

Dra. Mery Esmeralda Agón Amado.
Magistrada Ponente.
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga
Sala Civil – Familia.

Proceso: Demanda Verbal de Lesión Enorme

Demandante (s): DIXIE LEA CHAHIN

Demandada: LEYDI JOHANA MURILLO

RADICADO. 68001-31-03-011-2023-00076-01. (Interno 192/2024)

REFERENCIA. Sustentación de Apelación.

Respetado Doctor,

CARLOS ENRIQUE DE LA HOZ GUERRA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.045.697.293 de Barranquilla, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 248.108 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de **DIXIE LEA CHAHIN**, identificada con pasaporte No. 568934040, me permito presentar la sustentación del recurso de apelación interpuesto con, según lo indica el auto del 24 de abril de 2023, notificado por estado el 25 de abril de 2023, de conformidad con los siguientes:

I. OPORTUNIDAD

El auto de fecha 10 de abril de 2024 fue notificado por estado el 11 de abril de la misma anualidad, y en el mismo nos fue otorgado un término de cinco (5) días para sustentar la apelación a partir del día siguiente a la ejecutoria del mismo, teniendo como oportunidad hasta el día 23 de abril de 2024, razón por la cual la presente sustentación se presenta dentro del término.

II. ARGUMENTOS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Sobre cada causal de inadmisión me permito responder en orden de acuerdo a lo propuesto por su despacho de la siguiente manera:

La sentencia objeto de esta apelación inicia su sustento a partir de la delimitación del Juez 11 Civil del Circuito de Bucaramanga sobre el problema jurídico a resolver, siendo este determinar si en este asunto se dan los presupuestos jurídicos para la configuración de la lesión enorme.

En su decisión, el Juez indicó que, por tratarse de un asunto puramente objetivo, se basaría únicamente en los dictámenes aportados por las partes.

Al pronunciarse sobre los dictámenes, empieza por descartar la experticia rendida por el perito Luis Fernando Molina Acero, que entre otros análisis, determinó para este caso el efecto en el valor del dinero por el paso del tiempo, al considerar que ese asunto no tenía cabida en el análisis de este caso.

Continúa señalando que, las pretensiones de la demanda no dicen nada respecto de la tarea del perito evaluador financiero, y que lo que había que resolver era si a la fecha de celebración del contrato el precio pactado causaba un desequilibrio suficiente para configurar la lesión enorme, razón por la cual no interesa la tarea del perito Molina Acero, del cual reconoce su plena idoneidad y lo completo de su dictamen, pero concluye que, a pesar de lo acertado de los análisis de las variables financieras plasmadas por el perito, el dictamen resultaba inocuo para este caso.

Continúa su sustentación manifestando que la lesión enorme no tiene en cuenta la forma de pago, ni si se pactó un interés irrisorio o *"paupérrimo"*, y que, muy a pesar de la importancia de la compleja tarea delegada al perito y *"lo acertado de sus conclusiones"* (Ver video 3:31:00), no puede concluir nada a partir de ello con relación a la lesión enorme perseguida.

Descartado el anterior dictamen, el Juez procedió a hacer un análisis de los dictámenes presentados por las partes relacionados con la valuación del precio del inmueble.

Respecto de los precios del lote determinados en los dictámenes, comparando el avalúo rendido por el señor Antonio José Ardila aportado por la demandada, en el que fijaron el precio en un valor de dos mil cincuenta y dos millones novecientos cincuenta mil pesos (\$2.052.000.000), y del rendido por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander por intermedio

del señor Rafael Enrique Mora Navarro que estableció el precio del lote (sin el componente comercial) equivalía a dos mil ciento sesenta millones doscientos cuarenta y un mil novecientos pesos (\$2.160.000.000), el juez concluyó que ambos dictámenes manejaban un rango promedio (en cuanto al precio de la tierra), por lo cual ambos estaban dentro de un margen aceptable.

