siguiente:

“Artículo 3. Deberes de los sujetos procesales en relación con las tecnologías de la información y las comunicaciones. Es deber de los sujetos procesales realizar sus actuaciones y asistir a las audiencias y diligencias a través de medios tecnológicos. Para el efecto deberán suministrar a la autoridad judicial competente, y a todos los demás sujetos procesales, los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite y enviar a través de estos un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad judicial.

Identificados los canales digitales elegidos, desde allí se originarán todas las actuaciones y desde estos se surtirán todas las notificaciones, mientras no se informe un nuevo canal. Es deber de los sujetos procesales, en desarrollo de lo previsto en el artículo 78 numeral 5 del Código General del Proceso, comunicar cualquier cambio de dirección o medio electrónico, so pena de que las notificaciones se sigan surtiendo válidamente en la anterior.

Todos los sujetos procesales cumplirán los deberes constitucionales y legales para colaborar solidariamente con la buena marcha del servicio público de administración de justicia. La autoridad judicial competente adoptará las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento.”

En este sentido, cabe resaltar que, como es de total conocimiento por todos los intervinientes que, la Ley 2213 de 2022 rige a partir de su publicación, lo que hace de inmediato su cumplimiento; es decir, que a todas las luces del asunto que nos ocupa, le asistía la obligación de cumplir a cabalidad con dicha disposición. Por ende, por las fechas relacionadas, era obligación cumplir las



exigencias, al no hacerlo, vulnera el debido proceso que reviste este tipo de actuaciones judiciales.

Por último, se tiene que el apoderado de la parte ejecutante actuó sin tener poder reconocido para iniciar la presente acción ejecutiva, como lo resalto en el punto **I.I** del presente escribo; sin embargo, el Despacho procedió a reconocerle personería sin estar legitimado para actuar.

II. PETICIÓN:

De conformidad con lo anteriormente expuesto, estando dentro del término legal, y en pro de garantizar los Derechos que le asisten a la parte demandada, de la manera más respetuosa solicito al H. Despacho lo siguiente:

PRIMERO: se sirva **REPONER** el Auto Interlocutorio No. 117 del 9 de marzo de 2022, por el cual se libró mandamiento de pago por la vía ejecutiva a favor del señor **EDWIN HOYOS SANDOVAL - ENDOSATARIO DE JUAN MANUEL MEZA GUTIERREZ** y en contra de las señoras **CARMEN ELISA GONZALEZ DE LÓPEZ y DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZALEZ.**

SEGUNDO: como consecuencia de lo anterior, se sirva **NEGAR** dicho mandamiento de pago por la vía ejecutiva a favor del señor **EDWIN HOYOS SANDOVAL - ENDOSATARIO DE JUAN MANUEL MEZA GUTIERREZ** y en contra de las señoras **CARMEN ELISA GONZALEZ DE LÓPEZ y DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZALEZ.**

TERCERO: sírvase condenar al señor **EDWIN HOYOS SANDOVAL - ENDOSATARIO DE JUAN MANUEL MEZA GUTIERREZ** al Pago de perjuicios causado, además de Gastos y Costas Procesales, así como las Agencias en Derecho, de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016 *“Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho”*.

III. PRUEBAS:

1. Copia íntegra del expediente con radicado No. 76530310300120190011401 del proceso declarativo verbal de rescisión por lesión enorme y demanda de reconvencción, ventilado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira.

En este expediente se podrá observar y constatar: naturaleza de las obligaciones y negocios jurídicos, fechas de causación de la obligación u obligaciones, declaratorias de inexistencia de pagarés, y las demás relacionadas al presente recurso.

2. Sentencia de Segunda Instancia del 28 de julio de 2022, del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, en el proceso con Radicado NO. 2019-00114-01.



3. Registro histórico del interés bancario, emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. Solicitud dirigida a la **CÁMARA DE COMERCIO DE CALI**, para que la entidad expida copia del acta de constitución e informe el nombre e identificación de los socios o accionistas del **GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S.** identificada con NIT 901.023.428-6.

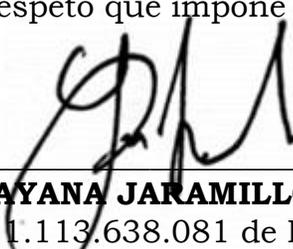
IV. ANEXOS:

1. copia del presente recurso junto con sus pruebas en formato PDF, para los fines pertinentes que disponga el H: Despacho.

V. NOTIFICACIONES

La mías y las de mi poderdante las recibiremos en la Calle 42 No. 30A-20 Oficina 201 de la ciudad de Palmira – Valle del Cauca, Teléfono: 3008085116 y 3044458805, correo electrónico: notificacionesorozcosalgado@hotmail.com

Con el Respeto que impone la Toga, atentamente


YURY DAYANA JARAMILLO SARRIA
C.C. No. 1.113.638.081 de Palmira
T.P. No. 252.865 del C. S. de la J.

✓ Si necesitas consultar el estado actual de una Petición, Queja, Reclamo o Solicitud (PQR'S), que hayas radicado ante la Cámara de Comercio de Cali, ahora podrás hacerlo accediendo a nuestra plataforma en línea de Consulta PQR.

Los campos marcados con (*) son obligatorios.

Seleccione la opción de su PQRSD *

Solicitud de información

Nombre y apellidos o razón social de la empresa *

DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZÁLEZ

Tipo de documento *

Cédula de ciudadanía

Número de documento *

52.269.254

Seleccione la opción en la cual desea recibir respuesta sobre su caso *

Correo electrónico

Correo electrónico *

notificacionesorozcosalgado@hotmail.com

País

COLOMBIA

Correo electrónico *

notificacionesorozcosalgado@hotmail.com

País

COLOMBIA

Ciudad

PALMIRA

Municipio / Distrito

Barrio / Vereda/ Corregimiento

Dirección

CALLE 42 No. 30A-20 OFICINA 201

Número de teléfono

3113562631

Objeto de su PQRSD

DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZÁLEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.269.254 de Bogotá, por medio de la presente solicitud me permito SOLICITAR a la CÁMARA DE COMERCIO DE CALI, lo siguiente:

Objeto de su PQRS

DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZÁLEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.269.254 de Bogotá, por medio de la presente solicitud me permito SOLICITAR a la CÁMARA DE COMERCIO DE CALI, lo siguiente:

1. Copia del documento que se registró en la inscripción No. 16293 del Libro IX, el cual corresponde a ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S. SIGLA:G.C. BIOTEK S.A.S., inscrito en la Cámara de Comercio el 28 de octubre de 2016, con el que se constituyó la referida sociedad por documento privado del 26 de enero de 2016.
2. Copia del documento que se registró en la inscripción No. 4376 del Libro IX, el cual corresponde a DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE DEL GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S. SIGLA G.C. BIOTEK S.A.S., inscrito en la Cámara de Comercio el 23 de marzo de 2017, mediante ACTA No.1 del 21 de febrero de 2017 de Asamblea General De Accionistas.
3. Copia del documento que se registró en la inscripción No. 4377 del Libro IX, el cual corresponde a REFORMA DE ESTATUTOS DEL GRUPO COMERCIAL BIOTEK S.A.S. SIGLA G.C. BIOTEK S.A.S., inscrito en la Cámara de Comercio el 23 de marzo de 2017, mediante ACTA No. 1 del 21 de febrero de 2017 de Asamblea General De Accionistas.

La anterior solicitud obedece a que actualmente se adelanata proceso ejecutivo en mi contra, teniendo como base de recaudo pagarés donde los señores CARLOS EDUARDO GONZÁLEZ, JUAN MANUEL MEZA GUTIÉRREZ y EDWIN HOYOS SANDOVAL, quienes se tiene conocimiento que hacen parte de la referida sociedad; y que además he tenido, tanto con la sociedad como los relacionados, otros negocios mercantiles, donde se hace necesario recaudar la información solicitada, para presentarlos en procesos judiciales.

Adjunto copia de mi cédula de ciudadanía.

ATENTAMENTE,

DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZÁLEZ
C.C. No. 52.269.254 de Bogotá.



ATENTAMENTE,

DORIAN ANDREA LÓPEZ GONZÁLEZ
C.C. No. 52.269.254 de Bogotá.

Adjuntar documentos o anexos (2MB Max.)

Seleccionar archivo cédula - dorian andrea lopez gonzalez.pdf

Autoriza a la Cámara de Comercio de Cali como responsable del tratamiento de los datos personales, para la recolección, almacenamiento, uso, transmisión y/o transferencia de los datos personales suministrados en este formulario, para las finalidades dispuestas en la Política de tratamiento de datos personales que puede consultar aquí.

Autorizo tratamiento de datos personales *

Enviar

Información y servicios adicionales



Transparencia y acceso a la información pública



Peticiones, quejas y reclamos



Términos y condiciones de uso



Accede a nuestra línea ética



Paga aquí tu factura



Política de tratamiento de datos personales



Políticas de uso de las Redes Sociales





Muchas gracias, hemos recibido tus datos

Pronto nos pondremos en contacto

Volver

Información y servicios adicionales



Guadalajara de Buga, 28 julio de 2021.

Referencia: Proceso verbal de **rescisión por lesión enorme** propuesto por Carmen Elisa González de López y Dorian Andrea López González contra el Grupo Comercial Biotek S.A.S., con **demanda de reconversión de entrega del tradente al adquirente** formulada por el Grupo Comercial Biotek S.A.S. contra Carmen Elisa González de López y Dorian Andrea López González
Radicación: 76-520-31-03-001-2019-00114-01
Instancia: APELACIÓN DE SENTENCIA
Ponente: María Patricia Balanta Medina

Esta providencia fue discutida y aprobada por la sala de manera virtual asincrónica, según acta n.º 172 de la fecha.

De conformidad con la competencia prevista en el num. 1 del art. [31](#) del C.G.P., se decide el recurso de apelación que la demandada principal y demandante en reconversión formuló contra la [sentencia n.º 08](#), proferida en enero 26 de 2022 por la juez 1ª civil del circuito de Palmira.

I. ANTECEDENTES

1. La causa inicial

Carmen Elisa González de López y Dorian Andrea López González formularon demanda en contra del Grupo Comercial Biotek S.A.S., solicitando la rescisión por lesión enorme de la venta que le hicieron a la referida sociedad comercial del predio distinguido con M.I. 373-124555, aduciendo que aunque su avalúo comercial era de \$1´329.139.300 y el catastral de \$162´800.000, el precio de la compra se pactó en solo \$200 millones de pesos (p. 49-51 del del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#)).

El convocado contestó la demanda e indica que, en realidad, la venta se hizo por \$600 millones -como consta en la respectiva promesa de compraventa- tras explicar que el trato inicial se hizo sobre la M.I. 373-27781 relacionada con el predio de mayor extensión, pero la escritura de venta fue devuelta por falta de licencia urbanística de subdivisión material, la que efectuada dio lugar a la venta sobre el predio de M.I. 373-124555, pero allí se declaró un menor valor,

porque así se había acordado en la promesa. Se añade que la prueba de lo realmente pagado se observa en los recibos de caja y la posterior promesa de venta que firmaron con las accionantes para que recuperaran el predio, estableciendo como precio \$728´864.000, que fue el mismo valor de la compra inicial más 1,⁵⁰% mensual y los gastos de la división.

En este sentido propuso las excepciones de 1) carencia de lesión alguna al patrimonio de las demandantes, 2) buena fe, 3) dolo, error, fraude, temeridad y mala fe por parte de las demandantes, 4) enriquecimiento sin causa, 5) prescripción y caducidad y 6) innominada o genérica (p. 196-205 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#)).

En el traslado de las excepciones las convocantes insistieron en que el precio pactado por esta compraventa fue de solo \$200 millones y que la primera promesa sobre el predio de M.I. 373-27781, por el que sí recibieron \$600 millones, al final se frustró porque la escritura no pudo ser registrada; de allí que ese dinero se pasó como préstamo por el que ellas pagaban intereses del 3% mensual, pero que esa negociación es independiente de la venta del otro predio de M.I. 373-124555 por el que solo recibieron 200 millones de pesos a pesar de existir un avalúo comercial del I.G.A.C. de 2015, a partir del cual el valor mínimo sería de \$1.335´642.98 (sic.). Aclaran que tomando en cuenta el valor del préstamo y sus intereses, se fijó el precio de la promesa de 2019 para recomprar el predio (p. 15 a 22 del archivo [04DescorreTrasladoExcep.pdf](#)).

2. La demanda de reconvención

Grupo Comercial Biotek S.A.S. formuló demanda de reconvención en contra de las demandantes Carmen Elisa González de López y Dorian Andrea López González. Pretenden la entrega material del inmueble adquirido mediante la escritura pública n.º 4251 de diciembre 29 de 2019, otorgada en la Notaría 9ª de Cali y el pago de 100 millones de pesos por perjuicios. Aducen que pese a estar registrada la compraventa en el folio de M.I. 373-124555, el inmueble no fue entregado por las tradentes, quienes aún conservan la posesión del mismo (p. 51-54, del archivo (p. 49-65 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#) de la carpeta de reconvención).

