



Sabanalarga, (Atlántico), 6 de septiembre de dos Mil Veintidós (2022).

Proceso: DECLARATIVO-VERBAL SUMARIO DE RESCISION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR LESION ENORME

DEMANDANTE: ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS

DEMANDADO: ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ

Radicación: 08-638-40-89-001-2021-00084-00

1.- ASUNTO A DECIDIR

El despacho procede a dictar sentencia dentro del presente proceso (DECLARATIVO-VERBAL SUMARIO DE RESCISION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR LESION ENORME; promovido por la señora ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, a través de apoderado judicial, en contra del señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, quien, una vez notificado de la admisión de la demanda y encontrándose dentro del término de traslado, por medio de su apoderada judicial, contestaron la demanda y presentaron excepciones de mérito.

2.- DEMANDA

La parte demandante, señora ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, a través de apoderado judicial, presentaron DEMANDA ORDINARIA DE RESCISION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR LESION ENORME, en contra del señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, para que se declare rescindido y por consiguiente nulo por lesión enorme el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 990 de fecha 24 de Noviembre de 2018 de la Notaria Única de Sabanalarga – Atlántico, y como consecuencia de la anterior declaración, se declare Nula la mencionada Escritura, se declare que la suma de \$30.000.000 consignados en la Escritura de compraventa antes descrita es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento de realizarse el negocio jurídico (contrato de Compraventa, se ordene la cancelación de la mencionada Escritura y se condene en costas al demandado; asimismo que se declare que es absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la ya mencionada Escritura.

3. ANTECEDENTES

3.1 DEMANDA.

Mediante demanda presentada el día 08 de marzo del año 2021 la actora ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS a través de apoderado judicial instauró DEMANDA ORDINARIA DE RESCISION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR LESION ENORME, en contra del señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, y se inició en este juzgado PROCESO DECLARATIVO-VERBAL SUMARIO DE RESCISION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR LESION ENORME, La demanda se fundamentó en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: Por Escritura Pública No. 990 de fecha 24 de noviembre de 2018 de la Notaria Única de Sabanalarga – Atlántico, el demandante manifestó haber celebrado un contrato de compraventa a favor del demandado ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, en el inmueble ubicado en la calle 14B No.15-76 Barrio La Candelaria de esta ciudad, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No.045-6315, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga – Atlántico.

SEGUNDO: Como precio de la venta del inmueble se pactó entre los contratantes la suma de \$30.000.000, suma esta irrisoria para el valor real del inmueble, ya que es inferior a la mitad del justo precio del inmueble a la fecha de la celebración del contrato de compraventa, el cual tenía un precio mínimo de \$128.015.000, para la fecha de la negociación, según avaluó del profesional perito evaluador señor ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ.

TERCERO: el precio de \$30.000.000, consignado en la escritura de compraventa es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento de la negociación.

CUARTO: El contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 990 de fecha 24 de noviembre de 2018 de la Notaria Única de Sabanalarga – Atlántico, es simulado, porque de una parte el comprador no pago precio real del inmueble y de otra, se pretendió encubrir un contrato



de mutuo con garantía y el cobro de intereses, mediante un presunto contrato de arrendamiento celebrado en la fecha de 24 de noviembre de 2018.

QUINTO: Para lograr su cometido, el demandado ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, solicitó al demandante como garantía, suscribir a su favor un contrato de arrendamiento sobre el inmueble dado en venta, el cual consta en el mencionado contrato de compraventa.

SEXTO: Con base en el ilegal contrato de arrendamiento, el señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, inicio proceso de restitución de inmueble arrendado, contra hoy demandante, señora ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, el cual cursa en este despacho.

3.2 ACTUACION PROCESAL

Una vez surtido el trámite del reparto y realizada la correspondiente revisión de la demanda, por reunir ésta todos los requisitos y formalidades de ley, este despacho judicial mediante providencia calendada 06 de abril de 2021, notificada por estado No 07 de abril de 2021, profirió auto admisorio de la demanda seguida por la señora ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, en contra del señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ.

El auto admisorio de la demanda se encuentra debidamente notificado al extremo pasivo dentro de esta relación procesal, por cuanto el señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, una vez notificado otorgó poder a la doctora ROSSANA MARIA AHUMADA CUENTAS, quien, actuando bajo los preceptos del poder conferido, presentó dentro de los términos de la ley (19 de octubre de 2021), escrito mediante el cual contestó la demanda y presentó excepciones de mérito.

3-3.- EXCEPCIONES DE MERITO

La demandada propone como excepciones de mérito las siguientes:

1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR PASIVA:

Se finca esta excepción en el hecho que mi poderdante no puede ser extremo pasivo de la demanda, en virtud a que él, en el folio de Matricula Inmobiliaria 045-6315, no figura como propietario del inmueble de la calle 14 B No. 15 – 76 de esta ciudad; compraventa registrada con mucha antelación a la inscripción y notificación de la demanda, efectuado este último acto, el 4 de octubre de 2021. La venta se realizó al señor VLADIMIR JOSE NIETO FRANCO, como tantas veces lo he repetido a través de esta contestación.