Entonces, a partir de ahí, y teniendo en cuenta únicamente el componente del valor de la tierra por metros cuadrados, y sin tener en cuenta el claro e indiscutido uso comercial del inmueble, el Juez tomó su decisión de negar las pretensiones de la demanda, pues a su juicio, con uno u otro dictamen, no se configuraba lesión enorme en comparación con el precio pactado en la escritura de mil setecientos cincuenta millones de pesos (\$1.750.000.000)

Para descartar el componente comercial, el cual solo fue desarrollado por el dictamen aportado por la parte demandante, el Juez se refirió a que, dado que al perito evaluador no le fue permitido el acceso al inmueble por parte de la señor Leidy Murillo, y que tampoco tuvo a su mano la información interna de libros y cobros del parqueadero, por tal razón no le podía dar mayor valor probatorio al componente del precio por destinación comercial, dándole soporte también a su decisión, a partir del decir del testigo José David Ramírez, empleado de la señor Leidy, por encima de las conclusiones técnicas del dictamen pericial.

Así, procedió a descartar el componente del precio por vocación comercial, prescindiendo del método de capitalización de rentas o ingresos, el cual incide en el mayor precio dictaminado y probado del inmueble de cinco mil trescientos noventa y dos millones novecientos sesenta mil doscientos noventa y dos pesos (\$5.392.960.292)

Finaliza la sentencia declarando parcialmente la falta de legitimación por activa de la demandante, en razón de que

1. OPOSICIÓN A LA SENTENCIA RESPECTO DEL CRITERIO CONSIDERADO PARA DESCARTAR EL EFECTO DEL TIEMPO EN EL VALOR DEL DINERO, Y SU INFLUENCIA PARA LA CONFIGURACIÓN DE LA LESIÓN ENORME.

En Colombia, la lesión enorme está regulada por el Código Civil especialmente por los artículos 1946 y 1947 ídem, que establecen que un contrato puede ser rescindido si hay afectación que cause una lesión enorme para una de las partes. La lesión enorme puede ocurrir no solo por el precio de compra, sino también por otras condiciones contractuales, incluidas las relacionadas con el pago.

Se plantea el presente cargo en contra de lo manifestado por el a quo quien sostiene en su sentencia que, amén de la objetividad que se predica en las decisiones de estos asuntos, lo único que se debe analizar para entender si se encuentra configurada esta figura, es el precio pactado en la escritura de compraventa, y no criterios como la forma de pago.

Para empezar la contradicción contra la decisión del Juez, basta solo con ir a la literalidad de la norma sustancial que regula el asunto concreto, cuando el artículo 1947 define que:

ARTICULO 1947. <CONCEPTO DE LESION ENORME>. El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

(Negrillas y subrayas fuera de texto)

El aparte resaltado de la norma sustancial es bastante contundente y derrota la argumentación del juez, en cuanto considera que la forma de pago no es un criterio para definir si hubo lesión enorme o no.

Es que la norma es clara cuando señala que la lesión enorme se causa por el precio recibido, cuestión esta que hace que la recepción del pago y su forma, sean un criterio de análisis obligatorio a la hora de determinar si esta se encuentra configurada o no.

Lo dicho no se contradice con el criterio de objetividad, pues, sobre eso se cobija la sentencia para decir que objetividad es atender únicamente al precio señalado en la escritura, pero desatiende lo establecido por la norma especial.

Se manifiesta entonces que, coincidimos en la objetividad de este asunto, pero dicha objetividad tiene que ver con la teoría utilizado por la ley y la Corte Suprema de Justicia para entender que aquí no resultan relevantes asuntos como intenciones, pactos privados, conocimiento o desconocimiento de lo que sería un precio justo; sino que objetividad es un análisis de doble criterio que incluye tanto el precio pactado, como la forma de pago.

Se insiste en que lo dicho no es caprichoso, sino que guarda apego con el artículo 1947 del C.C. el cual de manera concreta se refiere al precio recibido, razón por la cual, la forma de pago y el análisis concreto, serán criterios para considerar la existencia de una desproporción significativa, la cual se causa cuando la forma de pago resulta en una disparidad sustancial y evidente entre el valor del bien y la cantidad pagada, lo que hace que esa variable nos lleve que sea considerada la existencia de una lesión enorme.

Aterrizando la anterior definición a la situación fáctica, tenemos que en este asunto está probado que existe un calendario de pagos para cancelar el precio de la compraventa. Este asunto no es objeto de discusión.

A partir de lo anterior, las partes reconocieron y aceptaron que, a día de hoy el precio de la compraventa no se ha pagado, cuestión esta que, a la luz de considerar lo que la norma llama “el precio que recibe”, es completamente relevante y primordial realmente cuál es el precio que va a recibir el vendedor. Cuestión que es completamente cierta y que, se reitera, se complementa con el criterio de objetividad para el análisis de la lesión enorme.

Por lo dicho, queda en evidencia la necesidad de hacer el análisis para este caso, también desde la perspectiva del efecto del valor efecto del tiempo en el valor del dinero, a partir de establecer un calendario de pagos para sufragar efectivamente el precio, a lo que se suma la determinación de un interés cierto o irrisorio conforme al acuerdo de pagos establecido.

Es en este punto donde cobra relevancia la necesidad de valorar el dictamen financiero y económico, rendido por el perito Luis Fernando Molina Acero y que desacertadamente fue descartado por el a quo en su sentencia.

Y es que, el mismo despacho reconoce lo completo, acertado y conducente hacia una demostración del efecto del tiempo en el valor del dinero, a partir del calendario de pagos pactado en este asunto; no obstante a partir de una tergiversación del criterio de objetividad deja de lado que la norma tienen en cuenta un análisis del precio que recibe el vendedor.

En este punto, hago referencia al dictamen rendido por el señor Luis Fernando Molina Acero, poniendo ante el Tribunal la necesidad de hacer el estudio de este asunto, y su efecto en la configuración de la lesión enorme, dado que dicha experticia presentó un análisis financiero bastante claro y conducente, indicando que a la fecha de presentación de la demanda el precio real que recibiría el vendedor estaría cercano a los novecientos millones de pesos (\$900.000.000) cuestión esta que deja demostrada la configuración de la lesión enorme, incluso, a partir del valor del inmueble determinado por el juez solo con la variable de precio de metro cuadrado y sin atender al criterio comercial del mismo.

Este criterio del juez configura un defecto sustantivo, por cuanto confunde el criterio de objetividad al limitarlo únicamente al precio pactado en la escritura, sin atender al mandato legal que ordena tener en cuenta el criterio de precio recibido.

En suma, dicho criterio también implicaría un error de valoración probatoria por cuanto deja de tener probado estándolo un elemento esencial de la discusión, el cual es el precio recibido por el comprador, el cual, se reitera que a día de hoy no se le ha pagado ni siquiera la cuota inicial de doscientos cincuenta millones de pesos (\$2.500.000), y mucho menos la totalidad del precio pactado, es decir, que no ha recibido el precio, lo que obliga a atender a este criterio a la hora de determinar la configuración de la lesión enorme, la cual está claramente probada a partir del análisis del valor real a recibir con el paso de los años.

Así las cosas, ruego al tribunal que revise el criterio del juez y tenga en cuenta la valoración del dictamen descartado para efectos del análisis de uno de los puntos esenciales de este asunto que obligatoriamente conducirá a la revocatoria y a la concesión de las pretensiones de la demanda.

2. DEL DEFECTO FÁCTICO POR INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA.

Con esta sentencia se echa de menos el correcto análisis del material probatorio obrante en el plenario. Con esta sustentación se enlistarán las pruebas existentes en el expediente y su efecto demostrativo en el caso concreto.

Empezando por el precio fijado, respecto del cual no hay discusión alguna que en la escritura se estableció la suma de mil setecientos cincuenta millones (\$1.750.000.000) como valor pactado para la compraventa.

Ahora, el deber de las partes es probar lo que se pretendía, y esto fielmente lo cumplió la parte activa, no obstante la razón de la negativa de la sentencia, no obedeció a carencia probatoria, sino al juicio singular de análisis jurídico del a quo.

Así, y en cuanto a las pruebas, y específicamente en cuanto a aquellas que buscan probar el precio justo del inmueble, la parte activa aportó un dictamen técnico y completo que comprende todas las variables de realidad del inmueble, siendo este el del perito Rafael Enrique Mora Navarro, de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, entidad idónea, y de amplio reconocimiento y prestigio.

En dicho dictamen se explican de manera amplia y suficiente los criterios comerciales, urbanísticos, geográficos, y demás, que componen y definen el valor final y real del inmueble objeto de la compraventa analizada.

Dicho dictamen ofrece la explicación detallada de cada concepto y la demostración en imágenes de cómo funciona y cómo se encuentra conformado el inmueble; para luego pasar a detallar la manera en cada uno de esos criterios inciden y suman en la construcción final del precio resultante, el cual fue idóneamente determinado en una cifra cercana al triple del precio pactado en la escritura, el cual a día de hoy no ha sido pagado.

Ahora, en cuanto al dictamen aportado por la demandada, solo de hacer una confrontación entre uno y otro dictamen, se evidencia lo escueto del mismo, cuestión que salta de plano al no hacer pronunciamiento alguno sobre el efecto de la destinación comercial en el valor real del inmueble, como si de un bien habitacional se tratara.

Aterrizando lo anterior al cargo de apelación propuesto, se manifiesta entonces el criterio de valoración probatoria en el que incurrió el Juez de primera instancia, pues, además de la explicación suficiente y veraz de las razones para desconocer cada concepto fijado en la experticia aportada por la activa, el juez pasó por alto que el dictamen de la pasiva era incompleto y antitécnico por desatender la destinación comercial del mismo y su incidencia en el precio. Lo aquí dicho configura un error de hecho por indebida valoración probatoria.

Atendiendo al criterio de valuación del inmueble a partir de sus renta y usos, nuevamente se insiste en que la parte demandante cumplió con su carga de aportar los elementos de juicio suficientes para lograr el convencimiento de la capacidad productiva del inmueble, en rangos diarios, mensuales y anuales.

Lo dicho se prueba con el análisis del método de capitalización por rentas o ingreso, página 28 del dictamen aportado por el demandante. En dicho acápite, se logra describir a partir de un criterio de valoración práctico como lo es la observación, que el inmueble produce una renta diaria como producto del servicio de parqueaderos de motos y carros, el cual fue valuado por el perito a partir de las maneras que le fueron posibles, dado que, la parte demandada le negó el acceso al inmueble.

Al respecto, se hecha de menos que, al estar probada la negativa de colaboración al perito, el señor Juez no hay establecido las consecuencias procesales establecidas en el artículo 223 del Código General del Proceso:

ARTÍCULO 233. DEBER DE COLABORACIÓN DE LAS PARTES. *Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.*

Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

No se discute en este asunto que el perito dejó la nota en su dictamen que no le fue concedido el acceso al predio, lo cual debía ser apreciado por el Juez e imponer la consecuencia procesal establecida en la ley. (Ver párrafo 3ro Página 32 de dictamen).

Aun así, el método de observación utilizado es completamente relevante y constituye uno de los caminos de la metodología de los dictámenes periciales, cuestión que ha sido descartada sin mayor sustento por el a quo.

Y es que el hecho de que el inmueble produce una renta diaria tampoco es materia de discusión, tanto que el mismo juez reconoce tal situación cuando se decanta por aceptar como prueba contraria al dictamen, al darle mayor peso a la declaración del señor José David Ramírez.

Así, el señor Juez desestimó los cálculos concluidos por el dictamen porque, los valores no guardaban correspondencia con los valores producidos diariamente y mensualmente por el parqueadero, esto según el decir del testigo.

En el sentir del Juez, resultó más fiable la declaración de un testigo sospechoso o de idoneidad dudosa, por cuanto es empleado de la demandada, por encima de la observación práctica y de los hechos consignados por un perito de amplia trayectoria y reconocimiento.

El criterio aplicado por el señor Juez es completamente reprochable porque no se explica de su decisión, cuál es el criterio de ponderación para dar mayor peso probatorio a un testigo de la demandada, por encima de un dictamen técnico.

En ese sentido, reiteramos la incursión del Juez en un error de hecho al no tener por probado estándolo, la producción diaria y mensual del inmueble como producto del servicio de parqueaderos y motocicletas.

Ahora, en gracia de discusión si se quisiera considerar que el método de observación no es viable en este asunto (y que no lo aceptamos), no se explica cómo el señor juez, al preferir darle valor probatorio al testimonio, escinde la totalidad de su declaración en la cual, el mismo testigo reconoce que el parqueadero sí produce diariamente unas rentas.

Así, si el juez decide descartar lo explicado por el perito, para inclinarse por el testimonio, entonces no se entiende por qué deja de tener en su consideración que el mismo testigo reconoce que el inmueble tiene un uso comercial que produce unas utilidades diarias, las

cuales necesariamente tienen que incidir en la determinación de un justo precio del bien inmueble.

Aunado a lo anterior, y de manera inexplicable, el juez en su sentencia se limita a descartar el uso comercial del inmueble y la producción de rentas del mismo, como criterio que incide en el precio del mismo, para limitarse a considerar únicamente los valores por metro cuadrado explicados en ambos dictámenes.

