

Doctora
ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA - Magistrada
Tribunal Superior de Neiva - Huila
E. S. D.

Ref.

Demandantes: JUAN PABLO OTERO FIGUEROA
MARIELA FIGUEROA SEGURA
Demandado: CARLOS JOSE ALMARIO CASTRO
Tipo de Proceso: DECLARATIVO – LESIÓN ENORME
Radicado: 2020-00012-01

Asunto: SUSTENTACIÓN - APELACIÓN

JOSE LUIS CLAROS PARRA, conocido en autos, actuando en calidad de apoderado judicial del extremo activo del proceso en referencia, me dirijo a su Despacho presentando sustentación a la apelación presentada en contra de la sentencia proferida el 06 de octubre del presente año, mediante la cual el Juzgado 5 Civil del Circuito negó las pretensiones de la demanda de la siguiente manera:

I. OBJETIVOS

- 1.1 Que se revoque la sentencia de primera instancia por indebida valoración probatoria o vías de hecho y por indebida interpretación normativa y por ser violatoria de los derechos fundamentales de la parte que represento y que están consagrados en los artículos 2, 13, 29, 228, 229, 230 y demás consagrados en la Constitución Política.
- 1.2 Como consecuencia de lo anterior, se acceda a todas y cada una de las pretensiones principales o, en su defecto, subsidiarias de la demanda.
- 1.3 Que se condene en costas, agencias en derecho y perjuicios a la parte demandada y a favor de la parte que represento.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I. Inaplicación sanción procesal Art. 97 CGP

Existe un desconocimiento de la normatividad procesal al dejar de aplicar una sanción procesal establecida para un caso puntual. Para el caso en concreto, tenemos que, estando en la oportunidad procesal para ello, se radicó reforma de la demanda cumpliendo con la

ritualidad procesal que demandaba el Decreto 806¹ vigente para la época. A pesar de que para el Despacho, no debe primar lo procesal frente a lo sustancial es claro que la normatividad ha establecido una sanción contra la parte que omite actuar dentro de los términos que la ley le ha conferido y estos han sido garantizados.

Dicha situación tuvo lugar cuando la **contraparte no contestó la reforma de la demanda teniendo la oportunidad para ello** luego de que este suscrito remitiera copia de un ejemplar enviado a la autoridad judicial, por lo que se le garantizaron sus derechos de defensa y contradicción.

No bastando lo anterior, el Despacho admitió la respectiva reforma y **ordeno correr traslado de la misma por estado, lo cual efectivamente sucedió** y sin haber pronunciamiento a la misma por el extremo pasivo, el Despacho emite auto que fija fecha de audiencia y decreta pruebas, sobre la base de lo señalado por el demandado en la contestación a la demanda inicial y no al silencio de la misma ante la reforma de la demanda. Sobre dicha situación se tiene lo dispuesto por el artículo 97 frente a la presunción de confesión sobre los hechos de la demanda.

Se trae a colación lo manifestado por Corte Suprema de Justicia en sentencia SC12947-2016 en la que en caso similar estableció que la sanción para la no contestación de la reforma de la demanda era lo dispuesto por el artículo 95 del CPC hoy 97 del CGP, esto es, tener por confesos los hechos expuestos en la reforma de la demanda.

Resulta pertinente poner de presente que el 28 de julio de 2022, se instauró incidente de nulidad al respecto, el cual fue resuelto negativamente en audiencia inicial del 23 de agosto de 2022 y, seguidamente se interpuso Recurso de Apelación contra tal determinación y se está a la espera de que se remitan las copias procesales para el trámite correspondiente ante el Tribunal Superior de Neiva.

II. Desconocimiento del Criterio Objetivo de la Lesión Enorme en Colombia

A modo de contexto, se trae a colación lo manifestado por el Despacho como sustento para denegar la pretensión principal, pues en su sentir, al demandar la ocurrencia de la Lesión Enorme se desconoce lo establecido en el artículo 1603 del Código Civil, referente a la actuación de buena fe puesto que, en el sentir del Operador Judicial, el haberse acordado un precio y otorgar las Escrituras Públicas de Compraventa 1111 y 1110 del 2018, y por ello demandar la Lesión Enorme, atenta contra los postulados de la buena fe luego de haberse querido la celebración del negocio jurídico.