Las accionantes iniciales y ahora demandadas -en reconvención- se opusieron a la entrega solicitada por el adquirente. Señalan que, si bien es cierto la compraventa se dio y está registrada, la no entrega del inmueble se haya justificada por la lesión enorme que se configuró al pactar como precio 200 millones de pesos. Se aclara que la posterior promesa de compra -que ellas suscribieron para recuperar el predio- estuvo relacionada con otra obligación que personalmente adquirieron y por la cual pagaban intereses mensuales del 3% (p. 134-139 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#) de la carpeta de reconvención).

No sobra recordar que la [excepción previa de pleito pendiente](#) que las accionadas en reconvención formularon contra la demanda de entrega del tradente al adquirente, se declaró no probada en [auto interlocutorio n.º 35](#) de febrero 9 de 2021, disponiéndose que continuaran ambas causas (ver [C03Excepcionesprevias](#)).

3. El objeto de la apelación

En la sentencia de primer grado el juez *a quo* concluyó que el inmueble fue comprado por la entidad demandada en \$200 millones, que resultó siendo menos de la mitad del precio justo al momento de la venta que se fijó en \$1.511'750.800, conforme al dictamen pericial oficioso, disponiendo que para mantener el negocio el comprador debía pagar \$1.160'575.720 suma faltante para completar el 90% del precio justo -más 6% anual desde la presentación de la demanda en julio 31 de 2019- sin lugar a reconocer mejoras o frutos porque las demandadas han retenido la posesión. Consecuencialmente negó las pretensiones de la demanda de reconvención y las excepciones de mérito propuestas por la accionada en contra de la causa inicial de lesión enorme (ver archivo [26AP201900011400ART373.pdf](#)).

La parte demandada apeló en audiencia la respectiva sentencia y oralmente indicó los reparos así: **1)** no se valoraron como prueba del pago del precio los recibos de caja obrantes a f. 92 y 93, **2)** el contrato de promesa se toma en cuenta como prueba para unas cosas, pero no para otras, **3)** las demandantes tienen la conducta reiterada de celebrar negocio por debajo del avalúo, **4)** el perito designado por el juzgado no acreditó estar inscrito en el R.A.A. y

tampoco soportó los métodos para valorar el metro cuadrado y 5) las demandantes no acreditaron que los dineros entregados constituyeran un préstamo (t. 01:05:23 del [registro 2](#) de la audiencia de instrucción y juzgamiento).

Las demandantes guardaron silencio dentro del término de traslado de la apelación anticipada que, en esta instancia, concedió la magistrada sustanciadora en [auto de junio 24 de 2022](#).

II. CONSIDERACIONES

1. Ubicación del problema jurídico

En la legislación civil está prevista la lesión enorme como excepción y no como regla general para determinados negocios jurídicos, entre ellos la compraventa de bienes inmuebles contemplada en los artículos [1946](#) a [1952](#) del C.C., reglamentación a partir de la cual la jurisprudencia¹ ha enlistado los siguientes requisitos:

a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)

En este caso no está en debate que el negocio jurídico del que se reclama la rescisión por lesión enorme, perfeccionado en escritura pública n.º 4251 de diciembre 29 de 2017 otorgada en la Notaría 9ª de Cali, fue una compraventa del inmueble denominado lote de terreno n.º 1 de la finca *Villa Esmeralda* del corregimiento Santa Elena, jurisdicción del municipio El Cerrito, distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000, M.I. 373-124555, con un área de 26.302,⁵⁴ m².

¹ C.S.J., sentencia SC10291-2017 en la que se citan las sentencias civiles de 6 de mayo de 1968 (G.J. 2297 a 2299, págs. 98 y ss.); 5 de julio de 1977, G.J. CLV, p. 157); Cas. Civ. de 23 de abril de 1981 (G.J. 2407, págs. 415); 18 de agosto de 1987 (G.J. 2427, págs. 117 y ss.); y 15 de diciembre de 2009 (Exp. 1100131030101998-17323-01).

No se invocó ni probó que el referido negocio fuera aleatorio ni tampoco que la venta se hiciera por ministerio de la justicia; no hay evidencia ni invocación de que las vendedoras hayan renunciado a solicitar la rescisión por lesión enorme; además, está probado que para la fecha de presentación de la demanda en julio 31 de 2019, no se había cumplido el cuatrenio de caducidad² y el comprador conserva la propiedad inscrita del predio.

En últimas, toda la discusión en esta causa gira en torno a la divergencia entre el precio pactado y el justo, pues los apelantes insisten en que el valor acordado en la compraventa no fue de doscientos millones, sino de seiscientos millones y que el avalúo comercial decretado de oficio no se puede valorar.

Como bien lo reseñó la juez de instancia, la institución de la lesión enorme se orienta por un criterio eminentemente objetivo, así lo explica la doctrina especializada: *«Nuestra Corte acoge principios similares en sentencia de casación civil de 20 de noviembre de 1980: no es necesario que el demandante en lesión acredite el error o que un estado de necesidad lo obligó a consentir en un contrato desventajoso. Expresa además que la ley no diferencia que las partes sean personas naturales o jurídicas, de derecho privado o público. En sentencia de 23 de mayo de 1981 la Corte reitera que la lesión “está estructurada en nuestro régimen civil sobre un factor puramente objetivo”. Esto descarta la necesidad de tener en cuenta un vicio del consentimiento en el contratante lesionado»* (Tamayo Lombana: 2008. Manual de Obligaciones, Ediciones Doctrina y Ley, p. 271).

Significa que lo procedente en esta instancia es, a partir de los reparos concretos propuestos por el apelante, verificar si el precio realmente pactado fue objetivamente inferior a la mitad del precio justo.

2. La prueba del precio pactado

En junio 21 de 2017, las demandantes prometieron vender a la demandada el inmueble de M.I. 373-27781, distinguido con la cédula catastral 00-01-0002-0623-000 de 26.302,⁵⁴ m² ubicado en el corregimiento Santa Elena jurisdicción

² En los términos del art. 94 del C.G.P., con la presentación se hace inoperante la caducidad porque la entidad demandada fue notificada por aviso en enero 18 de 2020, esto es, menos de un año contado a partir de agosto 6 de 2019 cuando se le notificó por estados a las demandantes el auto admisorio (Cfr. Auto en p. 53 y 54 y constancia en p. 99 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#)).

de El Cerrito y denominado lote de terreno n.º 1. Se pactó que el precio sería \$600 millones pagaderos en efectivo a la firma de la promesa y acordaron formalizar la compra en junio 22 de 2017 a las 3 pm en la Notaría 9ª de Cali. Allí mismo se advirtió en la cláusula 15 que en la correspondiente escritura pública se fijaría como precio el avalúo catastral (p. 102-106 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#)).

SANEAMIENTO EN LOS CASOS ESTABLECIDOS POR LA LEY.- CUARTA: EL PRECIO DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO ES LA SUMA DE SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) M/CTE. QUE SERAN CANCELADOS POR EL PROMETIENTE COMPRADOR ASI: LA SUMA DE SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) M/CTE, DE CONTADO EN DINERO EN EFECTIVO, A LA FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.-

DECIMA QUINTA: LAS PARTES CONTRATANTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE HAN ACORDADO QUE EL VALOR DE LA COMPRAVENTA EN LA ESCRITURA SERA SEGUN EL VALOR DEL AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE.- PARA CONSTANCIA SE FIRMA EL PRESENTE DOCUMENTO QUE CONTIENE LA PROMESA DE CONTRATO CELEBRADA ENTRE LAS PARTES EN HOJAS DE PAPEL COMUN, CON DESTINO A CADA UNA DE ELLAS, QUE SE FIRMA EN SANTIAGO DE CALI, A LOS VEINTIUNO (21) DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE (2017).-

En la escritura pública n.º 1790 de junio 21 de 2017 otorgada en la Notaría 9ª de Cali, las demandantes vendieron a la sociedad accionada el inmueble denominado lote de terreno n.º 1 *Villa Esmeralda* del corregimiento Santa Elena, jurisdicción del municipio El Cerrito, distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000, M.I. 373-27781 y con un área de 26.302,⁵⁴ m², pactando allí un precio de doscientos millones de pesos -incluyendo además una cláusula de retroventa- acto escritural que luego fue devuelto sin registrar, según nota de junio 29 de 2017, por falta de la licencia urbanística que permitiera la subdivisión material (p. 109 a 116 y 130 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#))

En recibos de caja # 01 y 02 de junio 29 y julio 7 de 2017, consta que Dorian Andrea López González, en nombre propio y de su litisconsorte Carmen Elisa González de López, manifiesta que recibe de la representante legal de la demandada Grupo Comercial Biotek S.A.S., respectivamente, la suma de 250

millones de pesos en efectivo y la suma de 350 millones de pesos en tres cheques, «*por concepto de contrato de compraventa debidamente firmado y autenticado el día 21 de junio de 2017, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No.373-27781*» (p. 128 y 129 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#))

En resolución n.º 050-248-2-7 de septiembre 7 de 2017, el jefe de la Oficina Asesora de Planeación y Estadística del municipio de El Cerrito, aprobó la subdivisión material del predio de M.I. 373-27781 en cuatro lotes: el n.º 1 de 26.302,⁵⁴ m², el n.º 2 de 19.200 m², el lote n.º 3 de 6.400 m² y el lote n.º 4 de 7.021 m².

En el folio de M.I. 373-27781, se aprecia el englobe de los folios de M.I. 373-3061-7206 y 23344 y, luego, se inscribe en noviembre 10 de 2017 la referida licencia de división material (anotación n.º 33) y, también, consta que con base en este se abrieron los folios de M.I. 373-124555, 118000, 124556 y 124557 (p. 132-145 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#)).

En la escritura pública n.º 4251 de diciembre 29 de 2017 otorgada en la Notaría 9ª de Cali, las demandantes vendieron a la sociedad accionada el inmueble denominado lote de terreno n.º 1 *Villa Esmeralda* del corregimiento Santa Elena, jurisdicción del municipio El Cerrito, distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000, M.I. 373-124555 y con un área de 26.302,⁵⁴ m², pactando allí un precio de 200 millones de pesos. Se incluye, además, una cláusula de retroventa, la cual fue posteriormente cancelada de mutuo acuerdo en la escritura pública n.º 407 -de febrero 22 de 2019- otorgada por las mismas partes y en la misma notaría (p. 4 a 17 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#)).

Obra, también, el certificado de tradición del predio con ficha catastral 00-01-0002-0623-000 ubicado en el corregimiento Santa Elena jurisdicción de El Cerrito, distinguido con M.I. 373-124555, abierta con base en la M.I. 373-27781, denominado lote de terreno n.º 1 con área de 26.302,⁵⁴ m² en el que están inscritas la venta de las demandantes a la convocada, el respectivo pacto de retroventa y su posterior cancelación de mutuo acuerdo en las anotaciones 3 a 6 (p. 39-42 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#)).

En febrero 22 de 2019, la entidad demandada prometió que en junio 30 de 2019 vendería a las accionantes el predio distinguido con M.I. 373-27781 y matrícula catastral 00-01-0002-0623-000 de 26.302,⁵⁴ m², el mismo que en la cláusula segunda se advierte como aquél que compraron a las accionantes en la escritura pública n.º 1790 de junio 21 de 2017 otorgada en la Notaría 9ª de Cali, indicando además que el precio sería de \$782'864.000, «*igual valor por el que fue adquirida en otrora por parte de las COMPRADORAS*» (p. 185-189 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#))

SEGUNDA. Tradición: lote de terreno y casa de habitación junto a él construida que fueron adquiridos inicialmente por EL VENDEDOR por compraventa realizada a las señor **CARMEN ELISA GONZALEZ DE LOPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 31.141. 340 de Palmira - Valle del Cauca, de estado civil viuda y **DORIAN ANDREA LOPEZ GONZALEZ** mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliada en El Cerrito- Valle del Cauca, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 52.269.254 de Bogotá D.C como consta en escritura pública número 1790 del 21 de Junio de 2017, otorgada en la notaria 9 del circulo de Cali, la cual fue inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria **373-27781**.

QUINTA : EI PRECIO Y FORMA DE PAGO: el precio del inmueble prometido en venta ,ha sido acordado entre las partes contratantes por la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$782.864.000.oo)** igual valor por el que fue adquirida en otrora por parte de las **COMPRADORAS** cuyo importe será pagado por el **PROMITENTE COMPRADOR** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la siguiente forma:

PRIMER Y UNICO PAGO: por la suma de de **SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$782.864.000.oo)**, suma de dinero que entregara en efectivo o mediante cheque de gerencia por **EL**

PROMITENTE COMPRADOR, a la firma de la escritura de compraventa, la cual y tendrá como fecha límite para su firma el día 30 de junio del año 2019

Parágrafo Primero: LA PROMETIENTE COMPRADORA, manifiesta para los efectos de las leyes 333de 1996 y 365 de 1997 o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen , que los dineros entregados para la adquisición de los inmuebles objeto del presente contrato ,provienen del ejercicio de actividades lícitas.