He ahí donde se evidencia el desacertado juicio de valoración probatoria de la sentencia atacada, por cuanto:

- 1) El dictamen de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, a través del perito Ing Rafael Mora Navarro, describe de manera completa y detallada el doble criterio para establecer el precio del inmueble, siendo ellos i- El valor por metro cuadrado, y ii) el componente comercial por producción de rentas del activo, los cuales necesariamente deben incidir en la justa tasación del precio.
- 2) Si se quisiera decantar por el testimonio rendido en el proceso por el señor José David Ramírez (cuestión que rechazamos por demás), es contradictorio que le conceda mayor peso probatorio al decir del testigo, pero que en su decisión deje de tener en cuenta que es el mismo testigo el que reconoce que el inmueble sí produce rentas diarias por servicio de parqueadero, entonces no se explica porqué el señor Juez deja por fuera esa variable a la hora de determinación del precio.

Y es que, en ese caso, y ante su duda, era deber del juez acudir a los elementos de prueba existentes, o si es del caso a proferir auto de mejor proveer, porque su deber es aclarar su verdad probatoria a partir del criterio de ponderación utilizado, y no imponer consecuencias sustanciales a la demandante, al negar las pretensiones, por dudas o incertidumbres de su juicio personal.

Vale aclarar que lo dicho no corresponde a un interés de sufragar omisiones probatorias de la activa, por cuanto en nuestro deber procesal aportamos todos los elementos de juicio suficientes para respaldar nuestras pretensiones, cumpliendo con nuestra carga probatoria en este asunto.

No obstante, si desde el sentir del Juez, y a partir de la decisión de descartar el componente de rentas y utilidades del dictamen, eligiendo la declaración del testigo, lo correspondiente era reevaluar la realidad de su nueva conclusión (que el inmueble

producía menos por servicio de parqueo), y determinar con los valores que él considera veraces, cómo afectan ellos al valor total del inmueble por su uso comercial.

Más inexplicable aun resulta que el señor Juez haya descartado de plano la influencia del método de capitalización de rentas e ingresos, cuando es pacífico en este asunto que, además del parqueadero, existen unos locales comerciales alquilados que producen una renta mensual aceptada por ambas partes de dieciséis millones novecientos mil pesos (\$16.900.0000)

En ese caso, y dado que la aceptada realidad de que los locales comerciales se encuentran alquilados y produciendo rentas, salta a la vista lo errado del juicio de valoración probatoria de la sentencia al no tener en cuenta esa variable comercial probado y evidente, descartándolo como criterio de afectación del precio, y decide atenerse solamente a los precio por metro cuadrado señalados en los dictámenes aportados por las parte, para descartar la existencia de una lesión enorme.

De lo aquí explicado se concluye que:

- i) El dictamen aportado por la activa contiene un mayor grado de detalle al explicar la doble variable para la tasación del precio del activo, en contravía del aportado por la pasiva que se limitó únicamente a tasar el precio del mismo por metro cuadrado desatendiendo la vocación comercial del inmueble.
- ii) La explicación del factor de capitalización de rentas es completamente estructurada y viable, y en su concreción a este asunto se sustenta en el método de observación de la producción diaria del inmueble por parqueaderos.
- iii) Se reprocha que, sin mayor sustento, el juez descarta la observación realizada por el perito, y le otorga mayor fuerza probatoria a un testigo sospechoso (empleado de la demandada).
- iv) Si se quisiera aceptar el anterior criterio, eso no sería suficiente para descartar el componente derivado de la destinación comercial para fijar el precio del inmueble, dado que está probado que el activo produce rentas mensuales por arrendamiento de locales, y el mismo testigo acepta que por servicio de parqueos hay rentas

diarias que necesariamente deben ser tenidas en cuenta a la hora de determinar el precio justo del activo.

v) Si el juez tuviera dudas a partir de su criterio subjetivo, no debió proceder a inclinarse a la negativa, sino a atender a los criterios auxiliares de valoración probatoria o practicar otras pruebas que le condujeran a la verdad. Esto sin perjuicio de que el demandante cumplió con su carga de probar lo alegado.