2.- PÉRDIDA DE LA COSA EN PODER DEL COMPRADOR:

Reza el artículo 1951 del C.C., lo siguiente: “Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por la otra parte para la rescisión del contrato. Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa, salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en este caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero solo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte”.

ELEMENTOS CONFIGURANTES DE LA LESIÓN ENORME DE ACUERDO A LA JURISPRUDENCIA

- a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la ley, artículo 52 Ley 57 de 1887.
- b) Que el engaño sea enorme, artículo 1947 C.C.
- c) Que no se trate de un contrato aleatorio.
- d) Que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado a la acción rescisoria por lesión enorme.
- e) QUE LA COSA NO SE HAYA PERDIDO EN PODER DEL COMPRADOR, artículo 1951 del C.C.
- f) Que la acción se instaure dentro del término legal, artículo 1954 C.C.

Llevado lo anterior al presente caso, no se encuentra configurado el literal e) de la cita jurisprudencial, por lo que esta acción esta llamada a no prosperar como así debe declararla el juzgador, ya que mi mandante vendió el inmueble materia de este proceso, al señor VLADIMIR JOSE NIETO FRANCO, como reza el folio de matrícula inmobiliaria N° 045-6315 y la Escritura Pública No. 314 de 10 de Mayo de 2021, ocurriendo el evento del artículo 1951 del C.C.



4.- CONSIDERACIONES.

Los denominados presupuestos procesales no merecen reparo alguno. No se observa, de otra parte, irregularidad que tipifique causa de nulidad procesal e imponga la invalidez de lo actuado. Como el debido proceso se ha cumplido a cabalidad, procedente es proferir sentencia de mérito en esta instancia.

5.- PRUEBAS RECAUDADAS.

DOCUMENTALES PARTE DEMANDANTE:

- 1.- Copia la Escritura Pública No. 990 de fecha 24 de noviembre de 2018 de la Notaria Única de Sabanalarga – Atlántico.
- 2.- Copia del Certificado de Tradición y Libertad de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 3.- Cuaderno del Avalúo del inmueble, Certificado de propiedad y avalúo, que para el año 2021 estaba el inmueble avaluado \$30.000.000 aprox no esta muy legible (folio 35)
- 4.- Copia del contrato de arriendo contenido en la misma Escritura.

PARTE DEMANDANTE: Interrogatorio De Parte: ERIC MANOTAS ORTIZ Y LOS TESTIMONIOS.:
ARMANDO ESCAMILLA VIZCAINO- ESPERANZA FLOREZ RIVERA –MELIDA TORRES CASTELLANOS-

PARTE DEMANDADA. INTERROGATORIO AL PERITO ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ
INTERROGATORIO DE PARTE A LA DEMANDANTE SEÑORA ROSSANA MARIA TORRES CASTELLANOS
y al demandado señor ERIC MANOTAS ORTIZ.-

PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS:

- 1.- Poder para actuar
- 2.- Escritura números 990 de 24 de Noviembre de 2018, aportada por el demandante
- 3.- Escritura Pública No.314 de 10 de Mayo de 2021 aportada por la suscrita
- 4.- Folio de matrícula inmobiliaria No. 045-6315de fecha 06 de Octubre de 2021

DOCUMENTALES PARTE DEMANDADA:

- 1.- Poder para actuar
- 2.- Escrituras números 990 de 24 de noviembre de 2018, aportada por el demandante y
- 3.- Escritura Pública No.314 de 10 de Mayo de 2021 aportada parte demandada
- 4.- Folio de matrícula inmobiliaria de fecha 06 de octubre de 2021

6.- CASO CONCRETO

1.- Así las cosas, pretende la parte actora señora **ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS**, se declare: rescindido y por consiguiente nulo por lesión enorme el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 990 de fecha 24 de Noviembre de 2018 de la Notaria Única de Sabanalarga – Atlántico, mediante la cual le vendió los derechos de dominio y posesión a favor del demandado ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, en el inmueble ubicado en la calle 14B No.15-76 Barrio La Candelaria de esta ciudad, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No.045-6315, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga – Atlántico.

- 2.- Y como consecuencia de la anterior declaración, se declare Nula la mencionada Escritura.
- 3.- Se declare que la suma de \$30.000.000 consignados en la Escritura de compraventa antes descrita es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento de realizarse el negocio jurídico (contrato de Compraventa).
- 4.- Se ordene la cancelación de la mencionada Escritura y se condene en costas al demandado; asimismo que se declare que es absolutamente simulado el contrato de compraventa contenido en la ya mencionada Escritura.