En el traslado de las excepciones de la demanda inicial, las convocantes presentaron los siguientes recibos de caja (p. 2 a 13 del archivo [C03Excepcionesprevias](#)):

Fecha	Valor	Pagado por:	Concepto
26/07/2017	\$18'000.000	Carlos Eduardo Olaya	Intereses. Mes Julio préstamo Finca Santa Elena
20/08/2017	\$18'000.000	Carlos Olaya	Abono intereses mes de Agosto Finca Santa Elena
03/10/2017	\$18'000.000	No reporta	Abono Intereses Septiembre Finca Santa elena – Bioteck
03/11/2017	\$18'000.000	No reporta	Intereses préstamo Mes Noviembre – Bioteck S.A.S.
19/01/2018	\$18'000.000	Calos Olaya	Intereses Mes Vencido Noviembre préstamo S.A.S.
26/01/2018	\$10'000.000	Carlos Olaya	Intereses Mes Diciembre – Préstamo Biotek S.A. – Abono a la cuota
03/03/2018	\$18'000.000	Carlos Olaya	Intereses préstamo Mes enero del 1° al 28 de enero.
20/03/2018	\$18'000.000	Carlos Olaya – Dorian López	Interés Mes febrero 01-28 febrero
01/01/2018	\$18'000.000	Carlos Olaya – Dorian López	Intereses Mes Marzo 1 a 30 de Marzo
17/06/2018	\$18'000.000	Carlos Olaya – Dorian López	Intereses préstamo Mes de abril 1 al 30 de abril del 2018
18/06/2018	\$18'000.000	Carlos Olaya – Dorián López	Intereses Mes mayo 1 al 30 de Mayo de 2018
07/06/2018	\$1'600.000	Carlos Olaya	Intereses préstamo Mes Abril - Mayo

Además, obra la siguiente liquidación que las demandantes señalan como la contentiva de los intereses del crédito, la cual tiene una inscripción -a mano alzada- «Dorian Liquidación Con Descuento» realizada por el representante legal de la accionada:

Dorian Liquidación Con Descuento

\$ 600.000	\$ 0,030	\$ 18.000	JUNIO
\$ 618.000	\$ 0,030	\$ 18.540	JULIO
\$ 636.540	\$ 0,030	\$ 19.096	AGOSTO
\$ 655.636	\$ 0,030	\$ 19.669	SEPTIEMBRE
\$ 675.305	\$ 0,030	\$ 20.259	OCTUBRE
\$ 695.564	\$ 0,030	\$ 20.867	NOVIEMBRE
\$ 716.431	\$ 0,030	\$ 21.493	DICIEMBRE
\$ 737.924	\$ 0,030	\$ 22.138	ENERO
\$ 760.062	\$ 0,030	\$ 22.802	FEBRERO
		\$ 182.864	

Hay una comunicación de las demandantes al demandado fechada en julio 5 de 2019 en el cual reiteran el compromiso de recuperar el inmueble vendido, tras cumplir el pago de la promesa celebrada entre las partes (p. 193 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#)).

3. Identificación del precio realmente convenido

Desde que la entidad compradora fue convocada al pleito, se planteó de su parte que el precio realmente pactado para la compraventa no fue el de \$200 millones como se dijo en la escritura pública, sino el de \$600 millones como se advirtió en la promesa respectiva, punto sobre el cual la juez de instancia no hizo ninguna consideración, más para partir del pacto expreso en la escritura, sin motivación alguna sobre valor probatorio que le otorgaba a los demás medios de prueba.

Al respecto, se han presentado dos hipótesis: las vendedoras dicen que la promesa de junio 21 de 2017, que se hizo entre las partes sobre \$600 millones tiene relación con el predio de M.I. 373-27781, el cual finalizó con la escritura pública n.º 1790 de la misma fecha pero que, tal negocio se frustró porque la venta no se pudo registrar, desde allí alegan que la venta, finalmente protocolizada en escritura pública n.º 4251 de diciembre 29 de 2017 sobre el inmueble de M.I 373-124555, fue un negocio totalmente diferente e independiente.

Según sus declaraciones de parte, las vendedoras, al final, recibieron del Grupo Comercial Biotek S.A.S. 600 millones de pesos por una venta que no se realizó al final y terminó convirtiéndose en un préstamo por el que pagaban intereses del 3% mensual y que, además, la misma entidad luego les pagó 200 millones de pesos por otra venta que sí se ejecutó y sobre la cual deprecian rescisión por lesión enorme (t. 01:20:00 registro de la [audiencia inicial](#)).

Por su parte, la compradora ha insistido que todo fue un mismo negocio: el predio lo compraron por 600 millones de pesos, como se dice en la promesa, pero la primera escritura no se pudo registrar, lo que subsanaron y dio lugar a la suscripción de la segunda sobre la cual no dieron dinero adicional. Precisa que con las vendedoras se acordó un interés sobre el único precio pactado y

pagado de 600 millones de pesos, como contraprestación por ellas retener la posesión del bien, tal y como lo declaró con precisión y detalle el representante legal de la convocada en su correspondiente interrogatorio de parte en audiencia inicial (t. 02:27:00 registro de la [audiencia inicial](#)).

Como ya se dijo, la juez *a quo* pasó de largo en punto de esta discusión central y tomó, sin más, los 200 millones de pesos como precio pactado por ser el que da cuenta la escritura pública n.º 4251 de diciembre 29 de 2017, pero la sala advierte que el demandado logró corroborar su hipótesis con la prueba regular y oportunamente recaudada.

Ciertamente, la compraventa perfeccionada en la escritura pública n.º 4251 de diciembre 29 de 2017 no tiene objeto diferente al de la promesa y al de la venta perfeccionada en escritura pública n.º 1790 ambas suscritas en junio 21 de 2019, tampoco la otra promesa de febrero 22 de 2019, todas conectadas con el lote n.º 1 de la finca *Villa Esmeralda* ubicada en el corregimiento Santa Elena jurisdicción de El Cerrito, distinguido con cédula catastral 00-01-0002-0623-000 y con área de 26.302,⁵⁴ m²; solo que inicialmente ese bien formaba parte de un lote de mayor extensión distinguido con la M.I. 373-27781 (nacido por engloble de las M.I. 373-3061, 7206 y 23344) y a partir de una posterior subdivisión material pasó a identificarse con la M.I. 373-124555.

Es el mismo bien, no hay duda (el lote n.º 1 de *Villa Esmeralda*), con la misma área exacta (26.302,⁵⁴ m²) ubicación (corregimiento Santa Elena jurisdicción de El Cerrito, cédula catastral 00-01-0002-0623-000) de propiedad de las mismas personas (las demandantes quienes lo prometieron vender a la entidad demandada, negocio jurídico que llevaron a cabo con pacto de retroventa y luego cancelaron para prometerse mutuamente la recompra).

No es creíble lo que plantean las convocantes: que el Grupo Comercial Biotek S.A.S. intentó adquirir en junio de 2017 por 600 millones de pesos el predio cuya escritura no pudieron registrar por falta de licencia de división material y luego lo adquirieron de las mismas vendedoras en diciembre de ese mismo año pagando otros 200 millones de pesos adicionales, para -finalmente- en febrero de 2019 prometer que se lo devolverían en junio siguiente por el mismo valor que lo habían negociado, pactando 782 millones de pesos, que no

alcanzaría ni siquiera para cubrir la suma de los dos capitales supuestamente pagados por el comprador.

Es que si fuera cierto que se trata de dos negociaciones independientes y separadas: que primero fue una frustrada venta en junio de 2017 por 600 millones de pesos que pasó a ser una deuda personal respaldada con tres pagarés de 200 millones de pesos y que la otra fue una venta independiente y finiquitada en diciembre de 2017 por 200 millones de pesos, no se entiende cómo en febrero de 2019 las partes expresamente acordaron en promesa que la demandada les vendería a las accionantes el bien adquirido en diciembre de 2017 calculando su precio únicamente con el «préstamo» de 600 millones de pesos más intereses, perdiendo el comprador los 200 millones de pesos adicionales que habría pagado por la compra en diciembre de 2017.

Sí así hubieran sido las cosas, significaría que el Grupo Comercial Biotek S.A.S. les habría dado a las demandantes un total de 800 millones de pesos: primero 600 millones con la venta supuestamente frustrada en junio de 2017 y convertida en préstamo personal y luego otros 200 millones adicionales por la venta final independiente de diciembre de 2017; por lo cual ella estaría dispuesta a devolver el predio pero recibiendo solo los 600 millones del crédito personal más sus intereses, perdiéndose, luego de casi dos años, los 200 millones de pesos que se pagaron adicional por la venta definitiva.

Es incontrovertible que no se frustró la venta prometida en junio 21 de 2017 sobre el lote n.º 1 de la finca *Villa Esmeralda* con área de 26.302,⁵⁴ m² ubicado en el corregimiento Santa Elena jurisdicción de El Cerrito y distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000 pactado en 600 millones de pesos que, efectivamente, pagó la entidad, porque en febrero de 2019 las demandantes prometieron que le comprarían ese mismo bien al Grupo Comercial Biotek S.A.S., tras explicar en la cláusula segunda que era el mismo que las nombradas le vendieron en la escritura pública n.º 1790 de junio 21 de 2017, recordemos:

SEGUNDA. Tradición: lote de terreno y casa de habitación junto a él construida que fueron adquiridos inicialmente por EL VENDEDOR por compraventa realizada a las señoras **CARMEN ELISA GONZALEZ DE LOPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 31.141.340 de Palmira - Valle del Cauca, de estado civil viuda y **DORIAN ANDREA LOPEZ GONZALEZ** mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliada en El Cerrito- Valle del Cauca, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 52.269.254 de Bogotá D.C como consta en escritura pública número 1790 del 21 de Junio de 2017, otorgada en la notaría 9 del círculo de Cali, la cual fue inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria **373-27781**.

Ya se sabe que, en realidad, esa escritura suscrita sobre la M.I. 373-27781 no se pudo inscribir porque faltaba la licencia urbanística de subdivisión material, motivo por el cual, obtenida tal autorización, se suscribió la escritura pública n.º 4251 de diciembre 29 de 2017 que es idéntica a la compraventa de junio 21, precisándose ahora que el mismo lote n.º 1 de la finca *Villa Esmeralda* con área de 26.302,⁵⁴ m² ubicado en el corregimiento Santa Elena jurisdicción de El Cerrito y distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000, a partir de la subdivisión material contaba con M.I. 373-124555.

El tenor literal de la promesa de febrero 22 de 2019 no deja lugar a dudas acerca del compromiso de las demandantes a comprar ese idéntico bien por «*igual valor por el que fue adquirida en otrora por parte de las COMPRADORAS*».

QUINTA : EL PRECIO Y FORMA DE PAGO: el precio del inmueble prometido en venta ,ha sido acordado entre las partes contratantes por la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$782.864.000.00)** igual valor por el que fue adquirida en otrora por parte de las **COMPRADORAS** cuyo importe será pagado por el **PROMITENTE COMPRADOR** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la siguiente forma:

Entonces, en la promesa de febrero 22 de 2019 se reconoce que ese bien fue el mismo que las demandantes le vendieron a la demandada en escritura pública n.º 1790 de junio 21 de 2017, que en promesa de la misma fecha aclararon que su precio real era 600 millones de pesos pero que, la escritura se haría por menor valor con base en el avalúo catastral; también dejaron explícito en la promesa de recompra que el precio sería igual al que las ahora promitentes compradoras recibieron por él, señalándose allí \$782´864.000,

cálculo que resulta de adicionar, a los \$600 millones, un interés compuesto del 3% mensual de junio (de 2018) a febrero (de 2019) según esa liquidación con descuento que presentaron las demandantes y aceptó el representante legal de la demandada.

En este contexto, la tesis de la demandada se encuentra mejor soportada en la evidencia, porque si las accionantes retuvieron la posesión y estaban claramente interesadas en recuperar el predio desde la primera vez que lo intentaron vender en junio de 2017 cuando firmaron la escritura pública n.º 1790 que incluye un pacto de retroventa, es lógico pensar que el Grupo Comercial Biotek S.A.S. recibiera algún provecho, beneficio o utilidad en una operación de compra con pacto de retroventa sin recibir jamás la posesión.

De allí que resulta acorde con la evidencia que el 3% mensual fuera esa ganancia que obtendría el demandado en la operación: compran en 600 millones y, sin recibir la posesión de la cosa que seguía en poder de las vendedoras, quienes mantenían su explotación, se comprometían a revenderle el predio con una utilidad del 3% mensual, que fue lo que se pagó en los diferentes recibos aportados por las demandantes.