vi) Claramente el juez, con su duda, vulneró el debido proceso, de la demandante, pues, de su sustentación en la sentencia se evidenció que su comprensión total de los dictámenes era limitada, razón por la cual, ante sus dudas, era necesario que se haya practicado la sustentación de los dictámenes por parte de los peritos. No obstante, como se puede observar en el trámite de la audiencia inicial del 15 de diciembre de 2023, el momento de decretar las pruebas, el señor Juez prescindió de la sustentación de los dictámenes por parte de los peritos al considerar que los mismos eran lo suficientemente ilustrativos, y que con ellos bastaba para tomar la decisión. Tal decreto de pruebas fue recurrido en audiencia, no obstante, el juez mantuvo su decisión al considerar que no hacía falta la sustentación de los peritos, pues, de la lectura de los dictámenes no le asistía ninguna duda de los mismos. A pesar de ello, manifestó que, en caso de que en lo sucesivo tuviera dudas sobre los mismos, se reservaba la potestad de citarlos en caso de ser necesario. Y es que en este asunto, si que lo era, pues, de la sentencia, se evidencia la falta de comprensión total del señor juez de las situaciones de hecho, más cuando resta valor probatorio al dictamen de la demandante por basarse en la observación y no en la información propia del parqueadero, asumiendo con su posición una actitud obtusa, pues, obliga a lo imposible al perito, quien intentó acceder al inmueble, pero le fue negada la entrada por parte de la administradora. Ello implicaba imponer las consecuencias procesales a la demandada.

Por otro lado, denota un desacertado juicio de valoración probatoria al desconocer el método de observación como metodología de realización de peritajes, basándose para ello en la confrontación de lo detallado por el perito contra el decir del testigo sospechoso.

vii) En ese caso, si el juez tuviera dudas sobre la renta producida por el parqueadero, además de la oportunidad del mejor proveer, el juez ha tenido que acudir al principio probatorio de la carga dinámica, dado que quien estaría en mejor

posición de probar cuánto produce diariamente el parqueadero, es la parte demandada, quien haciendo uso del software que reconoce tener para el control de las ventas diarias, simplemente decidió omitir pronunciamiento alguno sobre ese punto, o de aprobar los elementos documentales que llevaran a la convicción de cuánto es lo que realmente produce por rentas el parqueadero.

- viii) Así las cosas, y a riesgo de ser reiterativo, se lamenta que el Juez haya decidido prescindir de las pruebas aportadas por la demandante, con el criterio de valoración probatoria claramente equivocado que usó en su sustentación, dejando a un lado la prueba documental, pero a su vez decide concederle deferencia a un testigo sospechoso por su relación de empleado con la demandada.
- ix) Ahora, si se quisiera prescindir de la utilidad diaria del parqueadero (la cual no aceptamos) , los demás criterios serían suficientes, pues con la sola determinación del valor por metro cuadrado, más el valor por capitalización de rentas a partir del arrendamiento de los locales comerciales, es claro que la realidad probada se inclina hacia el precio fijado por el perito Rafael Enrique Mora Navarro, lo que a su vez desvirtúa el valor irrisorio determinado por el perito Antonio José Díaz, quien no tuvo en cuenta la indiscutida vocación comercial del activo.

Por lo aquí dicho, se sostiene el argumento que ataca el criterio errado de valoración probatoria utilizado en la sentencia, y se reitera la procedencia de la revocatoria de la misma.

3. OPOSICIÓN A LA DECRETADA FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA.

Es pertinente reiterar en esta instancia que el señor **EDUARDO RAMÓN CHAHIN BAHIA** participó como vendedor en la compraventa objeto de debate en este asunto, pero no puede presentarse en este proceso debido a su fallecimiento, esto ya fue dicho ante la inadmisión de la demanda, y fue aceptado por el a quo de forma que procedió con la admisión, lo que hace inconcebible la evidente contradicción al admitir sobre este asunto, para luego decretar la falta de legitimación parcial por activa, tal como ordenó en sentencia.

Al respecto, y en oposición a este punto de la sentencia, es preciso indicar que la señora **DIXIE LEA CHAHIN**, tiene la legitimación en la causa por activa en este litigio, que como parte goza

de la potestad de demandar el contrato de compraventa en discusión ya que tiene un interés directo sobre el mismo que adquirió con la celebración del contrato de compraventa.

Ha sostenido el Consejo de Estado¹ que existe diferencia entre legitimación de hecho y material, distinción básica para entender porque en este caso no existe legitimación en la causa por pasiva de las convocadas en algunas de las pretensiones. En efecto sostuvo esta *alta Corporación que:*

“por la legitimación de hecho en la causa, se entiende la relación procesal que se establece entre el demandante y el demandado, por intermedio de la pretensión procesal; es decir es una relación jurídica, nacida de la atribución de una conducta, en la demanda y de la notificación de ésta al demandado; quien cita a otro y atribuye está legitimado de hecho y por activa, y a quien cita y atribuye está legitimado de hecho y por pasiva, después de la notificación del auto admisorio de la demanda. Vg.: A demanda a B. Cada uno de estos está legitimado de hecho. La legitimación ad causam material alude a la participación real de las personas, por regla general, en el hecho origen de la formulación de la demanda, independientemente de que haya demandado o no, o de que haya sido demandado o no. Ejemplo: A, Administración, lesiona a B. A y B, están legitimados materialmente; pero si A demanda a C, sólo estará legitimado materialmente A; además si D demanda a B, sólo estará legitimado materialmente B, lesionado. Si D demanda a C, ninguno está legitimado materialmente. Pero en todos esos casos todos están legitimados de hecho; y sólo están legitimados materialmente, quienes participaron realmente en la causa que dio origen a la formulación de la demanda. La falta de legitimación material en la causa, por activa o por pasiva, no enerva la pretensión procesal en su contenido, como si lo hace la excepción de fondo. Esta se caracteriza por la potencialidad que tiene, si se prueba el hecho modificativo o extintivo, que se propone o se advierte por el juzgador, para extinguir, parcial o totalmente aquella. La excepción de fondo supone, en principio, el previo derecho del demandante que a posteriori se recorta, por un hecho nuevo - modificativo o extintivo del derecho constitutivo del demandante - que tumba la prosperidad de la pretensión, como ya se dijo, parcial o totalmente.”

¹ sentencia del Consejo de Estado, Sección Tercera, de fecha diciembre 2 de 1999. Magistrado Ponente, Dra. María Elena Giraldo Gómez. Expediente 12323. Fuente, Tomos Copiadores de la Sección Tercera del Consejo de Estado no. 408 folios 59 a 76

La corte Suprema de Justicia en sentencia SC1182-2016 ha sostenido:

“Respecto de la legitimación para incoarla se ha dicho que «(...) el vendedor, o el comprador, que se considere enormemente lesionado en relación con el precio de un inmueble transferido en compraventa, está legitimado para pedir la rescisión del contrato» (CSJ SC, 6 May. 1968), añadiéndose posteriormente que «teniendo como objeto... el restablecimiento en lo posible del equilibrio contractual, son las partes intervinientes en el negocio jurídico en que se pregona la lesión, en términos generales, los legitimados para incoar la acción, vale decir, el comprador o el vendedor, según el extremo que haya sido la víctima» (CSJ SC, 5 May. 1998, Rad. 5075; el subrayado es ajeno al texto).”

La señora **DIXIE LEA CHAHIN**, como parte del contrato de Compraventa (Vendedora), se siente lesionada en sus intereses porque no se pagó el justo precio del bien inmueble negociado, por lo que tiene toda la disposición legal para iniciar esta acción sin necesidad de que la otra parte pueda o no comparecer, esto en la medida de que la venta le ocasionó un perjuicio propio a la demandante, lo que hace que tenga un interés genuino y legítimo para accionar.

Lo dicho, conlleva a la necesidad de revocar la sentencia por cuanto, cualquiera de los vendedores que se sienta lesionado en su interés tiene la facultad y/o la potestad de accionar pretendiendo la rescisión del contrato por lesión enorme, sin que para ello se requiera de la audiencia de la totalidad de los vendedores, esto en defensa del derecho y el interés particular que al accionante único le asiste.

Por último y en gracia de discusión, es probado en este asunto que la señor Dixie Lea Chahin era cónyuge del señor Eduardo Ramón Chahin, cuestión que hace que, a luz del artículo 62 del CGP, estaría llamada a representar los intereses de su conyuge fallecido, en el caso de que el juez advierta la necesidad de integrar el contradictorio con los litisconsortes que considere, esto teniendo en cuenta su vocación sucesoral sobre los intereses económicos y procesales del otro vendedor no presente a causa de su muerte.

7. **PRETENSIONES**

En virtud de lo anteriormente señalado, respetuosamente solicito al señor Juez

- i) Revocar la sentencia de primera instancia dictada dentro de este proceso en audiencia del 15 de marzo de 2024.
- ii) Acceder a las pretensiones de la demanda.

Cordialmente,



CARLOS ENRIQUE DE LA HOZ GUERRA.

C.C No. 1.045.697.293.

T.P No. 248.108 del C.S.J.