LA PARTE DEMANDADA A TRAVES DE APODERADA JUDICIAL HACE LA CONTESTACION de la demanda, en los siguientes términos:

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERA: De acuerdo con el artículo 167 del C. G. del P., “Incumbe a las partes, probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”. Esto para el evento



que se logre probar la existencia de una lesión enorme. En el presente caso no puede darse este evento o prosperar esta pretensión puesto que mi mandante no está legitimado en causa por pasiva por ser sujeto de demanda, ya que esté de acuerdo al folio de Matricula Inmobiliaria N° 045-6315 del inmueble ubicado en la calle 14 B No. 15-76 de la actual nomenclatura del Municipio de Sabanalarga (Atlántico), no figura como propietario del mismo. Además de esto, de acuerdo con el artículo 1951 de C.C., no se puede configurar la lesión enorme cuando la cosa se haya perdido en poder del comprador, como se observa en el folio de Matricula, anotación No. 34 de fecha 14-05-2021 – Escritura No. 314 del 10-05-2021 – Compraventa de ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ a VLADIMIR JOSE NIETO FRANCO, anotación con mucha antelación a la inscripción de la demanda, por lo que no se entiende como la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, registra una demanda en el folio de quien es un nuevo adquirente de buena fe y ajeno a la relación contractual del anterior propietario. Ello conlleva a causarle perjuicios al nuevo propietario.

SEGUNDA: Para que se produzca la declaratoria de nulidad de un contrato, deben demostrarse los supuestos de hecho que establecen los artículos 1740, 1741 y s.s., del C.C., los cuales no son de ocurrencia en este evento. Además, habiéndose extinguido la pretensión principal lo accesorio sigue su suerte. Por tanto, pido a la señora Juez, se tengan también como argumentos de respuesta a esta pretensión, los esgrimidos en la primera – principal.

TERCERA: No se puede acceder a esta pretensión, puesto que, de acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria, mi mandante no está legitimado en causa por pasiva para ser demandado, a lo cual se tiene que agregar la improsperidad de esta demanda por haberse perdido la cosa en poder de mi poderdante, de acuerdo con el artículo 1951 del C.C.

CUARTA: Resulta improcedente esta pretensión ante la existencia de la Escritura Pública No. 314 - 10-05-2021, por venta hecha por mi poderdante, al señor VLADIMIR JOSE NIETO FRANCO, la cual aparece registrada como mucha antelación a la inscripción de la demanda, tal y como reza el folio de matrícula y lo expuesto en la pretensión primera.

QUINTA: Ante lo descrito a través de la contestación de las pretensiones, puede haber condena en costas, pero a favor de mi poderdante por lo temerario del libelo genitor.

PETICIONES:

- 1.- Se declaren probadas las excepciones propuestas.
- 2.- Se condene en costas, perjuicios y honorarios profesionales al demandante.

PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico se contrae a si existe o no lesión enorme.

Aquí el apoyo se basa en pruebas documentales, por cuanto las pruebas testimoniales no son en suma más que narrativas de circunstancias personales y familiares de quien retrovendió el bien; ya que el demandado no solicitó prueba testimonial, ya que la piedra angular la constituye los documentos, en este caso, la Escritura Pública de retroventa realizada por la señora ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, al señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ. Es por ello, que entraremos a analizar este documento frente a la existencia o no de la lesión enorme.

De la Lesión enorme:

La lesión enorme es el detrimento que sufre de una de las partes de un contrato de compraventa de bien inmueble, sea el comprador o deudor, lo cual genera un gran desequilibrio o desproporción prestacional objetiva mas no subjetiva y por lo cual es susceptible de rescisión o ajuste mediante la respectiva acción cuyo titular será el perjudicado.

La figura de lesión enorme se encuentra regulada en el código civil, concretamente en los artículos 1946 a 1954, tales disposiciones establecen que el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme, está la sufre el vendedor cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y el comprador la sufre cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga; así mismo, indica que el justo precio se refiere al tiempo del contrato.



El artículo 1948 de la mencionada norma, regula las facultades del comprador y vendedor frente a la rescisión así:

Artículo 1948 c.c., Alternativas de las partes frente a la rescisión: El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato”

De acuerdo con el artículo 1951 del Código Civil, “Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por la otra parte para la rescisión del contrato. Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa, salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en este caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero solo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte”

La jurisprudencia ha venido señalando, que la lesión enorme se presenta como una circunstancia objetiva ajena a razones subjetivas o vicios del consentimiento (error, fuerza, dolo) y no está consagrada en el derecho privado en forma general para todos los contratos o negocios jurídicos, sino únicamente, para alguno de ellos; aceptación de la herencia, partición de la herencia, compraventa de bienes inmuebles, permuta de bienes inmuebles, intereses de mutuo, contrato de anticresis e hipoteca.