Pero se sabe que solo hasta mayo de 2018 se pagó ese interés mensual, por lo que desde esa fecha las convocantes no retribuyeron nada, a pesar de continuar en posesión del predio y como querían recuperar su titularidad, en febrero de 2019 pactaron -con el titular inscrito- recuperar el dominio, para lo cual devolvían lo recibido por la venta inicial, esto es, los 600 millones de pesos, más \$182'864.000 que es el cálculo de un interés compuesto mensual desde junio de 2018 (cuando ya no volvieron a pagar intereses) hasta febrero de 2019 (fecha de la segunda promesa) según la referida liquidación con descuento.

Entonces, no fueron dos ventas diferentes las de junio y diciembre de 2017, sino la misma, sobre idéntico predio, el lote n.º 1 de la finca *Villa Esmeralda* con área de 26.302,⁵⁴ m² ubicado en el corregimiento Santa Elena jurisdicción de El Cerrito y distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000, el que primero formaba parte del predio de mayor extensión de M.I. 373- 27781 y

luego con la subdivisión material pasó a individualizarse con la M.I. 373-124555.

Esa venta se acordó, en promesa de junio 21 de 2017 que sería por 600 millones de pesos, pero allí mismo se advirtió que en la escritura se tomaría como base el avalúo catastral y por eso en las protocolizaciones de junio 21 y diciembre 29 de 2017 se expresó como precio solo 200 millones, pero ya se sabe que sí se pactaron y efectivamente pagaron 600 millones de pesos a las vendedoras.

En este punto es confirmatorio el testimonio de Mónica Barón, escrituradora de la Notaría 9ª de Cali, quien declaró ser la persona que redactó ambos títulos. Ratifica que el negocio entre las partes lo pactaron sobre 600 millones de pesos, aunque se acordó señalar un menor valor en la escritura pública para disminuir los gastos notariales (ver [registro 1](#) de la audiencia de instrucción y juzgamiento) conducta -en su momento- muy frecuente que vino a ser directamente prohibida en el inc. 6 del art. [53](#) de la Ley 1943 de 2018, al modificar el art. [90](#) del Estatuto Tributario: *«En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos».*

En este sentido, para la sala está suficientemente corroborado que el precio realmente pactado en la venta de diciembre 29 de 2017 fue de \$600 millones de pesos, conforme a la voluntad de las partes en la promesa de junio 21 anterior, la que hubo de repetirse en la escritura pública n.º 4251 sobre la M.I. 373-124555, porque la escritura pública n.º 1790 de junio 21 de 2017 sobre la M.I. 373-27781 no se pudo inscribir por falta de licencia urbanística de subdivisión material.

Fue por eso que en febrero 22 de 2019 las demandantes prometieron recomprar la propiedad por *«igual valor por el que fue adquirida en otrora por parte de las COMPRADORAS»*, acordando como precio una suma igual a 600 millones de pesos, más un interés compuesto del 3% liquidado desde junio de 2018, precisamente porque hasta mayo de ese año se le había pagado al

comprador el beneficio, provecho o utilidad en la operación de comprar un inmueble para luego revenderlo sin poder nunca explotarlo.

Recuérdese que el principal método interpretativo de los negocios jurídicos es que «*Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*» según predica el art. [1618](#) del C.C. y por eso la Corte Suprema de Justicia, en un caso en el que había promesa previa a la compraventa demandada en lesión enorme, sostuvo que el valor de la escritura no debe primar sobre el convenido en el acuerdo preparatorio, cuando está probado que el realmente ajustado es el contenido en el contrato preparatorio (C.S.J. sentencia de casación civil de diciembre 13 de 2002, M.P. Santos Ballesteros, exp. 7033):

En el presente asunto figuran dos precios pactados, uno consignado en la promesa de compraventa (\$15'000.000.oo) con discriminación pormenorizada de la forma de pago, y otro, estipulado en la escritura pública (\$9'628.200.oo), en la que por lo demás se indica que el pago fue de contado al momento de la firma de la escritura. La demandada alegó como precio la suma de \$15'000.000.oo, y en su intento por demostrarlo, aportó comprobantes de varios pagos que sumados arrojan la cantidad de \$12'000.000.oo, comprobantes que, y he aquí otro hecho indicador, se acompasan con la forma como las partes pactaron el pago del precio en la promesa de compraventa. De lo dicho se infiere que no puede ser tenido en cuenta el precio de la escritura pública como el real, tanto porque la demandada resultó pagando más de lo que allí se indicó, como porque la forma de pago de aquellos \$12.000.000,oo se adecuó a lo consignado en la promesa.

(...)

Los anteriores argumentos desvirtúan los dos ataques que el censor presenta en el cargo, sin que sea por tanto necesario que la Corte entre a analizar si el Tribunal cometió error de hecho al tener por acreditado que la demandada haya pagado \$15'000.000.oo, lo que no significa que la Corte no haya advertido equivocaciones (a fin de cuentas intrascendentes) del ad quem en el análisis del acervo probatorio, pues, tal como el recurrente lo demuestra, de las declaraciones de los testigos efectivamente no se infieren ni el precio acordado para la venta, ni cuál fue la suma realmente pagada por la compradora, pero tampoco desvirtúan la realidad demostrada en el aludido contrato de promesa sobre el precio del inmueble.

En el caso en estudio, la demandada al contestar la demanda acompañó el original de la promesa de compraventa celebrada el 11 de mayo de 1993, con reconocimiento de firmas ante el Notario 10º. de Medellín, en cuya cláusula 3ª se fijó como precio de venta del inmueble la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15'000.000.oo) pagaderos en dos contados, uno de tres millones, ya

analizado, y otro de doce millones cuando se otorgara la escritura pública de compraventa. Este documento, cual lo dijo el Tribunal, no fue controvertido, y si bien en la demanda, la actora no hace ninguna alusión al respecto, en el escrito presentado para descorrer el traslado de las excepciones, acepta que aquel fue el precio pactado, pero que posteriormente en la escritura se fijó uno diferente.

Por otra parte, en relación con la acusación formulada respecto de la interpretación que debe darse a las cláusulas en los contratos y en especial a que la cláusula posterior prima sobre la anterior, es necesario aclarar que esto podría ser así dentro del texto de un mismo contrato y tomando en consideración aspectos particulares de éste que se interpreta, pero tal aseveración no puede hacerse con criterio absoluto, ni menos respecto de dos contratos de naturaleza diferente como son el de promesa y el de compraventa.

Por tanto, **tienen acogida los reparos concretos 1, 2, 3 y 5** pues analizados en su conjunto las promesas de venta, las escrituras de compra y los recibos de pagos aportados por ambas partes, está suficientemente probado en este caso que el verdadero precio pactado por la enajenación del bien fue la suma de \$600 millones y no los \$200 millones que se declararon en la correspondiente escritura pública, punto que fue centralmente señalado por la defensa y respecto del cual la juez no emitió ninguna valoración probatoria, lo que, consecuentemente, implica la prosperidad parcial de la excepción de dolo, error, fraude, temeridad y mala fe por cuenta de las demandantes, según la formulación que hiciera la accionada.

Establecido como está que el verdadero precio pactado fue de \$600 millones, corresponde abordar el reparo concreto n°. 4 que queda pendiente, relativo a la prueba del precio justo que tendría el inmueble, frente al cual el apelante tuvo para decir que el perito designado de oficio por la juez no acreditó estar inscrito en el R.A.A. y tampoco soportó los métodos para valorar el metro cuadrado.

4. Idoneidad del perito evaluador

El perito designado por el juzgado *a quo*, Claudio Rómulo Bravo Cisneros, en **enero de 2022** dictaminó que el valor comercial del predio para el año 2017 era de \$1.511´750.800 (ver [22DictamenPericialAvaluo.pdf](#)).

Como se trata de «avaluar» el precio justo del inmueble, el perito que rinda el dictamen debe ser una persona calificada que necesariamente esté inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A.-³, según el lit. c del art. 3 de la Ley 1673 de 2013, en concordancia con lo señalado en el art. 7 ib.

Entonces, no cualquier persona puede presentar peritación sobre avalúos, pues la Ley 1673 de 2013 exige que esté inscrita en el R.A.A., desde el cual, previamente, se verifica su idoneidad. Particularmente, el artículo 6 de la norma, sin perjuicio del régimen de transición previsto en su párrafo 1, exige para su inscripción «*formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional*» que cubran los temas descritos en el punto (i) del lit. a.

Sobre los certificados académicos dice el [D.U.R. 1074 de 2015](#) en su art. 2.2.2.17.2.3 -que incorpora el art. 6 del Decreto 556 de 2014- lo siguiente: «*la formación académica de los evaluadores de que trata el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, se acreditará con el título y/o la certificación de aptitud ocupacional del respectivo programa académico debidamente reconocido por autoridad competente y con el correspondiente certificado de las asignaturas cursadas y aprobadas*».

Además, debe recordarse que el art. 5 del Decreto 556 de 2014, incorporado en el art. 2.2.2.17.2.2 del [D.U.R. 1074 de 2014](#), estableció trece categorías para el R.A.A., de allí que no basta simplemente la inscripción, sino comprobar que el objeto de valoración se corresponda con la respectiva categoría. A manera de ejemplo, un evaluador inscrito en la categoría 1 de bienes inmuebles urbanos no podría valorar inmuebles rurales de la categoría 2 ni inmuebles especiales de la categoría 6, etc., a menos que, también, esté registrado para esas otras categorías.

Bajo estas orientaciones, el art. 17 del Decreto 556 de 2014, incorporado en el art. 2.2.2.17.3.5 del [D.U.R. 1074 de 2014](#), impone a los propios evaluadores la carga de demostrar «*su calidad en las categorías y alcances en los que están*

³ El art. 16 del Decreto 556 de 2014, incorporado en el art. 2.2.2.17.3.4 del [D.U.R. 1074 de 2015](#), estableció que «*Los evaluadores deberán efectuar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que han escogido pertenecer y quedar bajo su tutela disciplinaria. // La correspondiente Entidad tendrá la obligación de inscribir, conservar, actualizar y reportar la información de sus evaluadores al operador del Registro Abierto de Avaluadores (RAA)*».

*inscritos, sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), **mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición**».*

En este sentido, **se abre paso el reparo concreto presentado por los apelantes en contra del dictamen decretado de oficio**, pues quien lo rindiera en enero de 2022 necesariamente debía acreditar su inscripción en el R.A.A. mediante certificación que no fue presentada por el designado, y consultado el [directorio del Registro Nacional de Avaluadores para el Valle del Cauca](#), el designado Claudio Rómulo Bravo Cisneros no está enlistado.

Ahora bien, es cierto que el párrafo del art. [23](#) de la Ley 1673 de 2013 estableció un régimen de transición a partir del cual el respectivo registro en el R.A.A. solo es exigible *«dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio»*.

Al respecto la propia S.I.C. comunicó en su [boletín jurídico de abril de 2017](#) que la primera E.R.A. fue reconocida en acto administrativo ejecutoriado en mayo 11 de 2016, de allí que la obligación para inscribirse en el R.A.A. deviene exigible a partir de mayo 11 de 2018: *«Los avaluadores tienen la obligación de efectuar la inscripción inicial en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA- dentro del término de 24 meses contados a partir de la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación -ERA. Para el efecto, es necesario tener en cuenta que la Resolución 20910 del 25 de abril de 2016, mediante la cual esta Entidad reconoció a la Corporación ANA como ERA quedó en firme el 11 de mayo de 2016, por lo que el término de 24 meses para inscribirse en el RAA culmina el 11 de mayo de 2018»*.

Por manera que **el reparo concreto 4 presentado en contra del dictamen decretado de oficio debe prosperar** porque el avaluador que lo rindió en

enero de 2022 no acreditó estar inscrito en el R.A.A. ni tampoco aparece en el directorio actualizado del R.N.A., por lo que corresponde a la sala verificar si el justo precio está acreditado con otros medios de prueba.

5. Prueba del justo precio

Al respecto tiene dicho la Corte Suprema de Justicia (sentencia de casación civil de diciembre 13 de 2002, exp. 7033):

*...la lesión enorme como vicio objetivo que afecta determinados negocios jurídicos como el de compraventa de inmuebles, tiene lugar, si la propone el vendedor, “cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende”, de acuerdo con el texto del artículo 1947 del Código Civil. **Y para la fijación de ese justo precio, la prueba técnica judicial se muestra como el medio probatorio más idóneo a efectos de establecer, con criterios de suficiente certeza, el precio de mercado que para la fecha del negocio tenía el inmueble objeto de la venta.... 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, sin perjuicio de que otros elementos probatorios que obren en el expediente contribuyan a moldear la convicción a que llegue el fallador en punto del valor justo que hubo de tener la contraprestación dineraria respectiva.***

El arquitecto evaluador Alfonso Botero Gómez con matrícula n.º 0473 del Registro Nacional de Avaluadores – Asolonjas y el perito evaluador Juan Carlos Urbano A., de Avalúos Urbanos y Rurales con Registro Nacional Avaluadores e Inmobiliarias n.º I 792, elaboraron en **mayo 17 de 2017** y a petición de Carlos Eduardo Olaya un avalúo comercial del predio denominado lote n.º 4 (sic.) Villa Esmeralda, distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000 y M.I. 373-27781, con área de 26.302,⁵⁴ m² que se dice de propiedad de las convocantes, asignándole un valor de \$1.329´139.300 (p. 18-38 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#))

El cuestionamiento que respecto de este medio de prueba presentó la demandada en su contestación es que tales evaluadores no estaban en el R.A.A., pero en el acápite anterior ya se dejó claro que tal registro solo es obligatorio a partir de mayo 11 de 2018, y en este caso ese avalúo comercial se cumplió un año atrás: en mayo de 2017.