¹ artículo 3 y el párrafo del artículo 9 del Decreto 806.

Es decir, según el sentir del Despacho que el hecho de persistir en la celebración de los contratos de compraventa desacredita el fundamento de la acción rescisoria por lesión enorme, en el entendido en que hubo una aquiescencia por mis poderdantes en llevar a cabo la transferencia del dominio de los predios en cuestión.

En concreto, sentencia que el haber consentido en la celebración de los negocios de compraventa implicaba la renuncia a cualquier reclamación por lesión enorme toda vez que desconocería el postulado de buena fe de que trata el artículo 1603 del Código Civil. Trae a colación una Sentencia de 1972 de la Corte Suprema de Justicia, en la que el haber firmado y autenticado su firma ante notario se presume que conoce el contenido de lo suscrito y a más, que está de acuerdo con el mismo, salvo que se pruebe lo contrario.

En razón a lo anterior, se hace menester poner de presente al Honorable Tribunal que lo establecido por los artículos 1946 y subsiguientes hacen referencia a una simple actuación aritmética entre el justiprecio del inmueble y el valor pactado, siendo este inferior a la mitad del precio justo para el caso que nos atañe. No como lo hace ver el A quo al justificar la negación de las pretensiones al estimar la voluntad de mis poderdantes de proseguir con el negocio que se estructuró aún de forma antelada al contrato de promesa de compraventa.

Recuerde que la Corte Suprema de Justicia ha estudiado tres criterios (subjetivo, objetivo y mixto) para determinar la lesión enorme, en Colombia² estamos ante el criterio Objetivo cuyo origen se remonta al derecho romano³, busca la equidad cuantitativa de las contraprestaciones⁴, pues si existe una desigualdad grosera entre el valor justo y el precio pactado, la parte beneficiada se enriquecerá en detrimento de la otra, quien será perjudicada en su patrimonio por el quiebre de la ecuación matemática⁵.

En los contratos onerosos y conmutativos⁶, se tiene que hubo lesión enorme *cuando una de las partes sufre un perjuicio originado en el rompimiento de la equidad que debe existir en las prestaciones mutuas. Esta institución no busca per sé evitarle a los contratantes obtener ventajas en el perfeccionamiento de un negocio jurídico, sino impedir que tal aprovechamiento **resulte abusivo, al punto de romper el equilibrio natural exigido para esa clase de acuerdos***⁷. (subrayado fuera de texto)

En esa línea, expone la Honorable Corte⁸ que *tal vicisitud negocial es entendida como una incorrección económica, y no un vicio del consentimiento. Por consiguiente, habrá lesión enorme cuando se rebasen los límites mínimos o máximos admisibles dentro del margen*

² SC2485-2018; Reiterado por el Tribunal Superior de Manizales en Rad. 17001-31-03-005-2018-00227-03

³ Mazeaud, Henri, León y Jean, Lecciones de Derecho civil, Parte tercera, v. III, Los principales contratos, trad. de Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ejea, Buenos Aires, 1974 - El Codex de Justiniano, lex secunda, título 44, libro 4.

⁴ CSJ SC, 16 May. 2008, Rad. 01977, reiterada en CSJ SC, 14 Jun. 2013, Rad. 2009-00084-01.

⁵ CSJ SC, 6 jul. 2007, rad. 1998-00058.

⁶ CSJ SC, 18 Dic. 1929, G.J. T. XXXVII. Pág. 390; 17 Agt. 1993, G.J., T.XLI. Pág. 501; y 10 Dic. 1934, G.J. T. XLI. Pág 73.