De conformidad con el artículo 1948 del código civil, una vez cumplidos los presupuestos para que se configure la lesión enorme, el vendedor o comprador quien la sufre podrá intentar la terminación del contrato -acción rescisoria- u optar por el reajuste del precio recibido o pagado al justo valor acreditado en el proceso, estas opciones con la finalidad de lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones. *“De elegirse la primera solución, las cosas se retrotraerían al momento inicial, es decir, antes de la celebración del contrato, de tal suerte que el vendedor obtendría la devolución del bien y si es el comprador correspondería su restitución, sin perjuicio del cumplimiento de las prestaciones mutuas, que surjan de esa situación. En cambio, si se escoge la segunda opción, esto es, el reajuste del precio injusto, el vendedor afectado obtendría el aumento correspondiente y si se trata de un comprador, este podría lograr la correspondiente disminución, que, según los dictados de la norma civil, se afectaría de una décima parte. Es de advertir que la carga de la prueba de los elementos que configuran la lesión, la tiene quien la invoca a su favor. Para que proceda cualquiera de las dos soluciones u opciones antes señaladas, es menester que se den los siguientes presupuestos: a) Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del cc. B) Que se trate de contratos respecto de los cuales la Ley lo admite (art 1949 CC); c) que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (art 1954); d) Que el bien se conserve en poder del comprador (art 1951 c.c.) y, e) Que no se trate de un contrato aleatorio” (Jurisprudencia)*

El demandante para demostrar la lesión enorme, acompañó a la demanda la escritura pública No 429 del 02 de mayo de 2007 en la cual, la accionante Rosana María Torres Castellano le compro al señor Iván Ramiro Pérez Sánchez, una casa ubicada en la calle 15 antes 14B con nomenclatura No 16-50 del Municipio de Sabanalarga, identificada con la matrícula inmobiliaria No 045-6315, por valor de \$ 15.000.000.00

En la anotación No 29 se registro la **escritura pública No 990 del 24 de noviembre de 2018**, en la cual la accionante Rosana María Torres Castellanos celebro contrato de compraventa donde le transfirió a título de venta real y enajenación del Bien inmueble ubicado en la calle 14B No 15-76 con folio de matriculo No 045-6315 al señor Eric Manotas por valor de \$ 30.000.000.00.

Coherente con esta norma encontramos los numerales tercero y cuarto de la Escritura Pública No. 990 de 24 de Noviembre de 2018, que señalan en su orden: “El tiempo de duración de este contrato es por un (1) año, contado a partir de la fecha y otorgamiento de la presente escritura pública, habiendo convenido así mismo las partes que los vendedores se quedan con la tenencia del referido inmueble en la suma de un MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS /(\$1.200.000), como canon de arrendamiento por mensualidades vencidas, que serán canceladas en la casa de habitación del comprador”.



“Que el comprador se compromete para con la vendedora a retrovenderle el mismo inmueble una vez vencido el término estipulado en la cláusula anterior de esta misma escritura, pero, en caso de no ser cumplida la RETROVENTA por parte de la vendedora, el comprador podrá hacer del inmueble el uso que estime conveniente de acuerdo a la ley”

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, el demandado señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ de acuerdo con el artículo 1951 del Código Civil y los numerales TERCERO Y CUARTO de la Escritura Pública No. 990 de 24 de Noviembre de 2018, podía hacer uso del inmueble ubicado en la calle 14B No.15-76 de esta municipalidad, como lo estimara conveniente; por lo que procedió a venderlo al señor VLADIMIR JOSÉ NIETO FRANCO, como consta en la Escritura Pública No. 314-10-05-2021 debidamente registrada, cumplido el numeral 4º de la Escritura Pública No. 990 de 24 de Noviembre de 2018, por lo que estamos en presencia de una Venta ajustada a la ley.

Por otro lado, tenemos, el anexo al informe del avalúo el perito auxiliar de la justicia Álvaro de Jesús Ariza Pertuz que el valor Bien inmueble para el año 2018l

Área del Terreno 283,00 metros 2 x 150.000.00	= \$ 42.450.000.00
Área de Construcción 109 metros 2 x \$ 785.000.00	= \$ 85.656,000.00
Gran total de	= 128.015.000.00

Con los incrementos el valor actualizado es de \$ 226.600.000.00

En el momento de rendir informe el perito, la apoderada de la parte accionada, menciona que ese avalúo no tiene en cuenta la característica como obras adicionales, edad de los materiales, además el Perito Álvaro de Jesús Ariza Pertuz identificado con la c.c. 7.399.064 de Barranquilla, es un delineante de arquitectura, tiene cursos de dibujos, aunado, no cumple con el requisito del artículo 8 del decreto 1420 de 1998 que dice textualmente **“ARTICULO 8o. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración”**. Se percibe que el perito aporta certificado de CORPOLONJAS, donde consta su idoneidad e imparcialidad como perito evaluador.

Ahora, de conformidad al artículo 232 del código general del proceso, el juez debe apreciar el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, debemos constatar que el avaluo realizado por el Perito Alvaro Ariza, cumple con los requisitos del artículo 22 del Decreto 1420 de 1998:

Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

Para el terreno

Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma

Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección

Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio

Tipo de construcciones en la zona

La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte

Considera el Despacho, que el avalúo allegado a este proceso no cumple con la característica del artículo antes mencionado para determinar el valor del inmueble:

No se determina las característica generales del sector, como actividad del sector, estrato, entorno, vía principales, transporte público, servicios públicos, no se aportó la reglamentación urbanística del Municipio de Sabanalarga, no se menciona la estratificación socioeconómica del bien inmueble, no informo como esta la actividad inmobiliaria de la zona ya que puede incide en el valor comercial, adicionalmente las condiciones propias del sector, como por ejemplo si las calles del sector se encuentran pavimentada, el perito manifiesta en el numeral 4 de su informe **“Factores desvalorizantés: Aunque la calle 14 B no la han terminado de pavimentar, en mi opinión, no es una causante determinante que incida en el valor comercial del bien inmueble”**, este factor es determinante en el valor del inmueble, al no estar pavimentada la calle en la que está ubicado el inmueble, es un tema de desvalorización que el perito ha debido cuantificarlo para descontar del valor total del inmueble.



Ahora la metodología valuatoria manifiesta el perito que se tuvieron en cuenta zonas homogéneas que se encuentran vigentes en el Municipio, tuvieron encuestas a inmobiliaria, propietario, pero lo que realmente debió tener en cuenta el perito el valor del metro cuadrado del área, para realizar un método comparación de mercado relacionando ofertas que refieren a la comercialización de la casa ubicadas en el mismo sector para que analizaran los datos de mercado y concluyera como está el metro cuadrado del sector.

El método que se utilizó es muy general, la información es del inmueble en sí, pero no hay una información de la zona, si hay colegios públicos o privados, si hay parque, centros comerciales, Hospitales, si está en el centro de la ciudad, si la zona es comercial o residencial, no indico tipo de construcción de la zona que pueden incidir favorable o desfavorablemente en el inmueble.

Por lo que se estableció que el avalúo base para la negociación objeto del presente proceso, no es del todo coherente, ya que, se debió cuantificar la desvalorización del Bien Inmueble por la falta de pavimentación de la calle donde está ubicado el Bien Inmueble, también, el promedio del metro cuadrado de la zona, por todo lo anterior no se puede tener el precio por metro cuadrado que le dio el perito.

Pues bien, las exigencias del artículo 1951 del C.C., para la improsperidad de la lesión enorme se configura a saber:

- a) Se vendió el inmueble y,
- b) Por el mismo precio que se compró, por lo que nos lleva a concluir la prosperidad de las excepciones de mérito, falta de legitimación en causa por pasiva y pérdida de la cosa en poder del comprador, como se establecerá en la parte resolutive.

ALEGATOS PRESENTADO POR LAS PARTES:

ALEGATOS DE LA PARTE DEMANDANTE.

Voy a referirme inicialmente a la excepción de fondo temeraria propuesta por la parte demandada. Solicitarle al Despacho que al momento de proferir la providencia correspondiente desestime y no dé por probada la excepción de fondo falta de legitimación en causa por pasiva presentada por la parte demandante quien pretende inducir en error a la señora Juez dignificándose con ello un fraude procesal y una falta a los deberes de las partes y sus apoderados tal es el proceder con lealtad y buena fe del artículo 78 del C Proceso. La demanda presentada por la parte actora va dirigida con toda claridad y certeza contra el propietario del inmueble que aparece en el certificado de registro de matrícula inmobiliaria No.045-6315 de la oficina de registro de instrumentos públicos expedido el día 20 de marzo donde aparece el señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, identificado con la cc No.1.042.994.735, quien funge como titular del derecho de dominio al momento de la presentación de la demanda y de igual manera de la fecha del auto admisorio de la misma con respecto a la medida cautelar reitero que la parte demandada y su apoderado no han actuado con lealtad y buena fe si tenemos en cuenta que el demandado señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, antes de la contestación de la demanda a través de su apoderada judicial procedió a la venta del inmueble muy a pesar que el Despacho en auto admisorio de la demanda de fecha 6 de abril del 2.021 ordeno la inscripción de la demanda la finalidad de inscribir la medida cautelar de inscripción de la demanda es la de proteger el derecho pretendido con el fin de que el demandado no se vaya a insolentar a distraer el bien objeto de la Litis para prevenir los daños a las cosa para permitir que no haya infracción a la norma la inscripción de la demanda como medida cautelar hace parte de la estructura del proceso declarativo eso se encuentra taxativamente preestablecida por el legislador en el artículo 591 y 592 que es de perentoria obligación inscribirla una vez salga la admisión de la demanda con referencia al dictamen del perito conforme interrogarlo formulado al perito ALVARO ARIZA, quedo probado su idoneidad e imparcialidad y experiencia en la materia ya que dicho dictamen nunca fue objetado por la parte demandada oportunamente de tal suerte que ha quedado en firme el valor real del inmueble objeto del litigio y consecuentemente queda demostrado que el precio de la venta con pacto de retroventa del inmueble se hizo por menos del 50% de su valor real lo que constituye lesión enorme en el negocio de compraventa. Que la tacha de los testigos exige del juez un análisis riguroso con respeto a cada uno para determinar el grado de credibilidad que ofrece y cerciorarse de su eficacia no es relevante allí que sean familiares amigos o tengan parentesco alguno con la parte demandante o parte demandada con relación al dictamen



pericial no se objetó el dictamen pericial conforme al artículo 228 del C.G.Proceso, la parte demandada se limitó a deslegitimar cuestionar la idoneidad e imparcialidad del perito sin fundamento alguno muy a pesar que las pruebas que acreditan su idoneidad capacidad y experiencia como perito aparecen en dicho expediente sin que la parte demandada haya aportado prueba sumaria alguna a su contradicción. Quiero manifestarle al Despacho que en su sabiduría al momento de dictar la correspondiente sentencia tenga en cuenta el artículo 281 del C.G.P, que nos indica la congruencia de la demanda me voy a permitir a leerle la parte que nos atañe dice que la sentencia deberá estar en concordancia con los hechos y las pretensiones aducidas en la demanda en el inciso 1, 2,3 dice la sentencia tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual versa el litigio ya sabemos que el derecho sustancial ha sido vulnerado por el efecto de la venta del inmueble y que esos hechos hayan ocurrido después de haberse propuesto la demanda siempre que aparezca probado tal como lo he demostrado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio, en ese sentido Doctora dejo mis alegatos de conclusión y por ultimo pedirle que al momento de fallar también tenga en cuenta usted el artículo 230 de la constitución nacional que nos enseña que los jueces son en sus providencias o están sometidos al imperio de la ley que la equidad la jurisprudencia los principios generales de derechos y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.

**ALEGATOS APODERADA DE LA PARTE DEMANDADA: lo hace en los siguientes términos:
ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES**

La parte demandante, señora ROSSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, a través de apoderado presenta demanda, contra mi mandante, señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, manifestando lo siguiente:

PRIMERO: Por Escritura Pública No. 990 de fecha 24 de noviembre de 2018 de la Notaria Única de Sabanalarga – Atlántico, el demandante manifestó haber celebrado un contrato de compraventa a favor del demandado ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, en el inmueble ubicado en la calle 14B No.15-76 Barrio La Candelaria de esta ciudad, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No.045-6315, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga – Atlántico.

SEGUNDO: Como precio de la venta del inmueble se pactó entre los contratantes la suma de \$30.000.000, suma esta irrisoria para el valor real del inmueble, ya que es inferior a la mitad del justo precio del inmueble a la fecha de la celebración del contrato de compraventa, el cual tenía un precio mínimo de \$128.015.000, para la fecha de la negociación, según avaluó del profesional perito evaluador señor ALVARO ARIZA P.

TERCERO: el precio de \$30.000.000, consignado en la escritura de compraventa es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento de la negociación.

CUARTO: El contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 990 de fecha 24 de noviembre de 2018 de la Notaria Única de Sabanalarga – Atlántico, es simulado, porque de una parte el comprador no pago precio real del inmueble y de otra, se pretendió encubrir un contrato de mutuo con garantía y el cobro de intereses, mediante un presunto contrato de arrendamiento celebrado en la fecha de 24 de noviembre de 2018.

QUINTO: El demandado ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, solicitó al demandante como garantía, suscribir a su favor un contrato de arrendamiento sobre el inmueble dado en venta, el cual consta en el mencionado contrato de compraventa.

SEXTO: Con base en el contrato de arrendamiento, el señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, inicio proceso de restitución de inmueble arrendado, contra hoy demandante, señora ROSSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, el cual cursa en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga con Radicado No. 2020-0011300

CONSIDERACIONES

Como consecuencia de esto fue notificado mi mandante señor, ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ de la demanda aludida, contestando la misma y proponiendo, las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR PASIVA:



Se finca esta excepción en el hecho que mi poderdante no puede ser extremo pasivo de la demanda, en virtud a que él, en el folio de Matrícula Inmobiliaria 045-6315, no figura como propietario del inmueble de la calle 14 B No. 15 – 76 de esta ciudad; COMPRAVENTA REGISTRADA CON MUCHA ANTELACIÓN A LA INSCRIPCIÓN Y NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA, EFECTUADO ESTE ÚLTIMO ACTO, EL 4 DE OCTUBRE DE 2021. La venta se realizó al señor VLADIMIR JOSE NIETO FRANCO, como tantas veces lo he repetido a través de esta contestación.

2.- PÉRDIDA DE LA COSA EN PODER DEL COMPRADOR:

Reza el artículo 1951 del C.C., lo siguiente: *“Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por la otra parte para la rescisión del contrato.*

Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa, salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en este caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero solo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte”

ELEMENTOS CONFIGURANTES DE LA LESIÓN ENORME DE ACUERDO A LA JURISPRUDENCIA

- a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la ley, artículo 52 Ley 57 de 1887.
- b) Que el engaño sea enorme, artículo 1947 C.C.
- c) Que no se trate de un contrato aleatorio.
- d) Que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado a la acción rescisoria por lesión enorme.
- e) QUE LA COSA NO SE HAYA PERDIDO EN PODER DEL COMPRADOR, artículo 1951 del C.C.
- f) Que la acción se instaure dentro del término legal, artículo 1954 C.C.

Llevado lo anterior al presente caso, no se encuentra configurado el literal e) de la cita jurisprudencial, por lo que esta acción esta llamada a no prosperar como así debe declararla el juzgador, ya que mi mandante vendió el inmueble materia de este proceso, al señor VLADIMIR JOSE NIETO FRANCO, como reza el folio de matrícula inmobiliaria N° 045-6315 y la Escritura Pública No. 314 de 10 de mayo de 2021, ocurriendo el evento del artículo 1951 del C.C.

Después de analizar el artículo 1951 del C.C., resulta exótico resaltar que se ha venido siendo repetitivo sobre el contrato de retroventa y el contrato de arrendamiento y su valor, siendo que ello fue materia de un proceso de restitución de inmueble arrendado que cursó en su despacho con Radicación No. 2020-00113, respecto del cual Ud., profirió Sentencia a favor del señor ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ, siendo demandada la señora ROSSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, la cual se allanó a la demanda, al no contestarla, para salir a debatir un punto decidido, lo cual significa revivir términos ya concluidos.

PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS:

- 1.- Poder para actuar
- 2.- Escritura números 990 de 24 de noviembre de 2018, aportada por el demandante
- 3.- Escritura Pública No.314 de 10 de mayo de 2021 aportada por la suscrita
- 4.- Folio de matrícula inmobiliaria No. 045-6315de fecha 06 de octubre de 2021

Sigue manifestando la apoderada de la parte accionada, en cuanto al perito, no es profesional ni especializado de la arquitectura, es un delineante de Arquitectura, o sea un técnico, por lo tanto, no reúne los requisitos del artículo 227 del C.G. del P., ello sin contar que por no ser profesional no se ajustó el dictamen al Decreto 1420 de 1998

La suscrita en la Audiencia anterior, en virtud del Artículo 227 y 228 del C.G. del P., presentó Objeción y/o se ejerció la contradicción del dictamen. Me Ratifico del escrito de contestación de la demanda y, pido, que no se acceda a las pretensiones de la parte demandante, en atención a que la bien inmueble materia de este proceso fue transferido por mi poderdante, al señor VLADIMIR JOSE NIETO FRANCO, además el precio de la venta es el mismo por el que se retro compró, quiere decir que se configura lo establecido en el artículo 1951 del Código Civil, - PIDO Declarar probadas las Excepciones de Mérito Propuestas De esta forma quedaron presentados sus Alegatos.



7. RESUMEN O CONCLUSIÓN

Este despacho previos los análisis de las respectivas demandas principal y contestación se encuentra frente a un caso concreto, del proceso verbal por rescisión de contrato, por lesión enorme si bien es cierto tanto demandante como demandado expusieron sus teorías y excepciones de conceder la nulidad y el segundo de mantener y denegar las pretensiones de la parte demandante, del valor disputado estamos en presencia de un valor según Escritura Publica 990 de 24 de noviembre de 2018, por valor de Treinta Millones De Pesos [\$30,000.000], como quiera que la demanda se impetro dentro de los términos legales, para ejercer la acción de lesión enorme.

Le corresponde al despacho tomar las decisiones relacionadas a las pretensiones de la demanda igualmente a que el bien no pertenezca en titularidad al señor Eric Arturo Manotas Ortiz, no es menester que la acción no se adelante contra este, habida cuenta que el objeto que persigue la nulidad, es el bien inmueble que fue objeto de contrato y este nació a la vida jurídica, desde el mentado señor, aun siendo vendido al señor VLADIMIR JOSE NIETO FRANCO, mediante Escritura Pública No. 314 -10-05-2021, anotación 34-14-05-2021; así las cosas del acervo probatorio presentado por la demandante, como es el peritazgo de avalúo presentado por el profesional ALVARO DE JESUS ARIZA PERTUZ, quien según su estudio de valorización por el sector de ubicación del predio arrojó un avalúo de DOSCIENTOS VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS [\$226,600.000], no llena las expectativas por el tiempo y edad de la construcción sin desconocer el trabajo de valoración realizado, si de la escritura aportada por la parte demandante donde es vendedora ROSANA MARIA TORRES CASTELLANO y comprador ERIC ARTURO MANOTAS ORTIZ se aprecia un avalúo comercial de [\$15,000.000], al año 2007, al año 2018 sobre la venta en controversia (11) años después sufrió un incremento del (50%), es decir [\$15,000.000], para la venta de [\$30,000.000].

Ahora bien de la venta y la configuración de la lesión enorme, en este caso concreto pide el demandante, que se declare porque el comprador adquirió, por menos de la mitad del precio justo, para el sería [\$113.300.000] y el comprador cancelo por la venta [\$30,000.000], con un faltante hasta llegar a la mitad del justo precio de [\$83,300.000]; sostiene el despacho que de las premisas jurídicas ya enunciadas, sirven para desestimar las pretensiones, al tenor de las motivaciones expuestas, por ausencia de los supuestos fácticos sustantivos del ejercicio de la acción de rescisión por lesión; al igual que la aceptación de la venta por parte de la demandante o activa en este referido proceso, no con posterioridad plantear una lesión enorme, que estaría más en una dilación de trámites, puesto que dentro de la escritura N° 990 del 24-11-2018 clausula tercera admitió, un contrato de arrendamiento que la alejo, más de su interés de ser titular de derecho de dominio, reconociendo usufructo ajeno.

Resulta claro que el presente proceso se refiere a una lesión enorme que indica la parte demandante fue causada como consecuencia del contrato de compraventa de un inmueble de su propiedad, en donde la prueba documental posee relevancia, específicamente la concerniente a la escritura pública de compraventa y el dictamen pericial que demuestre la posible lesión para quien la alega, en lo concerniente a la diferencia entre el precio pactado y el real precio que posea la cosa al momento de su venta.

Pero debemos anotar que, en el presente caso, existen pretensiones subsidiarias por la parte demandante, las mismas tendientes a demostrar la simulación del mentado contrato de compraventa del inmueble materia de este asunto, pretensión ante la cual, los testimonios juegan un papel importante pues la procedencia dicha pretensión se estructura mediante indicios que conlleven a determinar la existencia de pruebas suficientes que valen o no lo pretendido.

Observa el Despacho que los testimonios solicitados por la parte demandante y recepcionados por este despacho, fueron en su oportunidad tachados por la parte demandada, lo anterior, conforme a lo indicado en el artículo 211 del CGP; ante lo anterior, se debe considerar, que a diferencia de la tacha por inhabilidad a que alude el artículo 210, la tacha relacionada con la imparcialidad del testigo no apunta a impedir que se reciba la declaración, sino a anunciarle al juez la circunstancia para que la tenga en cuenta al momento de valorar el testimonio, lo cual, realizara el despacho en su oportunidad de ser necesario.



En lo concerniente a la objeción del dictamen pericial presentada por la parte demandada, controvirtiendo la idoneidad del perito, el despacho al respecto considera que se deben seguir los lineamientos que para tal efecto indica el 228 del CGP, en donde se establece que la contradicción al mismo se deberá realizar dentro del término de traslado del escrito en el cual este se aportó o dentro de los tres días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en traslado, de tal manera que la contradicción al mismo debe presentarse en dicha oportunidad. La norma en comento, faculta a la parte contraria de quien pidió el informe a lo antes mencionado y a solicitar el interrogatorio del perito que presento dicho dictamen.

En el presente caso, al no presentarse un nuevo dictamen pericial, no se tendrá en cuenta las objeciones al mismo, y en lo que respecta a la idoneidad del perito, considera el despacho que el mismo cumple con las exigencias que para tal efecto contempla el artículo 226 del CGP, sin embargo, el dictamen no reunió los requisitos establecidos en el Decreto 420 de 1998, por lo que no se pudo establecer el valor del bien inmueble. De cantera, este despacho no encuentra acreditados los requisitos necesarios para emitir sentencia condenatoria.

Así las cosas, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabanalarga-Atlántico, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Desestimar las pretensiones de la demanda instaurada por la señora ROSANA MARIA TORRES CASTELLANOS, por las razones anotadas en las consideraciones del presente fallo.

SEGUNDA: Declarar Probada las Excepciones, propuestas por la parte demandada en su oportunidad procesal.

TERCERO: Condena en costas a la parte vencida. Liquidense.

CUARTO: ORDENAR el archivo del proceso previa cancelación de la radicación en los libros correspondientes.

QUINTO: Conforme la Ley 2213 que establece la permanencia del decreto 806/2020 ordénese las notificaciones y comunicaciones del caso a los sujetos procesales.

SEXTO: Ordenar el archivo del proceso previa cancelación de la radicación en los libros correspondientes.

Firmado Por:

Monica Margarita Robles Bacca

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Sabanalarga - Atlántico

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

Código de verificación: **8eeb560034c3e747b947335247c26c4bdcccae48be6ef8342e60f8c0c3792ead**

Documento generado en 06/09/2022 07:28:39 PM

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