Además, en el traslado de la demanda se impugnó por la accionada que tal dictamen no contiene los requisitos de que trata el art. [226](#) del C.G.P., pero en

realidad solo carece de los estrictamente formales a los que aluden los num. 4 a 7 de esa norma, pues cumple con los presupuestos de fondo en tanto los citados profesionales explican los métodos utilizados para llegar a esa valuación.

Por lo demás, conviene recordar que pese a su oposición, la juez decretó incorporar esa prueba en el auto interlocutorio n.º 559 de diciembre 9 de 2021 proferido en curso de la audiencia inicial y contra dicha decisión no se formuló recurso alguno. Al final la juez *a quo*, en la valoración de dicha prueba decidió desestimarla porque entendió que se refería a otro predio por la errónea mención que se hizo del lote n.º 4, cuando el que fue objeto de la venta que se estudia es el n.º 1.

Con argumentos en contrario, la sala advierte que el avalúo de los referidos profesionales no fue otro que el inmueble finalmente vendido por las demandantes a la entidad convocada, solo que en ese escrito se dijo que era el lote n.º 4, cuando en realidad se referían al mismo bien: el lote de 26.302,⁵⁴ m² con ficha catastral 00-01-0002-0623-000 del predio de mayor extensión de M.I. 373-27781.

Es tan evidente que se trataba del mismo bien, que cuando el perito designado de oficio realizó su dictamen -ya descartado en punto anterior- resultó siendo similar en cuanto a la descripción y registro de áreas, al punto que la juez tuvo que descartar en el interrogatorio que este no se hubiera basado en el presentado por las partes, sino que el designado hubiera realizado su propia peritación.

En fin, el avalúo comercial realizado en mayo de 2017 fue ciertamente sobre el bien prometido en junio del mismo año y cuya venta se protocolizó finalmente en diciembre siguiente: el lote de 26.302,⁵⁴ m² de la finca Villa Esmeralda jurisdicción de El Cerrito, distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000, a pesar de que se hizo mención al mismo como lote n.º 4 cuando en realidad es el n.º 1, *lapsus* que en todo caso no tiene la virtud de restarle todo valor al referido medio de prueba.

Hace varias décadas la Corte Suprema de Justicia explicó lo siguiente, en punto de la época que debe tenerse en cuenta para efectos de averiguar el

justo precio en los casos en que la venta viene precedida de promesa (sentencia de casación civil de diciembre 9 de 1999, Exp 5368):

*..cuando las negociaciones se han plasmado en una promesa que como tal precede al contrato, es procedente la rescisión de la compraventa sin considerar el precio del inmueble para la fecha del contrato prometido, sino **sobre la base de que la diferencia de ultramidad hubiese existido al tiempo de celebrarse tal promesa...** Puede pues sintetizarse la posición de la Corte al respecto, diciendo simplemente que para los efectos de la lesión de ultra dimidium, el justo precio del inmueble es el que tuviere al tiempo de la convención, **a menos que las partes hayan estampado previamente su voluntad de contratar en una promesa de contrato, caso en el cual será en el tiempo de ésta en donde habrá de situarse el juzgador para averiguar si el precio fue lesivo.***

En este caso hay un avalúo comercial de una lonja de propiedad raíz elaborado el mes anterior a la promesa en el cual se fija un precio total de \$1.329´139.300, señalando que el metro cuadrado de área de recreo es de \$60.000, el de los potreros \$45.000 y el de la casa principal construida es de \$500.000.

En junio de 2015, a solicitud del entonces propietario Alfonso Sanclemente Moreno, el I.G.A.C. realizó un informe de avalúo comercial rural al lote n.º 2 del Corregimiento Santa Elena jurisdicción de El Cerrito, distinguido con n.º predial 00-01-0002-0623-000 y M.I. 373-118000, siendo el objeto calcular el valor de 1.920 m² que el municipio necesitaba para construir una escuela, calculando un valor comercial de \$507´800.000 por hectárea (p. 79-92, del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#) de la carpeta de reconvencción).

Aunque este último dictamen presentado en la contestación a la demanda de reconvencción es de dos años antes de la promesa y sobre un área diferente, es en relación con la misma finca y sirve de parámetro para establecer que en 2015 el metro cuadrado general estaba en \$50.780, por lo que para junio de 2017 no era justo que 26.302,⁵⁴ m² se negociaran en \$600 millones, porque arrojaría un promedio de \$22.812 por m².

No hay duda, los \$600 millones pactados en junio de 2017 para el lote de \$26.302,⁵⁴ m² no fue justo, porque en esa fecha el predio valía comercialmente \$1.329´139.300, a razón de \$45.000 el m² de potrero y \$60.000 el m² de recreo (dos años antes el IGAC había valorado el m² general en \$50.780), más los \$95´800.000 en que se apreciaron las diversas construcciones.

Como en definitiva está probado que el precio pactado sí fue inferior a la mitad del precio justo, habrá de confirmarse la declaración de la lesión enorme, con la consecuente negación de la demanda de reconvención de entrega del tradente al adquirente, pero debiendo recalcularse el precio a completar porque la juez erró en determinar el monto realmente pactado y se basó para el establecimiento del avalúo comercial en dictamen realizado por quien no tenía entonces idoneidad para ello, olvidándose, además, de condenar la restitución del dinero recibido por las compradoras y actualizar ambos valores.

6. Determinación del saldo a completar

Está probado que el precio realmente pactado de \$600 millones de pesos por la compraventa fue efectivamente pagado, según dan cuenta los recibos de caja # 01 y 02 de junio 29 y julio 7 de 2017, en los que consta que Dorian Andrea López González, en nombre propio y de su litisconsorte Carmen Elisa González de López, manifiesta que recibe de la representante legal de la demandada Grupo Comercial Biotek S.A.S., respectivamente, la suma de \$250 millones de pesos en efectivo y la suma de \$350 millones de pesos en tres cheques, «*por concepto de contrato de compraventa debidamente firmado y autenticado el día 21 de junio de 2017, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No.373-27781*» (p. 128 y 129 del archivo [01ExpedienteDigitalizadoCdo1.pdf](#))

Ahora bien, como quedó establecido que ese precio es inferior a la mitad del avalúo comercial, realizado al bien en mayo de 2017, a voces del inc. 1 del art. 1948 del C.C. el comprador tiene la facultad de consentir en la rescisión «*o completar el justo precio con deducción de una décima parte*», lo que significa que el comprador puede evitar la rescisión si completa lo que falte para el 90% del justo precio.

Entonces, si el predio estaba avaluado en \$1.329´139.300, lo que debe completar el comprador es el 90% de ese valor, o sea \$1.196´225.370, de los cuales ya se sabe que pagó \$600´000.000, por lo que la diferencia que tendría pendiente es exactamente \$596´225.370.

Ahora bien, aunque fue acertada la condena de intereses civiles desde la presentación de la demanda como, expresamente, lo impone el inc. 2 del art. 1948 del C.C., punto que no reprochó el apelante, omitió también la juez realizar la debida indexación de la eventual suma a restituir o completar.

Sobre el punto la Corte Suprema de Justicia unificó su jurisprudencia así (sentencia SC10291-2017):

*... ahora la Sala considera adecuado unificar que esa corrección debe reconocerse para las cargas de ambas partes, desde el «tiempo del contrato», que es **cuando, en condiciones normales, se pacta el precio impugnado** (art. 1947 del C.C.) y se ejecutan las obligaciones, cual aconteció en el caso de autos, pues hay varias razones de equidad, inclusive invocadas por la Corte en aquellas, que impiden ver el mantenimiento del valor real de la moneda como un lucro o interés (puro), que caiga en las restricciones que en materia de frutos e intereses establece el artículo 1948 del estatuto civil, «desde la fecha de la demanda», o como una sanción, como pasa a anotarse.*

La corrección monetaria -o indexación- es una remuneración equitativa y razonable para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación, es decir, una retribución para que la prestación económica tenga un valor igual -o similar- al que tuvo en el momento en que se ejecutaron las obligaciones del respectivo negocio, que fue cuando se pagó el precio pactado, o debió pagarse el justo.

Por eso debe atenderse, conforme a la doctrina de esta Corte para entronizar la corrección pecuniaria como una forma de justicia en las obligaciones que lo admiten, que cumplir estas sin ese mecanismo, impondría al acreedor la recepción de un dinero envilecido por la merma de su valor real o poder de compra, pues para que reine la equidad en el verdadero valor de esas cargas o restauraciones pecuniarias, es menester que la traída a valor presente de ellas cobije todo el tiempo en que estuvieron sujetas a la depreciación por causa de la inflación.

No puede haber un verdadero restablecimiento del equilibrio patrimonial en las prestaciones de las partes, si el valor del dinero se deja sin actualizar durante una parte del tiempo transcurrido, esto es, entre el tiempo de la convención y la presentación del libelo inicial, en tratándose de la lesión enorme.

Es que si el concepto del «justo precio se refiere al tiempo del contrato», como de manera paladina concreta el artículo 1947 del Código Civil, es razonable contemplar que el reconocimiento de la actualización monetaria para las obligaciones a cargo de los partícipes, una vez prospera la lesión enorme, sean a partir de ese hito temporal, pues sólo así puede considerarse, ya se trate de mantener el acuerdo ora de consentir en la rescisión, que las cifras dinerarias para complementar ese justo precio, o que deban ser restituidas, sean cubiertas con el poder adquisitivo que tenían en aquel entonces. De donde

emana que se trunca el restablecimiento del equilibrio, si la actualización dineraria sólo opera desde la fecha de la demanda, cual fue explicado.

La indexación, por cierto, no agrega nada a las prestaciones pecuniarias, ni es «equiparable a una sanción o un resarcimiento», como fue anotado en la sentencia inaugural que la aplicó a las prestaciones de la lesión enorme; luego, es apropiado que se reconozca esa forma de actualización desde la época del contrato rescindido por causa tal, para las prestaciones a cargo de las partes, en lugar de hacerse a partir de la fecha de la demanda, porque la corrección no es una sanción ni un rédito lucrativo.

Este criterio, además, acompasa con el carácter objetivo reconocido a la lesión enorme, bajo cuya concepción es independiente de cuestiones subjetivas relacionadas con incumplimiento, dolo, culpa o nociones similares. Basta la prueba del defecto de ultramidad para que opere.

Amén de que no debe confundirse la actualización monetaria con los intereses o frutos, que sí restringe el artículo 1948 del Código Civil desde la fecha del escrito genitor de la litis, porque como ha quedado explicado, en términos reales, aquella no agrega nada a la obligación, sólo la pone en su valor real presente, y la mayor cantidad de unidades monetarias son meramente nominales, mas no representan un valor adicional.

Tampoco cabe distinguir entre las distintas obligaciones a cargo de las partes, de ocurrir la rescisión del contrato, pues sea que se trate de completar del justo precio o de restitución de lo pagado en los otros casos, no hay justificación para que se les dé un trato diferenciado en cuanto a la fecha partir de la cual se actualizan las prestaciones correspondientes.

Por manera que, en compendio, preciso es dejar sentado que la corrección monetaria debe aplicarse para las contraprestaciones derivadas de la lesión enorme, sea la de complementar el justo precio o la de restituir las sumas pertinentes, desde el «tiempo del contrato», siempre que esa oportunidad se hubiesen ejecutado las obligaciones del correspondiente negocio jurídico.

Lo anterior significa que como en este caso el precio fue fijado y pagado en junio de 2017, cuando las partes ajustaron la promesa de compraventa, desde esa fecha deberá indexarse tanto el precio que tendrían que restituir las demandantes en caso de quedar en firme la rescisión, condena que omitió establecer y concretar la juez -punto que se adicionará en este fallo- como el monto que debe completar el comprador si quiere mantener el negocio.

Concepto	Valor histórico	Índices de Precios al Consumidor		Valor Actual
		Inicial	Final	
Restitución de las vendedoras	\$600.000.000	96,23	119,31	\$743.905.227
Complemento del comprador	\$596.225.370	96,23	119,31	\$739.225.282

La negación de los frutos a favor de las vendedoras y de mejoras a favor del comprador no fue objeto de reproche por ninguno de los afectados y en todo caso esa decisión está acorde con la prueba acerca de la retención de la posesión por parte de las demandantes.