⁷ Corte Suprema de Justicia, SC2485-2018

⁸Ibidem.

establecido por el legislador, para determinar si ella se configuró o no.⁹ Por tratarse de una restricción a la autonomía de la voluntad privada, su aplicación es de carácter excepcional y restringida, por tal motivo, tiene lugar en ciertos negocios jurídicos¹⁰, como la compraventa¹¹

Cuando existe tal desequilibrio entre el valor acordado y el justo precio, da lugar por acaecimiento de la causal objetiva, a la rescisión del contrato por *laesio ultra dimidium*¹²; para demostrar dicho desequilibrio, se debe sustentar en los siguientes elementos: (i) *la existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil;* (ii) *debe tratarse de ventas admitidas por el legislador (C.C., art. 1949);* (iii) *y que la cosa se conserve en poder del comprador (C.C., art. 1951)*¹³.

Resulta, entonces, extraño para este apoderado que el Juzgador de primera instancia recurra a principios de la buena fe contractual o de que el contrato es ley para las partes, más aún cuando procurado la continuidad o la celebración del negocio, **porque se estaría añadiendo la exigencia de nuevos elementos** para la procedencia de la lesión enorme, los cuales no han sido establecidos ni por la ley ni por la jurisprudencia.

III. Tergiversación del negocio jurídico cuestionado

En línea con lo anterior, resulta extraño que el A quo en su argumentación para desestimar las peticiones de la demanda, haya dado un sentido al acuerdo negocial que no corresponde a la realidad. En ese sentido, se tiene que el a quo incurrió en un error de apreciación probatoria al tergiversar las pruebas recaudadas¹⁴, al cambiar un asunto que no era materia de discusión: El precio y objeto del negocio. Esto es Once Mil Hectáreas a Doscientos Mil pesos cada una, independientemente de si se transfirieron unas con título de propiedad y las otras mediante posesión.

Previo a exponer las razones por las cuales se considera tergiversada la verdad procesal es pertinente poner de presente que el negocio que las partes pactaron de forma verbal, esto es, el señor Juan Pablo Otero y el señor Carlos Jose Almario **recayó** sobre cuatro predios denominados Kunaviche, Finca Kunaviche, Ínsula y Versalles, los cuales equivalen a **ONCE MIL (11.000) Hectáreas** aproximadamente, por un valor por Hectárea por \$200.000 pesos para un total de **DOS MIL DOSCIENTOS MILLONES** (\$2.200.000.000). Esto es claro en materia probatoria no solamente por el dicho de Juan Pablo Otero y Lena Marloth, sino también por

⁹ Ibidem.

¹⁰ CSJ SC, 20 Agt. 1985, reiterada el 6 de Jul. 2007, 16 May. 2008, 5 Dic. 2011 y 14 Jun.2013.

¹¹ C.C., art. 1947.

¹² Lesión enorme.

¹³ CSJ SC, 18 de diciembre de 1929, G.J., T. XXXVII. Pág. 390; 17 de agosto de 1933, G.J., T. XLI. Pág. 501; 10 de diciembre de 1934, G.J., T. XLI. Pág. 73.

¹⁴ CSJ, SC9680, 24 jul. 2015, rad. n° 2004-00469-01. En esta sentencia la Corte expone que se incurre en error de hecho probatorio cuando se valora la prueba que sí existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento.

el demandado el señor Carlos Almario, según consta en su interrogatorio de parte en los **minutos 24:56 – 26:50 – 36:46**. El señor Nelson Morales Almario en su declaración testimonial se pronunció en el mismo sentido frente al objeto y precio de la negociación.

Es así como, con el fin de pisar el negocio -como comúnmente se menciona- se dieron a título de arras la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS** representados en Euros. De ello dan cuenta interrogatorios de ambas partes: **Minuto 1:46:37** del señor Juan pablo y al **minuto 53:00** del señor Carlos Almario; de las Declaraciones de los señores Nelson Gabriel Morales reconoce en el **minuto 38:00** del audio de su intervención, así como también los señores Hugo Lara y Lena Marolth Lara

No obstante, y siguiendo el curso del análisis hecho por el Despacho, se tiene que el contenido de la promesa solo da cuenta de Tres (03) predios (Kunaviche, Finca Kunaviche e Insula) para un total de \$2.200.000.000 y que, posteriormente, se concretó la transferencia de Dos (02) predios (Kunaviche y Finca Kunaviche) por 5899 Has. Esto por cuanto los otros dos predios aún no podían ser transferidos con la ritualidad del instrumento público.

