

Teléfono
(7) 6337888
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



Señores

Honorables Magistrados

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA -
SALA CIVIL**

Magistrada Sustanciadora: Dra. MERY ESMERALDA AGÓN AMADO

Referencia: Proceso verbal – SIMULACION, actuando como Demandante;
señor **ABELARDO GARNICA SANABRIA** y como Demandado; **LAR
Inversiones y Construcciones Ltda. y señor FERNEY BARRIOS REINA**

Radicado número 680013103012 **2018 00145 01**

Interno: 595/2023

CARLOS ALFREDO JIMENEZ BRAVO, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, ABOGADO, con TARJETA PROFESIONAL 67814 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo al Señor Juez en mi calidad de APODERADO JUDICIAL del extremo pasivo en el proceso de la referencia, conforme al auto de fecha nueve (09) de agosto de dos mil veintitrés (2023) el cual admite en el efecto suspensivo, el recurso de apelación contra la sentencia de fecha 19 de julio de 2023, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bucaramanga de la referencia estando dentro del término de los cinco (5) días para que la parte apelante sustente su recurso; procedo entonces ALLEGAR LA RESPECTIVA SUSTENTACIÓN; así:

Lo anterior se funda en los hechos que pueden resumirse así:

1. La sentencia objeto de impugnación el *a quo* en fecha diecinueve (19) de julio de dos mil veintitrés (2023) en audiencia; RESUELVE:

PRIMERO. - *DECLARAR probadas las excepciones de mérito propuestas por los demandados en referencia a la inexistencia de la simulación y, en consecuencia, NEGAR la pretensión principal y las pretensiones PRIMERA y TERCERA subsidiaria, referentes a la simulación, la nulidad y la rescisión del contrato de compraventa.*

SEGUNDO. - *DECLARAR impróspera la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva y, en consecuencia, declarar*



Teléfono
(7) 6337888
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



próspera la pretensión SEGUNDA subsidiaria, concerniente a la lesión enorme

TERCERO. – DECLARAR que hubo lesión enorme para la sociedad demandada LAR Inversiones y Construcciones Ltda., como vendedora, en el contrato de compraventa que celebró con el demandado Ferney Barrios, como comprador, mediante escritura pública número 2359 otorgada en la Notaría 7 del Circulo de Bucaramanga el día 8 de mayo de 2017.

CUARTO. – DECLARAR, de conformidad con lo previsto en el artículo 1948 del Código Civil, que el comprador podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión del citado contrato, caso en el cual la sociedad demandada LAR Inversiones y Construcciones Ltda. deberá restituirle la suma de ciento noventa y nueve millones noventa y ocho mil quinientos cuarenta y cuatro pesos (\$199.098.544), más los intereses legales del 6% anual, o completar el justo precio pagando a la sociedad vendedora la suma de doscientos ocho millones seiscientos cuarenta y cuatro mil ciento noventa y dos pesos (\$208.644.192), conforme fue expresado en la parte motiva de esta providencia, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la misma, más los intereses legales del 6% anual desde la fecha de presentación de la demanda hasta cuando se efectúe el pago.

De no hacer uso el demandado comprador de este derecho, se DECLARARÁ en firme la rescisión del contrato, en cuya eventualidad deberá cumplirse las siguientes prestaciones:

- a.** El demandado deberá restituir a la sociedad LAR Inversiones y Construcciones Ltda., el bien que le fue dado en venta, dentro de los diez (10) días siguientes al término en que podía evitarse la rescisión.
- b.** La sociedad demandada, dentro del plazo antes señalado, deberá restituir al comprador demandado la suma de ciento noventa y nueve millones noventa y ocho mil quinientos cuarenta y cuatro mil pesos (\$199.098.544), que es la cifra concerniente al dinero que le fue pagado por la compra e indexado a la fecha de esta providencia, más los intereses legales a la tasa del 6% anual,



Teléfono
(7) 6337888
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



causados desde la fecha de presentación de esta demanda hasta que se efectúe el pago de la deuda.

- c.** ORDENAR la cancelación de la escritura pública No. 2359 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga el día 8 de mayo de 2017, así como su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Por Secretaría, en la oportunidad debida, librense las comunicaciones respectivas.

QUINTO. - CONDENAR al pago de costas a los demandados. Inclúyase en su liquidación la suma de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000), por concepto de agencias en derecho.

Sentencia que fuese apelada en el acto de la audiencia siendo debidamente concedido.

Una vez interpuesto el recurso de apelación ante el a quo se expresan los reparos así;

1. Interpretación desacertada con respecto al interés para actuar que legítima al Demandante en la presente causa y la legitimación en la causa por activa.
2. Precisión en cuanto a los requisitos de la lesión enorme especialmente en que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.)

Se procede entonces a sustentar el recurso de apelación así:

AL PRIMER REPARO:

Es claro que el interés de terceros que no ha intervenido en los negocios jurídico es aceptado por la jurisprudencia en casos puntuales para restablecer un patrimonio sin embargo hay que auscultar si efectivamente existe una conexión entre el acto jurídico que se ataca (*ESCRITURA 2359 del 08-05-2017 NOTARIA SEPTIMA de BUCARAMANGA*) y el interés del tercero (*ABELARDO GARNICA SANABRIA*).

El objeto del negocio jurídico descrito en la *ESCRITURA 2359 del 08-05-2017 NOTARIA SEPTIMA de BUCARAMANGA* es el inmueble

CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com



Teléfono
(7) 6337888
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



apartamento 401 que hace parte del edificio SCHUABING propiedad horizontal, ubicado en la Transversal 33 B número 124 - 47 de la ciudad de Bogotá D. C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 5ON – 20043986. Inmueble que por parte del señor ABELARDO GARNICA SANABRIA a LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA según ESCRITURA 7177 del 28-11-2016 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C. fue liberado de la HIPOTECA de MAYOR EXTENSION (anotación 14 del folio de matrícula del apartamento 401 número 5ON – 20043986). Nótese que dicho acto se realizó en el 2016; inmueble que en mayo de 2017 fue adquirido por mi poderdante señor FERNEY BARRIOS REINA ahora bien al señor ABELARDO GARNICA SANABRIA de parte de LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA en carta fechada 6 de Septiembre de 2012 que obra en la carpeta 01ExpedienteDigital folio 95 del PDF le ofrece LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA: “... a fin de solucionar la deuda adquirida con el BCH y cedida a usted, someto a su aprobación la siguiente propuesta: Entregar como dación en pago los siguientes inmuebles, los cuales forman parte de la garantía hipotecarla ... 4. Apartamento No. 401, con matrícula inmobiliaria N o. 5ON 20043986 ...”.

En lo concerniente al negocio jurídico entre el señor ABELARDO GARNICA SANABRIA y CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Apartamento 401, con matrícula inmobiliaria 5ON 20043986 de propiedad del señor FERNEY BARRIOS REINA no hace parte según consta en la Respuesta Derecho de Petición de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. al señor ABELARDO GARNICA SANABRIA al folio 100 al 101 en adelante del expediente digital: Esto aunado al escrito de CESION DE HIPIETCA suscrito por el apoderado de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. al señor ORLANDO SAENZ ORDOÑEZ (folio 104 y 106 expediente digital) que dice: “... la cesión de la GARANTIA HIPOTECARIA constituida por LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONÉS LTDA. identificada con Nit. No. 860.511.360. mediante escritura pública No. 4430 del 14 de julio de 1989, otorgada en la notaría 9 del círculo notarial de Bogotá ...” entendiéndose que lo que se cedió fue la HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION y no el Apartamento 401, con matrícula inmobiliaria 5ON 20043986. Sin embargo no es posible afirmar como lo entiende del Despacho que uno fue el negocio con CISA - CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y otro con LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA. Ya que el mismo señor ABELARDO GARNICA SANABRIA afirma que el

CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com



Teléfono
(7) 6337888
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



negocio con CISA y LAR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA fue el mismo. No hay razón para asumirlo que dichos negocios eran diferentes.

En lo que tiene que ver la lesión enorme no admite la intervención de terceros solo COMPRADOR y VENDEDOR y así lo establece la jurisprudencia:

(...) La rescisión por lesión enorme, según la forma como ella quedó concebida en los artículos 1946 y siguientes del C. Civil, tiene que ser vista como institución que puede ser ejercida respecto de los contratos de compraventa de inmuebles, y solo por el comprador y el vendedor que hayan podido ser afectados al realizar una tal negociación; traduce esa idea que los ajenos al negocio no están legitimados para ejercitar la respectiva acción, lo cual armoniza, además, con el principio de la relatividad de los contratos, en virtud del cual, quienes no concurren a su celebración, mal podrían ser vistos como perjudicados por su efecto. Los contratos, por regla general, ni aprovechan ni perjudican a los que no han concurrido a celebrarlos. (CSJ SC, 12 Dic. 2003, Rad. 2002-0039-01; destacado propio).

Los aludidos pronunciamientos refieren al principio conforme al cual, generalmente, la lesión enorme en el contrato de compraventa solo perjudica al vendedor o al comprador del bien, y a que no puede adelantarse el proceso rescisorio contra terceros adquirentes de buena fe, pues no les es oponible el negocio antecedente en el que ocurrió ese menoscabo. No obstante, dado que no solo los primeros pueden resultar afectados por el desequilibrio patrimonial, dicha regla admite excepciones, las cuales de ningún modo son incompatibles con que la rescisoria sea considerada como una acción personal, pues tal atributo únicamente indica que no responde «al hecho de ser el actor titular de derecho real sobre la cosa» (CSJ SC, 30 Ago 1955, LXXXI, 79; CSJ SC, 13 May 1987, G.J. 2427, p. 213), pero no la adscribe de manera exclusiva a los contratantes. Ese postulado, conocido por el aforismo romano *res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest*, en desarrollo del cual se ha afirmado que los acuerdos de voluntad no generan consecuencias sino entre los contratantes, lo que dimana de que siendo el acuerdo de voluntad una «ley» para las partes (art. 1602 C.C.) no puede éste imponerse a quienes no han manifestado su consentimiento para celebrarlo, no tiene hoy el carácter absoluto que antes se le atribuyó, e incluso su

CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com



Teléfono
(7) 6337888
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



alcance ha sido morigerado (CSJ SC, 4 May 2009, Rad. 2002-00099-01). Ha existido un mal entendimiento del aludido principio - explicó la jurisprudencia- «todo por echarse al olvido que en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo. Dicho de otro modo, no sólo el patrimonio de los contratantes padece por la ejecución o inejecución del negocio jurídico; también otros patrimonios, de algunos terceros, están llamados a soportar las consecuencias de semejante comportamiento contractual» (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01).

AL SEGUNDO REPARO:

La Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil señala:

“Así mismo, ha decantado que para estructurarse la lesión enorme en la compraventa se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)”(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 18 de julio de 2017. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. SC10291-2017. Radicación n.º 73001-31-03-001-2008-00374-01)

En el fallo manifiesta el *a quo* que toma como punto de referencia del precio el experticio que se ordenó por parte del Despacho de manera oficiosa el cual no tuvo en cuenta las condiciones del inmueble a la fecha de la compra por parte del señor FERNEY BARRIOS REINA circunstancia que quedó clara al interrogar al experto y que se dejó sentada de mi parte incluso solicitando al *a quo* que ante dicha circunstancia valía la pena ordenar al perito que complementara dicho dictamen situación no aceptada. Sin embargo, brilla en el fallo que en vista que no se tenía otros puntos de referencia pese a la abundancia probatoria en cuanto a que el estado del inmueble era deplorable solo se queda el fallador con dicho experticio siendo

CARRERA 12 # 34-67 OFICINA 506 EDIFICIO LOS CASTELLANOS
calfredo65@hotmail.com



Teléfono
(7) 6337888
Fax
(7) 6337244
Móvil
310 696 9959

CARLOS ALFREDO JIMENEZ
BRAVO
ABOGADO & CONSULTOR EN DERECHO
BUCARAMANGA



.....
suficiente para establecer la diferencia en el justo precio sin otras pruebas que según el *a quo* dice que ante su falta de conocimiento y falta de pericia en dicha experticia no puede por ello fijar un precio. Sin tener en cuenta:

El siguiente compendio jurisprudencial:

“En síntesis, pues, este justo valor debe ser comparado con el de la negociación; más si en el proceso se alega que el precio que expresa el documento fue simulado como ocurre en el presente caso, el fallador tendría que acudir a otros medios de convicción conducentes a tal fin como son los interrogatorios de parte, documentos privados, declaraciones de testigos y pruebas indiciarias, tenidos por el actual Código de Procedimiento Civil [ahora código general del proceso] como idóneos para la demostración del precio oculto pactado y pagado, de acuerdo con las reglas de la sana crítica y sus limitaciones legales” (CPC, arts. 187, 232 y 250) (TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA Magistrado Ponente: Dr. GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVÁEZ San Juan de Pasto, diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021) Proceso No.: 2019 - 00014 - 02 (567-02).

En conclusión, en el sentido de entender que no se encontró debidamente acreditado el precio real del inmueble al momento de la negociación, como elemento necesario para la prosperidad de la pretensión de rescisión por lesión enorme.

En consecuencia, de acá expresado son elementos suficientes para que la sentencia en condena impuesta en este sentido por el *a quo* sea revocada íntegramente en la presente alzada.

Atentamente;


AB. CARLOS ALFREDO JIMENEZ BRAVO
C. C. # 91'241.409 de Bucaramanga
T. P. # 67814 del C. S. de la J.