4. Conclusiones y costas procesales

Comprobado que el precio realmente pactado fue inferior a la mitad del valor justo que tenía el predio al tiempo de la promesa, procede la rescisión y en consecuencia se niega la súplica de reconvención, aunque la sentencia de primer grado deba ser modificada porque erró la juez de primer grado en determinar la suma que, efectivamente, acordaron las partes; además valoró, para efectos del avalúo comercial, un dictamen rendido por quien no tenía habilitación para ello; también omitió actualizar los valores a favor de ambas partes y condenar a los compradores a la restitución de lo pagado.

Finalmente, como el recurso se resuelve favorablemente al apelante, pues la totalidad de sus reparos contra el fallo de primera instancia fueron acogidos, no es procedente la imposición de costas procesales por cuenta de esta alzada en los términos de los numerales 1 y 5 del art. [365](#) del C.G.P.

PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

Primero. MODIFICAR la [sentencia n.º 08](#), proferida en enero 26 de 2022 por la juez 1ª civil del circuito de Palmira, la cual queda del siguiente tenor:

- 1.1. Revocar parcialmente el numeral 1** y, en su lugar, declarar parcialmente probada la excepción de mérito propuesta por Grupo Comercial Botek S.A.S. denominada dolo, error, fraude, temeridad y mala fe por parte de las demandantes, en el sentido de establecer que, efectivamente, el precio pactado y pagado por la compraventa fue 600 millones de pesos. Las demás excepciones se confirman como no probadas.

- 1.2. **Confirmar el numeral 2**, únicamente, respecto de la declaración de lesión enorme en la compraventa del inmueble denominado lote de terreno n.º 1 de la finca *Villa Esmeralda* del corregimiento Santa Elena, jurisdicción del municipio El Cerrito, distinguido con ficha catastral 00-01-0002-0623-000, M.I. 373-124555 y con un área de 26.302,⁵⁴ m², contrato perfeccionado en escritura pública n.º 4251 de diciembre 29 de 2017 otorgada en la Notaría 9ª de Cali.
- 1.3. **Modificar** el monto que debe completar el Grupo Comercial Biotek S.A.S. para evitar la rescisión de la compraventa, señalando que, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el comprador deberá pagar a las vendedoras el valor actualizado de \$739'225.282, más los intereses civiles del 6% anual sobre dicha suma, desde la presentación de la demanda en julio 31 de 2019 y hasta que se cumpla el pago.
- 1.4. **Adicionar** que, de no hacer uso el demandado de ese derecho, se declara en firme la rescisión del contrato, en cuya eventualidad deberán las demandantes, dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término en que podía el demandado evitar la rescisión, restituir al Grupo Comercial Biotek S.A.S. el valor actualizado de \$743'905.227, más los intereses civiles del 6% anual sobre dicha suma, desde la presentación de la demanda en julio 31 de 2019 y hasta que cumplan el pago.

Segundo. En lo demás, **confirmar** la sentencia apelada.

Tercero. Sin constas en la instancia.

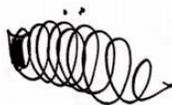
Cuarto. Devolver la actuación digitalizada al juzgado de origen

Cópiese, notifíquese y cúmplase.

Los magistrados


MARÍA PATRICIA BALANTA MEDINA
76-520-31-03-001-2019-00114-01

W



FELIPE FRANCISCO BORDA CAICEDO

76-520-31-03-001-2019-00114-01



JUAN RAMÓN PÉREZ CHICUÉ

76-520-31-03-001-2019-00114-01

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL (LA) DIRECTOR (A) DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO,

en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el numeral 11 del artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con la Resolución 0416 de 2006, el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el artículo 98 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 884 del Código de Comercio.

CERTIFICA

RESOLUCION	FECHA	VIGENCIA		INTERES ANUAL EFECTIVO		
		DESDE	HASTA	CORRIENTE	BANCARIO CORRIENTE	CREDITOS ORDINARIOS LIBRE ASIGNACION
2865	29-Oct-71	29-Oct-71	09-Feb-72	18.00%	14.00%	----
290	10-Feb-72	10-Feb-72	30-Jul-73	14.00%	14.00%	----
2190	31-Jul-73	31-Jul-73	11-Mar-74	14.00%	14.00%	----
699	12-Mar-74	12-Mar-74	22-Jun-75	16.00%	16.00%	----
1472	23-Jun-75	23-Jun-75	22-Jun-76	16.00%	16.00%	----
1487	23-Jun-76	23-Jun-76	27-Jun-77	18.00%	18.00%	----
2087	28-Jun-77	28-Jun-77	12-Jul-78	18.00%	18.00%	----
1800	13-Jul-78	13-Jul-78	05-Mar-79	18.00%	18.00%	----
1068	06-Mar-79	06-Mar-79	27-Ags-80	18.00%	18.00%	----
4422	28-Ags-80	28-Ags-80	23-Jul-81	18.00%	18.00%	----
4037	24-Jul-81	24-Jul-81	15-Oct-84	18.00%	18.00%	----
1768	06-Abr-81	01-Feb-81	15-Oct-84	----	----	32.00%
4815	03-Oct-84	16-Oct-84	25-Mar-86	33.60%	33.60%	----
4816	03-Oct-84	16-Oct-84	25-Mar-86	----	----	42.66%
1374	27-Feb-86	26-Mar-86	25-May-87	----	33.81%	----
1375	27-Feb-86	26-Mar-86	25-May-87	----	----	41.12%
1900	22-May-87	26-May-87	19-May-88	----	32.52%	----
1901	22-May-87	26-May-87	19-May-88	----	----	39.03%
1700	20-May-88	20-May-88	02-May-89	----	34.04%	----
1701	20-May-88	20-May-88	02-May-89	----	----	39.86%
1360	03-May-89	03-May-89	24-May-90	----	----	40.46%
1361	03-May-89	03-May-89	24-May-90	----	36.15%	----
1850	25-May-90	25-May-90	28-Feb-91	----	----	41.98%
1851	25-May-90	25-May-90	28-Feb-91	----	34.27%	----
714	28-Feb-91	01-Mar-91	27-Feb-92	----	----	43.90%
715	28-Feb-91	01-Mar-91	27-Feb-92	----	36.41%	----
734	27-Feb-92	28-Feb-92	29-Abr-92	----	42.41%	----
735	27-Feb-92	28-Feb-92	29-Abr-92	----	----	45.24%
1541	30-Abr-92	30-Abr-92	30-Jun-92	----	38.47%	----
1542	30-Abr-92	30-Abr-92	30-Jun-92	----	----	42.60%
2567	30-Jun-92	01-Jul-92	30-Ags-92	----	38.18%	----
2568	30-Jun-92	01-Jul-92	30-Ags-92	----	----	41.23%
3423	31-Ags-92	31-Ags-92	31-Oct-92	----	----	37.61%
3424	31-Ags-92	31-Ags-92	31-Oct-92	----	34.33%	----
4487	29-Oct-92	01-Nov-92	31-Dic-92	----	32.15%	----
4488	29-Oct-92	01-Nov-92	31-Dic-92	----	----	35.27%
5393	29-Dic-92	01-Ene-93	28-Feb-93	----	34.39%	----
5394	29-Dic-92	01-Ene-93	28-Feb-93	----	----	36.23%
0626	26-Feb-93	01-Mar-93	30-Abr-93	----	34.74%	----
0627	26-Feb-93	01-Mar-93	30-Abr-93	----	----	36.36%
1299	27-Abr-93	01-May-93	30-Jun-93	----	35.10%	----
1300	27-Abr-93	01-May-93	30-Jun-93	----	----	37.25%
2150	30-Jun-93	01-Jul-93	31-Ago-93	----	35.43%	----
2151	30-Jun-93	01-Jul-93	31-Ago-93	----	----	37.51%
2880	31-Ago-93	01-Sep-93	31-Oct-93	----	35.66%	----
2881	31-Ago-93	01-Sep-93	31-Oct-93	----	----	37.60%
3542	28-Oct-93	01-Nov-93	31-Dic-93	----	35.87%	----
3543	28-Oct-93	01-Nov-93	31-Dic-93	----	----	37.89%
4457	29-Dic-93	01-Ene-94	28-Feb-94	----	35.02%	----
4458	29-Dic-93	01-Ene-94	28-Feb-94	----	----	37.37%
0191	25-Feb-94	01-Mar-94	30-Abr-94	----	35.42%	----
0192	25-Feb-94	01-Mar-94	30-Abr-94	----	----	37.33%
0779	29-Abr-94	01-May-94	30-Jun-94	----	36.13%	----
0780	29-Abr-94	01-May-94	30-Jun-94	----	----	38.12%
1301	24-Jun-94	01-Jul-94	31-Ago-94	----	36.25%	----
1299	24-Jun-94	01-Jul-94	31-Ago-94	----	----	38.46%
1835	29-Ago-94	01-Sep-94	31-Oct-94	----	36.89%	----
1836	29-Ago-94	01-Sep-94	31-Oct-94	----	----	39.03%
2350	31-Oct-94	01-Nov-94	31-Dic-94	----	38.76%	----
2351	31-Oct-94	01-Nov-94	31-Dic-94	----	----	40.46%
2931	27-Dic-94	01-Ene-95	28-Feb-95	----	40.12%	----
2932	27-Dic-94	01-Ene-95	28-Feb-95	----	----	41.70%
0338	28-Feb-95	01-Mar-95	30-Abr-95	----	42.74%	----
0337	28-Feb-95	01-Mar-95	30-Abr-95	----	----	43.71%
0879	28-Abr-95	01-May-95	30-Jun-95	----	42.45%	----
0878	28-Abr-95	01-May-95	30-Jun-95	----	----	43.86%
1418	27-Jun-95	01-Jul-95	31-Aug-95	----	43.84%	----
1419	27-Jun-95	01-Jul-95	31-Aug-95	----	----	45.33%
2024	30-Ago-95	01-Sep-95	31-Oct-95	----	44.62%	----
2025	30-Ago-95	01-Sep-95	31-Oct-95	----	----	46.35%
2572	30-Oct-95	01-Nov-95	31-Dic-95	----	42.72%	----
2573	30-Oct-95	01-Nov-95	31-Dic-95	----	----	43.48%

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL (LA) DIRECTOR (A) DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO,

en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el numeral 11 del artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con la Resolución 0416 de 2006, el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el artículo 98 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 884 del Código de Comercio.