De lo manifestado tanto por las partes como por los testigos siempre se dio cuenta que toda la negociación -e incluso, las arras por \$100.000.000 que se dieron por las Once Mil Hectáreas, a mediados del mes de agosto de 2017 por el señor Carlos Almario Castro tal y como lo expone este interrogado en los **minutos 11:25 - 38:30 – 53:00 – 54:08 y 1:14:05**- fue con el fin de adquirir la propiedad por Escritura Pública de tres fincas (Kunaviche, Finca Kunaviche e Insula) y Una finca adición a través de la compraventa del derecho de posesión del predio denominado Versailles. Que la razón por la cual no se incluyó este último predio obedece a razones lógicas de la necesidad de contar con título de propiedad, por lo que se da cuenta de que a pesar de haberse hablado de tres predios en el **precontrato** (esto es 8999 Has.), se mantuvo incólume el precio de \$2.200.000.000 toda vez que la intención de las partes fue la negociación de transferir y entregar las 11.000 Has, con y sin título de propiedad.

Por lo anterior, y pese a que solo se transfirieron dos predios (**Escritura Pública 1110 y 1111 de 2018**) esto es, Kunaviche y Finca Kunaviche, por 5899 Has., no se entiende las razones jurídicas o fácticas que hayan llevado al operador judicial a discernir que las partes decidieron mantener el precio de \$2.200.000.000 por solo estos dos últimos predios, lo que conllevó a respaldar la negación de las pretensiones justificando el no estar inmerso en la causal de Lesión Enorme.

La anterior conclusión de no estar inmerso en la causal objetiva de la lesión enorme alegada, esto es, por debajo de la mitad del justo precio, se tiene con base en lo siguiente:

- Tanto el demandante como el demandado allegamos dictamen pericial para determinar el avalúo comercial por hectárea de los predios negociados.
- Con base en el resultado obtenido por el peritazgo presentado por la contraparte sobre los dos predios Kunaviche y Finca Kunaviche por 5899 Has se tuvo que el justiprecio por hectárea rondaba los \$528.000 pesos.
- Con base en la causal objetiva, la mitad del justiprecio equivale \$264.000 pesos por hectárea.
- Teniendo en cuenta que la negociación permaneció incólume en el precio de \$200.000 pesos por hectárea, se tiene que de lo demostrado en el proceso, opera la causal de lesión, por estar por debajo de la mitad del valor justo de que trata el artículo 1947.

De los interrogatorios de parte, ni de los testimonios, ni aún de las pruebas documentales se encuentra alguna razón por la cual se infiera que los predios transferidos mediante Escritura Pública 1110 y 1111 de 2018, estos son, Kunaviche y Finca Kunaviche, se hayan negociado por \$200.000 pesos por hectárea para un total de 5899 Has que comprenden estos dos predios, puesto que resultó claro y no fue materia de objeción ni en la contestación de la demanda primigenia, ni en ninguna otra prueba que permita concluir que estuvo en discusión algún cambio en la negociación del precio y cantidad de hectáreas entre los señores **CARLOS JOSE ALMARIO** y **JUAN PABLO OTERO**.

IV. Indebida Apreciación y Falta de Valoración Probatoria.

En lo concerniente a este asunto, me permito exponer las pruebas indebidamente valoradas y las que faltaron por ser valoradas:

El a quo al referirse a la promesa de compraventa deja de lado la verdadera sazón de analizar su contenido (Determinar el verdadero precio pactado por las partes) y los demás elementos probatorios que sirven de base para dar cuenta de los verdaderos hechos en torno y es que la finalidad de esta prueba es la de determinar el precio pactado por las partes:

1. Resultó claro y pacífico para las partes que la verdadera negociación recayó sobre 11.000 Hectáreas por un valor de \$200.000 pesos por Hectáreas, por cuatro predios (Kuvaniche, Finca Kunaviche, Ínsula y Versalles).

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que, como se dijo, por falta de título de dominio, no se incluyó el Predio Versalles puesto que se transferiría la posesión que sobre éste se tuviera en favor del comprador. Situación esta que era conocida por ambas partes y así se quedó demostrado en los interrogatorios de parte, a pesar de no haberse incluido en la promesa de compraventa.

2. Así mismo, en lo que respecta a los pagos, cabe resaltar lo expuesto por el demandado a la contestación de la demanda inicial y a lo establecido este suscrito en la Reforma de la Demanda:

- a. El demandado en su escrito de contestación se sostuvo en lo manifestado en la promesa de compraventa, sin ningún otro soporte al manifestar que los \$2.200.000.000 fueron pagados en efectivo al momento de la celebración de dicho precontrato.
- b. En la reforma a la demanda, este suscrito dio a conocer que en realidad, hasta la fecha, se han cancelado solamente la suma de \$300.000.000 equivalentes a \$100.000.000 en efectivo y \$200.000.000 representados en el apartamento 1103 de la torre 7 del Conjunto Morada del Viento en Neiva.

Frente a estos pagos, se tiene demostrado lo siguiente:

- i. Por los \$100.000.000 en efectivo: pagados en Divisa Extranjera, EUROS, al momento de culminar la negociación verbal en la ciudad de Bogotá para inicios o mediados del mes de Agosto de 2017. Sobre este aspecto, pese a que en la contestación inicial de la demanda no se manifestó cosa alguna, se dio cuenta en la práctica de los interrogatorios de ambas partes 1:46:37 del señor Juan pablo y al minuto 38:30 - 53:00 del señor Carlos Almario; de las Declaraciones de los señores **Nelson Gabriel Morales** reconoce en el minuto 38:00 del audio de su intervención, así como también los señores Hugo Lara y Lena Marolth Lara.
 - ii. Frente al apartamento 1103 del Conjunto Morada del viento se tiene demostrado lo dicho por el señor **ALMARIO** al minuto 26:50, 38:30 y 1:11:18 que éste hizo entrega de dicho inmueble como forma de pago del precio acordado.
- c. No obstante lo anterior, no se tiene demostración alguna ni en la contestación en el relato realizado por el demandado ni en las pruebas documentales aportadas sobre los \$1.900.000.000 que manifiesta haber cancelado.
 - d. En lo que respecta al saldo de 1.900 millones, conviene primero hacer referencia a lo manifestado por la contraparte en su escrito de contestación, esto es, en el numeral cuarto de su pronunciamiento a los hechos y Numeral 3 de la excepción A, dan a entender que el pago de los \$2.200 millones de la

promesa fueron en efectivo para la fecha de la misma, no obstante, resulta alejada de la realidad dicha situación.

En ese sentido, tenemos lo manifestado por el señor **Carlos Almario** quien manifestó haber realizado un pago de 200 millones de los cuales se utilizaron para pagar los tramites notariales de Sucesión, de lo cual no aporta prueba documental ni testimonial que diera cuenta de dicha situación.

Seguidamente manifiesta que, en lo que corresponde a los 1.700 millones de pesos, estos fueron pagados en efectivo a la firma de la promesa de compraventa a través de un mandatario, esto es, el señor **NELSON GABRIEL MORALES**, por lo que conviene entrar a analizar dicho testimonio y la corroboración del supuesto pago:

En efecto, el señor **NELSON GABRIEL MORALES ALMARIO**, sobrino del demandado, fue citado para testificar, no obstante, es importante poner de presente que desde el **MINUTO 08:25 EN ADELANTE SE PUEDE OBSERVAR EL ROSTRO DEL TESTIGO** en la cámara mientras se realizaba **EL INTERROGATORIO DE PARTE** al señor **Carlos Almario**. Es así como a lo largo de esta intervención, el testigo estuvo escuchando las preguntas y respuestas por lo que la veracidad de su testimonio se compromete al tener conocimiento de las respuestas de su familiar el demandado.

Es así como se considera, según lo dispone el artículo 220 del CGP que este testimonio no debería tenerse en cuenta al momento de sopesar en conjunto el material probatorio, sino que su exclusión resulta necesaria para acceder a una correcta administración de justicia.

No obstante, de ser el caso, revisado lo expuesto por Nelson Morales respecto de los 1.700 millones de pesos, manifestó que estos le fueron entregados en Ibagué y cuando se le pregunta quién se los entrega, no responde naturalmente la pregunta sino que la evade tal y como consta al minuto 48:40. Luego, al preguntársele sobre dónde entregó el dinero a **Juan Pablo Otero** responde con vacilaciones y concluye en el minuto 50:29 que el dinero fue entregado fuera de la Notaría donde se firmó la promesa y fuera de la camioneta; es decir, entregó la suma de 1.700 millones afuera de la camioneta en que los transportaba. Posteriormente rectifica y dice que fue al interior de la camioneta y que los entrega en una maleta. Al momento de Preguntarle sobre el tamaño de la maleta responde: **“PUES SI VAMOS A ENTRAR EN**

DETALLES YO QUÉ LE PUEDO EXPLICAR, UNA MALETA ASÍ DE GRANDE, QUÉ SÉ YO.(...)”.

Con el propósito de Corroborar lo relacionado con la entrega de los 1.700 millones, se toma la declaración del testigo **CAMILO PATARROYO**, quien también se tiene evidencia en grabación que estuvo en el recinto en que realizó el interrogatorio de parte del señor Carlos Almario tal y como consta en los minutos 1:03:27 y 1:04:36 del audio del interrogatorio de parte.

Manifestó que le consta la entrega de los 1.700 millones porque su labor fue acompañarlo a la ciudad de Ibagué a retirar el dinero de la caja fuerte y que los ayudó a contar, posteriormente llevaron dicho dinero en carro blindado hasta la ciudad de Neiva, a la Notaría 5ta donde se firmaría la promesa de compraventa.

Al preguntársele por la forma en que se entrega el dinero al señor Juan Pablo Otero, manifestó que esto se hizo antes de firmar la promesa de compraventa y dentro del vehículo. Que posterior a esto, según se dice en el **minuto 59:50** del audio de testimonios, dice que luego de entregado el dinero se procedió a firmar el documento de promesa de compraventa. Al manifestar quienes estaban dentro del vehículo se refiere a sí mismo en tercera persona, como a título de libreto memorizado.

Por último, frente a lo manifestado por el señor Hector Guerrero, comisionista del negocio convocado y quien a su compró la mitad del predio Kunaviche referenciado en la Escritura 1111 de 2018, y seguidamente ha ido vendiendo cuotas parte del mismo a terceros, se tiene de su testimonio que posiblemente escuchó el testimonio de la declarante Lena Marloth, según sus afirmaciones del minuto 15:00 del audio de su intervención; así mismo asevera que sí se pagó la totalidad del precio de las fincas en el minuto 17:44, no obstante, cuando se le pregunta en el minuto 21:30 si estuvo al momento de la firma de la promesa de la compraventa o las escrituras públicas manifiesta que no estuvo presente y que según su consideración si se pagó la plata. Posteriormente al minuto 25:30 ya no asevera ni afirma que sí se pagó la totalidad del precio de las fincas sino que **se imagina que se pagó la totalidad del precio de las fincas** mas no le consta dicho asunto ni se lo han manifestado.

De lo expuesto, fuerza concluir que el Despacho no analizó ni se pronunció sobre los demás elementos probatorios practicados a lo largo del proceso, los cuales, como por lo menos, los

interrogatorios de parte y los testimonios , merecen de un análisis que permita al juzgador fallar bajo los postulados de las reglas de la experiencia al determinar las versiones que tienen mayor fuerza de convicción.

Verbi gratia, obsérvese que resulta inconcebible el pago de una suma de dinero tan exorbitante como **MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS** (\$1.700.000.000) en el centro de la ciudad de Neiva.

O también obsérvese la falta de imparcialidad y dirección del proceso al permitir que el testigo **NELSON GABRIEL MORALES** y el señor **CAMILO PATARROYO** hayan estado a lo largo de los interrogatorios y luego se les reciba sus declaraciones sin mayor apremio.

Frente a los dictámenes periciales.

En este aspecto, resulta curioso que el Despacho no se haya pronunciado frente a las razones por las cuales desestima el Dictamen Pericial aportado tanto en la demanda como en su reforma, habida cuenta que este recoge la misma metodología para determinar el justiprecio de los predios Kunaviche y Finca Kunaviche, que el dictamen presentado por la contraparte.

Al respecto, no hubo pronunciamiento alguno concerniente a las razones que tendría el juzgador de primera instancia para desestimar el Avalúo presentado por este extremo activo, aún más cuando el Dr. Hernán Salas en el interrogatorio rendido da cuenta de su amplísima experiencia como experto en avalúos, contando con más de 20 años en la realización de los mismo y más de medio millar de avalúos presentado para todo tipo de asunto judicial y particular.

Así mismo, no se demostró que la metodología de estudio de mercado no fuera acertada, ni se expusieron razones concretas para determinar que el precio que se estableció por \$2.000.000 de pesos por Hectárea, no obedeciera a la realidad.

Se concluye, entonces, que frente a los peritazgos practicados dentro del trámite procesal, tanto el del extremo activo como del pasivo determinaron un justiprecio superior al doble de lo pactado por las partes dentro del negocio jurídico de compraventa, quedando así configurada la causal de lesión enorme invocada.

V. Tacha de Falsedad.

Al respecto, se tiene que ante la falta de pronunciamiento del Despacho en relación con este aspecto, es necesario ponerlo de presente en esta alzada toda vez que resulta imperioso se analice por parte del ad quem, los testimonios presentados por la demandada, los cuales oportunamente fueron tachados de falso por los siguientes motivos:

- a. Existen serias preocupaciones frente a la verdad del dicho de los señores **NELSON GABRIEL ALMARIO y CAMILO PATARROYO** pues a ambos se les observa mientras el señor **CARLOS ALMARIO** se encuentra en su deposición.
 - a. Lo anterior consta en los siguientes apartados de grabaciones:
 - i. Frente a **CAMILO PATARROYO** consta en los minutos 1:03:27 y 1:04:36 del audio del interrogatorio de parte.
 - ii. Frente a **NELSON GABRIEL MORALES ALMARIO**, sobrino del demandado, desde el minuto 08:25 en adelante se puede observar el rostro del testigo a lo largo de todo el interrogatorio de parte del señor **CARLOS JOSE ALMARIO**.
 - b. Además de lo anterior, se tiene que el señor **NELSON GABRIEL MORALES**, es sobrino y administrador de los negocios del Demandado, por lo que dicha situación sustenta la preocupación de este litigante en la parcialidad del deponente, además de haber escuchado la declaración de su tío, el señor **CARLOS ALMARIO**.
 - c. El señor **CAMILO PATARROYO**, es familiar de la esposa del demandado y, por coincidencia solo le consta lo relacionado a la entrega de \$1.700.000.000 en efectivo, además de haber estado en el mismo recinto en que se hacía la práctica del interrogatorio del Demandado.
- b. Respecto del señor **HECTOR GUERRERO**, se tiene que su declaración puede faltar a la verdad en la medida en que es dueño en parte de uno de los predios sobre los cuales recae el litigio y además, es vendedor de cuotas partes a terceros que se podrían ver perjudicados con el resultado de este pleito. En ese sentido, como última pregunta del interrogatorio realizado por este suscrito, se le preguntó si se vería afectado con el resultado del presente asunto en caso de ser favorable la pretensión de lesión enorme, a lo que manifiesta que así es.

VI. Falta del deber de probar del demandado

Tal y como se manifestó en los alegatos de conclusión, no se tuvo por parte del demandado mayor intención o esfuerzo probatorio de los supuestos de hecho que sustentaron la contestación a la demanda inicial. Tan es así que lo visto en la práctica de los interrogatorios y pruebas testimoniales, se da cuenta de un esfuerzo por el demandado de subsanar la falta

de pronunciamiento ante la reforma de la demanda. A más de ello, se tiene que si se propende por demostrar transacciones en mercantiles por parte de un comerciante, se está perdiendo de vista lo dispuesto por el Código de Comercio frente a la obligación de llevar contabilidad y la forma en que esta se por lo que debe tenerse en cuenta los aspectos normativos establecidos en el artículo 10, el numeral 3 del artículo 19, así como las reglas correspondientes a los libros y papeles del comerciante de que trata los artículo 48 y subsiguientes.

Se resalta que en ningún momento se hizo referencia a dichos libros contables y de comercio para dar crédito a las operaciones en dinero expuestas por el demandado, amén de lo dispuesto en el artículo 53 del C.Co. en el que se establece que las operaciones mercantiles y demás operaciones que influyan en el patrimonio del comerciante, se deberán asentar en orden cronológico en estos libros, con sus respectivos comprobantes.

Así mismo, se observa la falta de demostración de la capacidad económica de cancelar dichas sumas de dinero en efectivo, puesto que tal situación resulta inverosímil y lejana de la realidad al haberse demostrado en interrogatorio de parte que la intención del demandado fue pagar las sumas adeudadas de la siguiente forma:

- a. En la Declaración de la señora Lena Marloth, quien estuvo presente en la negociación de los predios, expresó al minuto 2:22:35 del audio, que lo pactado quedó estipulado en un sobre de manila como ilustración de la realidad negocial.

En dicho sobre se logra evidenciar que el señor **CARLOS ALMARIO** ofreció los siguientes predios como forma de pago:

- I. Una finca en Boqueron por 7 Hectareas avaluadas en 1050 millones.
 - II. Una finca en Guataquí por 22 hectareas avaluadas en 880.
 - III. Un apartamento en morada del viento por 200 millones. Millones
 - IV. La suma de 100 millones en efectivo.
- b. Sobre la existencia de este sobre de manila y su contenido, se constata con lo manifestado por el señor Carlos Almario en los minutos 11:25 y 1:10:45, dando a conocer cuál fue el verdadero negocio y no el plasmado en la promesa de compraventa ni en las escrituras públicas de compraventa.

Lo anterior da cuenta la falta de interés del demandado por demostrar la forma en que se llevó a cabo la negociación y de dar a conocer la realidad, puesto que se abstuvo de manifestar en la contestación de la demanda que se habían cancelado la suma de

\$2.200.000.000 de pesos en efectivo, según el tenor de la Promesa de Compraventa, cuando se ha demostrado que esto no correspondió a la realidad negocial, quedando a su cargo, esto es, del demandado, de demostrar el pago de \$1.900.000.000 pesos restantes, habida cuenta que se demostró solo el pago de \$300.000.000 de pesos equivalentes a \$100.000.000 de pesos en divisa EUROS y \$200.000.000 con el apartamento 1103 del Conjunto Morada del Viento.

Se concluye, entonces, que el fallo judicial debe sujetarse a lo dispuesto por los artículos 164 y 167 del CGP al tener que sustentarse en las pruebas allegadas al plenario, así como el calificar el cumplimiento de la carga probatoria que a cada extremo procesal le correspondía y no solo esto, sino el deber de excepcionar los supuestos de hechos que pretendieron demostrar en los interrogatorios.

Atentamente,

JOSE LUIS CLAROS PARRA

C.C. No. 1.020.812.335 de Bogotá D.C.

T.P. No. 311.656 del C.S. de la Jra.