CERTIFICA

3170	28-Dic-95	01-Ene-96	29-Feb-96	----	40.27%	----
3171	28-Dic-95	01-Ene-96	29-Feb-96	----	----	42.32%
0313	29-Feb-96	01-Mar-96	30-Apr-96	----	41.37%	----
0314	29-Feb-96	01-Mar-96	30-Apr-96	----	----	43.32%
0843	30-Abr-96	01-May-96	30-Jun-96	----	42.19%	----
0844	30-Abr-96	01-May-96	30-Jun-96	----	----	43.78%
1127	28-Jun-96	01-Jul-96	31-Aug-96	----	42.94%	----
1128	28-Jun-96	01-Jul-96	31-Aug-96	----	----	44.53%
1390	29-Ago-96	01-Sep-96	31-Oct-96	----	42.29%	----
1389	29-Ago-96	01-Sep-96	31-Oct-96	----	----	44.04%
1621	31-Oct-96	01-Nov-96	31-Dec-96	----	41.37%	----
1622	31-Oct-96	01-Nov-96	31-Dec-96	----	----	42.95%
1825	27-Dic-96	01-Ene-97	28-Feb-97	----	39.77%	----
1824	27-Dic-96	01-Ene-97	28-Feb-97	----	----	41.68%
0214	26-Feb-97	01-Mar-97	30-Apr-97	----	38.95%	----
0215	26-Feb-97	01-Mar-97	30-Apr-97	----	----	40.63%
0420	29-Abr-97	01-May-97	30-Jun-97	----	36.99%	----
0419	29-Abr-97	01-May-97	30-Jun-97	----	----	38.68%
0633	25-Jun-97	01-Jul-97	31-Aug-97	----	36.50%	----
0634	25-Jun-97	01-Jul-97	31-Aug-97	----	----	38.29%
0851	29-Ago-97	01-Sep-97	30-Sep-97	----	31.84%	----
0852	29-Ago-97	01-Sep-97	30-Sep-97	----	----	36.82%
0967	29-Sep-97	01-Oct-97	31-Oct-97	----	31.33%	----
0968	29-Sep-97	01-Oct-97	31-Oct-97	----	----	35.44%
1120	31-Oct-97	01-Nov-97	30-Nov-97	----	31.47%	----
1121	31-Oct-97	01-Nov-97	30-Nov-97	----	----	35.99%
1251	28-Nov-97	01-Dic-97	31-Dec-97	----	31.74%	----
1252	28-Nov-97	01-Dic-97	31-Dec-97	----	----	36.01%
1402	31-Dic-97	01-Ene-98	31-Jan-98	----	31.69%	----
1403	31-Dic-97	01-Ene-98	31-Jan-98	----	----	35.29%
0095	30-Ene-98	01-Feb-98	28-Feb-98	----	32.56%	----
0096	30-Ene-98	01-Feb-98	28-Feb-98	----	----	37.07%
0218	27-Feb-98	01-Mar-98	31-Mar-98	----	32.15%	----
0219	27-Feb-98	01-Mar-98	31-Mar-98	----	----	35.60%
0403	31-Mar-98	01-Abr-98	30-Apr-98	----	36.28%	----
0404	31-Mar-98	01-Abr-98	30-Apr-98	----	----	39.01%
0543	30-Abr-98	01-May-98	31-May-98	----	38.39%	----
0544	30-Abr-98	01-May-98	31-May-98	----	----	40.58%
0656	29-May-98	01-Jun-98	30-Jun-98	----	39.51%	----
0657	29-May-98	01-Jun-98	30-Jun-98	----	----	41.65%
0821	30-Jun-98	01-Jul-98	31-Jul-98	----	47.83%	----
0822	30-Jun-98	01-Jul-98	31-Jul-98	----	----	47.98%
0994	31-Jul-98	01-Ago-98	31-Aug-98	----	48.41%	----
0995	31-Jul-98	01-Ago-98	31-Aug-98	----	----	49.69%
1146	31-Ago-98	01-Sep-98	30-Sep-98	----	43.20%	----
1147	31-Ago-98	01-Sep-98	30-Sep-98	----	----	45.31%
2118	30-Sep-98	1-Oct-98	31-Oct-98	----	46.00%	----
2119	30-Sep-98	1-Oct-98	31-Oct-98	----	----	47.28%
2259	30-Oct-98	1-Nov-98	30-Nov-98	----	49.99%	----
2260	30-Oct-98	1-Nov-98	30-Nov-98	----	----	50.41%
2384	30-Nov-98	1-Dec-98	31-Dec-98	----	47.71%	----
2385	30-Nov-98	1-Dec-98	31-Dec-98	----	----	48.90%
2514	30-Dic-98	1-Jan-99	31-Jan-99	----	45.49%	----
2515	30-Dic-98	1-Jan-99	31-Jan-99	----	----	46.74%
0093	29-Jan-99	1-Feb-99	28-Feb-99	----	42.39%	----
0094	29-Jan-99	1-Feb-99	28-Feb-99	----	----	44.46%
0237	26-Feb-99	1-Mar-99	14-Mar-99	----	40.99%	----
0238	26-Feb-99	1-Mar-99	14-Mar-99	----	----	44.32%
0275	5-Mar-99	15-Mar-99	31-Mar-99	----	39.76%	----
0276	5-Mar-99	15-Mar-99	31-Mar-99	----	----	36.81%
0387	31-Mar-99	1-Apr-99	30-Apr-99	----	33.57%	----
0388	31-Mar-99	1-Apr-99	30-Apr-99	----	----	34.42%
0592	30-Apr-99	1-May-99	31-May-99	----	31.14%	----
0593	30-Apr-99	1-May-99	31-May-99	----	----	32.13%
0820	31-May-99	1-Jun-99	30-Jun-99	----	27.46%	----
0821	31-May-99	1-Jun-99	30-Jun-99	----	----	28.36%
1000	30-Jun-99	1-Jul-99	31-Jul-99	----	24.22%	----
1001	30-Jun-99	1-Jul-99	31-Jul-99	----	----	25.71%
1183	30-Jul-99	1-Aug-99	31-Aug-99	----	26.25%	----
1184	30-Jul-99	1-Aug-99	31-Aug-99	----	----	27.58%
1350	31-Aug-99	1-Sep-99	30-Sep-99	----	26.01%	----
1351	31-Aug-99	1-Sep-99	30-Sep-99	----	----	26.46%
1490	30-Sep-99	1-Oct-99	31-Oct-99	----	26.96%	----
1491	30-Sep-99	1-Oct-99	31-Oct-99	----	----	25.81%
1630	29-Oct-99	1-Nov-99	30-Nov-99	----	25.70%	----
1631	29-Oct-99	1-Nov-99	30-Nov-99	----	----	24.13%
1755	30-Nov-99	1-Dec-99	31-Dec-99	----	24.22%	----

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL (LA) DIRECTOR (A) DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO,

en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el numeral 11 del artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con la Resolución 0416 de 2006, el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el artículo 98 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 884 del Código de Comercio.

CERTIFICA

1756	30-Nov-99	1-Dec-99	31-Dec-99	----	----	22.80%
1910	30-Dec-99	1-Jan-00	31-Jan-00	----	22.40%	----
1911	30-Dec-99	1-Jan-00	31-Jan-00	----	----	21.26%
0165	31-Jan-00	1-Feb-00	29-Feb-00	----	19.46%	----
0166	31-Jan-00	1-Feb-00	29-Feb-00	----	----	17.39%
0343	29-Feb-00	1-Mar-00	31-Mar-00	----	17.45%	----
0344	29-Feb-00	1-Mar-00	31-Mar-00	----	----	17.67%
0512	31-Mar-00	1-Apr-00	30-Apr-00	----	17.87%	----
0513	31-Mar-00	1-Apr-00	30-Apr-00	----	----	17.61%
0664	28-Apr-00	1-May-00	31-May-00	----	17.90%	----
0665	28-Apr-00	1-May-00	31-May-00	----	----	18.08%
0848	31-May-00	1-Jun-00	30-Jun-00	----	19.77%	----
0849	31-May-00	1-Jun-00	30-Jun-00	----	----	19.10%
1019	30-Jun-00	1-Jul-00	31-Jul-00	----	19.44%	----
1020	30-Jun-00	1-Jul-00	31-Jul-00	----	----	19.84%
1201	31-Jul-00	1-Aug-00	31-Aug-00	----	19.92%	----
1202	31-Jul-00	1-Aug-00	31-Aug-00	----	----	20.64%
1345	31-Aug-00	1-Sep-00	30-Sep-00	----	22.93%	----
1346	31-Aug-00	1-Sep-00	30-Sep-00	----	----	22.62%
1492	29-Sep-00	1-Oct-00	31-Oct-00	----	23.08%	----
1493	29-Sep-00	1-Oct-00	31-Oct-00	----	----	23.76%
1666	31-Oct-00	1-Nov-00	30-Nov-00	----	23.80%	----
1667	31-Oct-00	1-Nov-00	30-Nov-00	----	----	24.50%
1847	30-Nov-00	1-Dec-00	31-Dec-00	----	23.69%	----
1848	30-Nov-00	1-Dec-00	31-Dec-00	----	----	24.58%
2030	29-Dec-00	1-Jan-01	31-Jan-01	----	24.16%	----
2031	29-Dec-00	1-Jan-01	31-Jan-01	----	----	25.06%
0090	31-Jan-01	1-Feb-01	28-Feb-01	----	26.03%	----
0091	31-Jan-01	1-Feb-01	28-Feb-01	----	----	25.52%
0202	28-Feb-01	1-Mar-01	31-Mar-01	----	25.11%	----
0203	28-Feb-01	1-Mar-01	31-Mar-01	----	----	25.50%
0319	30-Mar-01	1-Apr-01	30-Apr-01	----	24.83%	----
0320	30-Mar-01	1-Apr-01	30-Apr-01	----	----	25.57%
0426	30-Apr-01	1-May-01	31-May-01	----	24.24%	----
0427	30-Apr-01	1-May-01	31-May-01	----	----	25.49%
0536	31-May-01	1-Jun-01	30-Jun-01	----	25.17%	----
0537	31-May-01	1-Jun-01	30-Jun-01	----	----	25.38%
0669	29-Jun-01	1-Jul-01	31-Jul-01	----	26.08%	----
0670	29-Jun-01	1-Jul-01	31-Jul-01	----	----	25.27%
0818	31-Jul-01	1-Aug-01	31-Aug-01	----	24.25%	----
0954	31-Aug-01	1-Sep-01	30-Sep-01	----	23.06%	----
1090	28-Sep-01	1-Oct-01	31-Oct-01	----	23.22%	----
1224	31-Oct-01	1-Nov-01	30-Nov-01	----	22.98%	----
1380	30-Nov-01	1-Dec-01	31-Dec-01	----	22.48%	----
1544	28-Dec-01	1-Jan-02	31-Jan-02	----	22.81%	----
0093	31-Jan-02	1-Feb-02	28-Feb-02	----	22.35%	----
0239	28-Feb-02	1-Mar-02	31-Mar-02	----	20.97%	----
0366	27-Mar-02	1-Apr-02	30-Apr-02	----	21.03%	----
0476	30-Apr-02	1-May-02	31-May-02	----	20.00%	----
0585	31-May-02	1-Jun-02	30-Jun-02	----	19.96%	----
0726	28-Jun-02	1-Jul-02	31-Jul-02	----	19.77%	----
0847	31-Jul-02	1-Aug-02	31-Aug-02	----	20.01%	----
0966	30-Aug-02	1-Sep-02	30-Sep-02	----	20.18%	----
1106	30-Sep-02	1-Oct-02	31-Oct-02	----	20.30%	----
1247	31-Oct-02	1-Nov-02	30-Nov-02	----	19.76%	----
1368	29-Nov-02	1-Dec-02	31-Dec-02	----	19.69%	----
1557	31-Dec-02	1-Jan-03	31-Jan-03	----	19.64%	----
0069	31-Jan-03	1-Feb-03	28-Feb-03	----	19.78%	----
0195	28-Feb-03	1-Mar-03	31-Mar-03	----	19.49%	----
0290	31-Mar-03	1-Apr-03	30-Apr-03	----	19.81%	----
0386	30-Apr-03	1-May-03	31-May-03	----	19.89%	----
0521	30-May-03	1-Jun-03	30-Jun-03	----	19.20%	----
0636	27-Jun-03	1-Jul-03	31-Jul-03	----	19.44%	----
0772	31-Jul-03	1-Aug-03	31-Aug-03	----	19.88%	----
0881	29-Aug-03	1-Sep-03	30-Sep-03	----	20.12%	----
1038	30-Sep-03	1-Oct-03	31-Oct-03	----	20.04%	----
1152	31-Oct-03	1-Nov-03	30-Nov-03	----	19.87%	----
1315	28-Nov-03	1-Dec-03	31-Dec-03	----	19.81%	----
1531	31-Dec-03	1-Jan-04	31-Jan-04	----	19.67%	----
0068	30-Jan-04	1-Feb-04	29-Feb-04	----	19.74%	----
0155	27-Feb-04	1-Mar-04	31-Mar-04	----	19.80%	----
0257	31-Mar-04	1-Apr-04	30-Apr-04	----	19.78%	----
1128	30-Apr-04	1-May-04	31-May-04	----	19.71%	----
1228	31-May-04	1-Jun-04	30-Jun-04	----	19.67%	----
1337	30-Jun-04	1-Jul-04	31-Jul-04	----	19.44%	----
1438	30-Jul-04	1-Aug-04	31-Aug-04	----	19.28%	----
1527	31-Aug-04	1-Sep-04	30-Sep-04	----	19.50%	----

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL (LA) DIRECTOR (A) DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO,

en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el numeral 11 del artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con la Resolución 0416 de 2006, el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el artículo 98 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 884 del Código de Comercio.

CERTIFICA

RESOLUCION	FECHA	VIGENCIA	INTERES ANUAL EFECTIVO
		DESDE	HASTA
1648	30-Sep-04	1-Oct-04	31-Oct-04
1753	29-Oct-04	1-Nov-04	30-Nov-04
1890	30-Nov-04	1-Dec-04	31-Dec-04
2037	31-Dec-04	1-Jan-05	31-Jan-05
0244 modif por 0266	1-Feb-05	1-Feb-05	28-Feb-05
0386	28-Feb-05	1-Mar-05	31-Mar-05
0567	31-Mar-05	1-Apr-05	30-Apr-05
0663	29-Apr-05	1-May-05	31-May-05
0803	31-May-05	1-Jun-05	30-Jun-05
0948	30-Jun-05	1-Jul-05	31-Jul-05
1101	29-Jul-05	1-Aug-05	31-Aug-05
1257	31-Ago-05	1-Sep-05	30-Sep-05
1487	30-Sep-05	1-Oct-05	31-Oct-05
1690	31-Oct-05	1-Nov-05	30-Nov-05
0008	30-Nov-05	1-Dec-05	31-Dec-05
0290	30-Dic-05	1-Jan-06	31-Jan-06
0206	31-Ene-06	1-Feb-06	28-Feb-06
0349	28-Feb-06	1-Mar-06	31-Mar-06
0633	31-Mar-06	1-Apr-06	30-Apr-06
0748	30-Apr-06	1-May-06	31-May-06
0887	31-May-06	1-Jun-06	30-Jun-06
1103	30-Jun-06	1-Jul-06	31-Jul-06
1305	31-Jul-06	1-Aug-06	31-Aug-06
1468	31-Aug-06	1-Sep-06	30-Sep-06
1715	29-Sep-06	1-Oct-06	31-Dec-06

RESOLUCION	FECHA	VIGENCIA		INTERES ANUAL EFECTIVO		
		DESDE	HASTA	COMERCIAL	CONSUMO	MICROCREDITO
2441	29-Dec-06	1-Jan-07	4-Jan-07	11.07%	20.68%	21.39%

RESOLUCION	FECHA	VIGENCIA		INTERES ANUAL EFECTIVO	
		DESDE	HASTA	CRÉDITO COMERCIAL Y DE CONSUMO	MICROCREDITO
0008	4-Jan-07	5-Jan-07	31-Mar-07	13.83%	21.39%

RESOLUCION	FECHA	VIGENCIA		INTERES ANUAL EFECTIVO		
		DESDE	HASTA	CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO	MICROCREDITO	CONSUMO DE BAJO MONTO
0428	30-Mar-07	1-Apr-07	30-Jun-07	16.75%		
0428	30-Mar-07	1-Apr-07	31-Mar-08		22.62%	
1086	29-Jun-07	1-Jul-07	30-Sep-07	19.01%		
1742	28-Sep-07	1-Oct-07	31-Dec-07	21.26%		
2366	28-Dec-07	1-Jan-08	31-Mar-08	21.83%		
0474	31-Mar-08	1-Apr-08	30-Jun-08	21.92%		
1011	27-Jun-08	1-Jul-08	30-Sep-08	21.51%		
1555	30-Sep-08	1-Oct-08	31-Dec-08	21.02%		
2163	30-Dec-08	1-Jan-09	31-Mar-09	20.47%		
0388	31-Mar-09	1-Apr-09	30-Jun-09	20.28%		
0937	30-Jun-09	1-Jul-09	30-Sep-09	18.65%		
1486	30-Sep-09	1-Oct-09	31-Dec-09	17.28%		
2039	30-Dec-09	1-Jan-10	31-Mar-10	16.14%		
0699	30-Mar-10	1-Apr-10	30-Jun-10	15.31%		
1311	30-Jun-10	1-Jul-10	30-Sep-10	14.94%		
1920	30-Sep-10	1-Oct-10	31-Dec-10	14.21%	24.59%	
2476	30-Dec-10	1-Jan-11	31-Mar-11	15.61%	26.59%	
0487	31-Mar-11	1-Apr-11	30-Jun-11	17.69%	29.33%	
1047	30-Jun-11	1-Jul-11	30-Sep-11	18.63%	32.33%	
1684	30-Sep-11	1-Oct-11	31-Dec-11	19.39%		
1684	30-Sep-11	1-Oct-11	30-Sep-12		33.45%	
2336	28-Dec-11	1-Jan-12	31-Mar-12	19.92%		
0465	30-Mar-12	1-Apr-12	30-Jun-12	20.52%		
0984	29-Jun-12	1-Jul-12	30-Sep-12	20.86%		
1528	28-Sep-12	1-Oct-12	31-Dec-12	20.89%		
1528	28-Sep-12	1-Oct-12	30-Sep-13		35.63%	
2200	28-Dec-12	1-Jan-13	31-Mar-13	20.75%		
0605	27-Mar-13	1-Apr-13	30-Jun-13	20.83%		
1192	28-Jun-13	1-Jul-13	30-Sep-13	20.34%		
1779	30-Sep-13	1-Oct-13	31-Dec-13	19.85%		
1779	30-Sep-13	1-Oct-13	30-Sep-14		34.12%	
2372	30-Dec-13	1-Jan-14	31-Mar-14	19.65%		
0503	31-Mar-14	1-Apr-14	30-Jun-14	19.63%		
1041	27-Jun-14	1-Jul-14	30-Sep-14	19.33%		
1707	30-Sep-14	1-Oct-14	31-Dec-14	19.17%		

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL (LA) DIRECTOR (A) DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO,

en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el numeral 11 del artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con la Resolución 0416 de 2006, el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el artículo 98 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 884 del Código de Comercio.

CERTIFICA

1707	30-Sep-14	1-Oct-14	30-Sep-15		34.81%	
2259	22-Dec-14	22-Dec-14	30-Sep-15			31.96%
2359	30-Dec-14	1-Jan-15	31-Mar-15	19.21%		
0369	30-Mar-15	1-Apr-15	30-Jun-15	19.37%		
0913	30-Jun-15	1-Jul-15	30-Sep-15	19.26%		
1341	29-Sep-15	1-Oct-15	31-Dec-15	19.33%		
1341	29-Sep-15	1-Oct-15	30-Sep-16		35.42%	
1341	29-Sep-15	1-Oct-15	30-Sep-16			34.77%
1788	28-Dec-15	1-Jan-16	31-Mar-16	19.68%		
0334	29-Mar-16	1-Apr-16	30-Jun-16	20.54%		
0811	28-Jun-16	1-Jul-16	30-Sep-16	21.34%		
1233	29-Sep-16	1-Oct-16	31-Dec-16	21.99%		
1233	29-Sep-16	1-Oct-16	30-Sep-17		36.73%	
1233	29-Sep-16	1-Oct-16	30-Sep-17			35.47%
1612	26-Dec-16	1-Jan-17	31-Mar-17	22.34%		
0488	28-Mar-17	1-Apr-17	30-Jun-17	22.33%		
0907	30-Jun-17	1-Jul-17	30-Sep-17	21.98%		
1155	30-Aug-17	1-Sep-17	30-Sep-17	21.48%		
1298	29-Sep-17	1-Oct-17	31-Oct-17	21.15%		
1298	29-Sep-17	1-Oct-17	31-Dec-17		36.76%	
1298	29-Sep-17	1-Oct-17	30-Sep-18			37.55%
1447	27-Oct-17	1-Nov-17	30-Nov-17	20.96%		
1619	29-Nov-17	1-Dec-17	31-Dec-17	20.77%		
1890	28-Dec-17	1-Jan-18	31-Jan-18	20.69%		
1890	28-Dec-17	1-Jan-18	31-Mar-18		36.78%	
0131	31-Jan-18	1-Feb-18	28-Feb-18	21.01%		
0259	28-Feb-18	1-Mar-18	31-Mar-18	20.68%		
0398	28-Mar-18	1-Apr-18	30-Apr-18	20.48%		
0398	28-Mar-18	1-Apr-18	30-Jun-18		36.85%	
0527	27-Apr-18	1-May-18	31-May-18	20.44%		
0687	30-May-18	1-Jun-18	30-Jun-18	20.28%		
0820	28-Jun-18	1-Jul-18	31-Jul-18	20.03%		
0820	28-Jun-18	1-Jul-18	30-Sep-18		36.81%	
0954	27-Jul-18	1-Aug-18	31-Aug-18	19.94%		
1112	31-Aug-18	1-Sep-18	30-Sep-18	19.81%		
1294	28-Sep-18	1-Oct-18	31-Oct-18	19.63%		
1294	28-Sep-18	1-Oct-18	31-Dec-18		36.72%	
1294	28-Sep-18	1-Oct-18	30-Sep-19			34.25%
1521	31-Oct-18	1-Nov-18	30-Nov-18	19.49%		
1708	29-Nov-18	1-Dec-18	31-Dec-18	19.40%		
1872	27-Dec-18	1-Jan-19	31-Jan-19	19.16%		
1872	27-Dec-18	1-Jan-19	31-Mar-19		36.65%	
0111	31-Jan-19	1-Feb-19	28-Feb-19	19.70%		
0263	28-Feb-19	1-Mar-19	31-Mar-19	19.37%		
0389	29-Mar-19	1-Apr-19	30-Apr-19	19.32%		
0389	29-Mar-19	1-Apr-19	30-Jun-19		36.89%	
0574	30-Apr-19	1-May-19	31-May-19	19.34%		
0697	30-May-19	1-Jun-19	30-Jun-19	19.30%		
0829	28-Jun-19	1-Jul-19	31-Jul-19	19.28%		
0829	28-Jun-19	1-Jul-19	30-Sep-19		36.76%	
1018	31-Jul-19	1-Aug-19	31-Aug-19	19.32%		
1145	30-Aug-19	1-Sep-19	30-Sep-19	19.32%		
1293	30-Sep-19	1-Oct-19	31-Oct-19	19.10%		
1293	30-Sep-19	1-Oct-19	31-Dec-19		36.56%	
1293	30-Sep-19	1-Oct-19	30-Sep-20			34.18%
1474	30-Oct-19	1-Nov-19	30-Nov-19	19.03%		
1603	29-Nov-19	1-Dec-19	31-Dec-19	18.91%		
1768	27-Dec-19	1-Jan-20	31-Jan-20	18.77%		
1768	27-Dec-19	1-Jan-20	31-Mar-20		36.53%	
0094	30-Jan-20	1-Feb-20	29-Feb-20	19.06%		
0205	27-Feb-20	1-Mar-20	31-Mar-20	18.95%		
0351	27-Mar-20	1-Apr-20	30-Apr-20	18.69%		
0351	27-Mar-20	1-Apr-20	30-Jun-20		37.05%	
0437	30-Apr-20	1-May-20	31-May-20	18.19%		
0505	29-May-20	1-Jun-20	30-Jun-20	18.12%		
0605	30-Jun-20	1-Jul-20	31-Jul-20	18.12%		
0605	30-Jun-20	1-Jul-20	30-Sep-20		34.16%	
0685	31-Jul-20	1-Aug-20	31-Aug-20	18.29%		
0769	28-Aug-20	1-Sep-20	30-Sep-20	18.35%		
0869	30-Sep-20	1-Oct-20	31-Oct-20	18.09%		
0869	30-Sep-20	1-Oct-20	31-Dec-20		37.72%	
0869	30-Sep-20	1-Oct-20	30-Sep-21			32.42%
0947	29-Oct-20	1-Nov-20	30-Nov-20	17.84%		

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL (LA) DIRECTOR (A) DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO,

en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el numeral 11 del artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con la Resolución 0416 de 2006, el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el artículo 98 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 884 del Código de Comercio.

CERTIFICA

1034	26-Nov-20	1-Dec-20	31-Dec-20	17.46%		
1215	30-Dec-20	1-Jan-21	31-Jan-21	17.32%		
1215	30-Dec-20	1-Jan-21	31-Mar-21		37.72%	
0064	29-Jan-21	1-Feb-21	28-Feb-21	17.54%		
0161	26-Feb-21	1-Mar-21	31-Mar-21	17.41%		
0305	31-Mar-21	1-Apr-21	30-Apr-21	17.31%		
0305	31-Mar-21	1-Apr-21	30-Jun-21		38.42%	
0407	30-Apr-21	1-May-21	31-May-21	17.22%		
0509	28-May-21	1-Jun-21	30-Jun-21	17.21%		
0622	30-Jun-21	1-Jul-21	31-Jul-21	17.18%		
0622	30-Jun-21	1-Jul-21	30-Sep-21		38.14%	
0804	30-Jul-21	1-Aug-21	31-Aug-21	17.24%		
0931	30-Aug-21	1-Sep-21	30-Sep-21	17.19%		
1095	30-Sep-21	1-Oct-21	31-Oct-21	17.08%		
1095	30-Sep-21	1-Oct-21	31-Dec-21		37.36%	
1095	30-Sep-21	1-Oct-21	30-Sep-22			30.35%
1259	29-Oct-21	1-Nov-21	30-Nov-21	17.27%		
1405	30-Nov-21	1-Dec-21	31-Dec-21	17.46%		
1597	30-Dec-21	1-Jan-22	31-Jan-22	17.66%		
1597	30-Dec-21	1-Jan-22	31-Mar-22		37.47%	
0143	28-Jan-22	1-Feb-22	28-Feb-22	18.30%		
0256	25-Feb-22	1-Mar-22	31-Mar-22	18.47%		
0382	31-Mar-22	1-Apr-22	30-Apr-22	19.05%		
0382	31-Mar-22	1-Apr-22	30-Jun-22		37.97%	
0498	29-Apr-22	1-May-22	31-May-22	19.71%		
0617	31-May-22	1-Jun-22	30-Jun-22	20.40%		
0801	30-Jun-22	1-Jul-22	31-Jul-22	21.28%		
0801	30-Jun-22	1-Jul-22	30-Sep-22		39.47%	
0973	29-Jul-22	1-Aug-22	31-Aug-22	22.21%		
1126	31-Aug-22	1-Sep-22	30-Sep-22	23.50%		

NOTA: Para efectos probatorios, de conformidad con el artículo 029 del Decreto 19 de 2012, "las entidades legalmente obligadas para el efecto, surtirán el trámite de certificación del interés bancario corriente, la tasa de cambio representativa del mercado, el precio del oro, y demás indicadores macroeconómicos requeridos en procesos administrativos o judiciales, mediante su publicación en su respectiva página web, una vez hayan sido expedidas las respectivas certificaciones. Esta información, así como los datos históricos, mínimo de los últimos diez (10) años, debe mantenerse a disposición del público en la web para consulta permanente. Ninguna autoridad podrá exigir la presentación de estas certificaciones para adelantar procesos o actuaciones ante sus despachos, para lo cual bastará la consulta que se haga a la web de la entidad que certifica."

Expedida en Bogotá D.C.

JULIANA LAGOS CAMARGO
DIRECTORA DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO