



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO
CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES
SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA**

San Juan del Cesar, La Guajira, treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA CIVIL DE SEGUNDA INSTANCIA No. 001

RAD: 44-279-40-89-001-2019-00113-01
PROCESO: VERBAL-RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
CON PACTO DE RETROVENTA POR LESIÓN ENORME
DEMANDANTE: EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA
DEMANDADO: JOSE NICOLAS SOLANO BRITO

1. ASUNTO A TRATAR.

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el día 14 de diciembre de 2022 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca, La Guajira, dentro del proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES.

2.1. Demanda y contestación.

2.1.1. Hechos.

2.1.1.1. Que el 16 de junio de 2016 el demandante mediante escritura pública N° 257 de la misma fecha, solemnizó el contrato de compraventa con pacto de retroventa con el demandado, sobre el inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria 214-32542, en el que se estipuló en la cláusula cuarta que el valor del precio lo sería CINCO MILLONES DE PESOS, en la cláusula quinta se pactó la retroventa y en la sexta el vendedor se reservaría el derecho a recobrar el inmueble dentro de los 12 meses siguientes por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS.

2.1.1.2. Aduce que, en el mes de diciembre de 2016, el señor ARNULFO BORREGO, padre del demandante, ofreció al demandado un lote de su propiedad avaluado en TREINTA MILLONES DE PESOS, pero el demandado no aceptó, alegando que él no había hecho negociación de compra de lote.

2.1.1.3. Por ultimo indica, a raíz de la negativa del señor SOLANO BRITO, nuevamente los padres del demandante, de manera verbal le pidieron al demandado el valor de la deuda para saldar la misma, pero alegan que el proceso fue dilatado, con el fin de que la fecha exigida para hacer valida la retroventa se extinguiera y apropiarse del bien inmueble. Además de lo anterior, el demandado hizo firmar una letra de cambio en blanco como garantía adicional.

2.1.2. Pretensiones.

2.1.2.1. Que se declare la rescisión por lesión enorme de la compraventa con pacto de retroventa No. 257 del 16 de junio de 2016, de la Notaria Única de Fonseca, La Guajira, celebrado entre las partes el día 16 de julio de 2016, negocio mediante el cual el demandante vendió con pacto de retroventa al demandado JOSE NICOLAS SOLANO BRITO el inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria 214-32542.

2.1.2.2. Que en consecuencia de lo anterior, se le ordene al señor JOSE NICOLAS SOLANO BRITO completar el precio justo del inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria 214-32542 o la cancelación de la venta, para lo cual deberá de oficiarse a la oficina de registro de instrumentos públicos de San Juan del Cesar, para que tome nota.

2.1.2.3. Costas y agencias en derecho.

2.1.3. Contestación de la demanda.

2.1.3.1. De la demandada BBVA SEGUROS DE VIDA COLOMBIA S.A.

Se opuso en los siguientes términos:

AL HECHO 1: Que algunas afirmaciones son ciertas, en cuanto a la premisa “*con edificación*” indicó que es parcialmente cierta, puesto que al momento de constituir la compraventa se le entrego un lote con mejoras, tal como consta en la cláusula primera del contrato.

AL HECHO 2: Dio certeza de dicha afirmación.

AL HECHO 3: Dio certeza de dicha afirmación.

AL HECHO 4: Dio certeza de dicha afirmación.

AL HECHO 5: Dijo que era parcialmente cierto, pues considera que la parte demandante tiene una interpretación errada de los términos establecidos en la cláusula sexta del contrato de compraventa.

AL HECHO 6: Dio certeza de dicha afirmación.

AL HECHO 7: Lo tuvo como parcialmente cierto toda vez que, frente a la afirmación de correspondiente a la letra de cambio, considera que la misma tendrá que probarse.

AL HECHO 8: Manifestó que no es cierto toda vez que, no existió tal desproporción entre el precio justo del inmueble y el precio real entregado, puesto que el negocio se realizó con observancia de todas las solemnidades legales, además, de considerar ilógico que para la fecha de suscripción del contrato de compraventa del bien inmueble estuviese valorado por el precio comercial estipulado por la parte demandante ya que nunca se manifestó su valor real y tampoco fue sometido a una evaluación por un profesional especializado.

AL HECHO 9: Manifestó que es falso, por ende deberá de probarse, pues considera que, con las manifestaciones realizadas solo se quiere vincular al proceso a personas que no sirvieron como testigos o que hayan estado al momento de la

compraventa, por otro lado, nunca se manifestó en dicho contrato que el bien inmueble se componía de dos apartamentos en obra, por el contrario, solo se pactó en el contrato de compraventa un lote de terreno y la edificación sobre el construida con todas sus mejoras anexidades y dependencias tal como consta en la clausula primera de dicho contrato.

AL HECHO 10: Manifestó que es falso, por ende, deberá de probarse.

AL HECHO 11: Manifestó que es falso, por ende deberá de probarse, puesto que el demandado empezó a poseer el inmueble objeto del litigio en el mes de noviembre del 2018, es decir, después de haber transcurrido 2 años y 5 meses después de haber suscrito el contrato de compraventa el cual se probara.

AL HECHO 12: Manifestó que es falso, por ende, deberá de probarse, puesto que nunca en el mes de diciembre del año 2016 se encontró con el padre del demandante y mucho menos le hizo el ofrecimiento que afirma.

AL HECHO 13: Manifestó que es falso, por ende, deberá de probarse, puesto que existen incongruencias temporales en las fechas que supuestamente se acercaron a proponer soluciones de pago, fechas en las que supuestamente el demandado actuando de manera evasiva permitió que se rebasara la fecha pactada para la retroventa.

AL HECHO 14: Dio certeza de dicha afirmación.

AL HECHO 15: Manifestó que no le consta.

2.2. Sentencia de primera instancia.

Inicia el A-quo estudiando sobre la concurrencia de los presupuestos procesales indispensables para la válida conformación de la relación jurídica procesal (legitimación en la causa), la ausencia de nulidades procesales, así como, los presupuestos de ocurrencia de una lesión enorme en el presente asunto.

Enunciado lo anterior, procedió el A-quo a indicar lo que se encontraba acreditado dentro del expediente, como:

- Que el pago entregado por el comprador al vendedor el 16 de junio de 2016, lo fueron \$5.000.000, y que en la cláusula séptima el negocio jurídico se pactó el mismo valor, es decir, \$5.000.000 como retroventa que debió efectuarse dentro del lapso de los 12 meses siguientes a partir del contrato, es decir, a partir del 16 de junio de 2016 al 16 de junio de 2017.
- El avalúo comercial visible a folio 19 del expediente, presentado como prueba, se trata de un mero documento, el cual no se encuentra firmado por su creador, Arquitecto Daniel Blanchar, ni tampoco se tiene constancia que esta persona sea un profesional en el área que alega, como quiera que no se aportó tarjeta profesional que acreditara sus calidades. Así mismo, no se establece la fecha del informe y mucho menos que sea aquella para el momento del negocio jurídico, es decir, 16 de junio de 2016. Además, no cumple si quiera con el método comparativo del mercado (Constitucional en sentencia T 773A de 2012 y la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi) para obtener el avalúo del bien objeto de lesión enorme. Concluye que, el dictamen presentado por el extremo activo desde la

presentación de la demanda, carece de fuerza probatoria ya que la conclusión a las cuales arribó el auxiliar de justicia no tiene soporte probatorio, comprometiendo la solidez, precisión y claridad del dictamen pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 232 del CGP.

- Determinó que pruebas documentales y testimoniales, no ofrecen mayores elementos de convicción que puedan tenerse en cuenta para la estimación del valor real del inmueble para la época de celebración del negocio jurídico de compraventa que aquí se discute, puesto que los declarantes ARNULFO BORREGO e ISAAC MANUEL GONZALEZ, se limitaron a exponer simples conjeturas del negocio jurídico que realizaron los señores EFRAIN BORREGO y JOSE NICOLAS SOLANO BRITO.
- Que el no recibo del dinero correspondiente a la retroventa por parte del demandado no es excusa para no haber realizado el pago, pues contaba con las herramientas jurídicas necesarias para para iniciar el proceso de pago por consignación, y proseguir a buscar la rescisión del contrato, teniendo en cuenta que contaba con un año para efectuar el trámite correspondiente.

Concluye que, por no estructurarse los presupuestos normativos reseñados para la ocurrencia de una lesión enorme sufrida por el demandante, en virtud de que no se acreditó fehacientemente y de manera idónea para proseguir con el estudio de las pretensiones el valor real del inmueble al momento del negocio jurídico, razón por la cual se niegan las pretensiones solicitadas en el escrito de la demanda y como consecuencia de ello, se ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble objeto de litigio, y a su vez, se condenó en costas a la parte demandante, por ser aquella vencida en juicio.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

Inconforme con la decisión de primera instancia, el extremo demandante recurre en apelación indicando, en síntesis, lo siguiente:

- Indica que, en el caso bajo estudio, el señor JOSE NICOLAS SOLANO BRITO, no cumplió con el compromiso que conlleva realizar una compraventa con pacto de retroventa, pues considera que la obligación legal del comprador es avisarle al propietario primario del inmueble que por cumplimiento del término esta abierto al mercado para su venta y ofertarle al vendedor el inmueble.
- Refiere que la jueza de primera instancia no interrogó a las partes conforme al art 372 del C.G.P., afirmando que dichas actuaciones podrían estar incurriendo en la causal prevista en el inciso 5 de artículo 133 del C.G.P.
- Expuso que existió indebida valoración probatoria, puesto que, el A-quo no le dio valor probatorio al avalúo comercial del inmueble realizado por el arquitecto DANIEL ALEJANDRO BLANCHARD IGUARAN, el cual fue desconocido como perito, pese a que no se había objetado la calidad profesional del arquitecto.
- Refiere que el A-quo no valoró la prueba documental (Fotográfica) aportada, la cual coincide con la declaración de la construcción elaborada por el arquitecto DANIEL ALEJANDRO BLANCHARD IGUARAN y desestimo la declaración dada por el testigo ARNULFO BORREGO.
- Por último, indicó que, aparte de la compraventa con pacto de retroventa, el demandante dejó en garantía una letra en blanco al demandado como respaldo de dicho negocio, y que al momento de la presentación de los

alegatos de conclusión ya se encontraba en curso proceso ejecutivo por la letra en mención por un valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), que de prosperar dicho proceso le estarían causando otro daño de carácter irremediable.

3. DE LOS ALEGATOS DEL NO RECURRENTE.

Pese a habersele corrido traslado de la sustentación realizada por el recurrente, la parte no recurrente no se pronunció.

4. CONSIDERACIONES.

Inicialmente debe indicarse que los presupuestos del proceso concurren todos y no se advierte causal de nulidad alguna que pueda incidir en lo actuado.

4.1. Competencia.

Este despacho judicial tiene competencia tal como se le asigna en el artículo 33 del Código General del Proceso.

4.2. Problema jurídico.

Se tendrá como problema jurídico a resolver:

Determinar si ¿El A-quo acertó al negar las pretensiones del demandante, por no encontrarse estructurados los presupuestos de ocurrencia de una lesión enorme con ocasión de la compraventa que como vendedor el señor EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA celebró con el aquí demandado y comprador JOSÉ NICOLAS SOLANO BRITO, negocio jurídico protocolizado en la escritura pública N° 257 del 16 de junio de 2016 de la Notaría Única de Fonseca – La Guajira, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria 214-32542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar?

Teniendo en cuenta los reparos concretos expuestos por el recurrente, esta agencia judicial deberá determinar:

- Si el señor JOSE NICOLAS SOLANO BRITO tenía la obligación legal de avisarle al propietario primario del inmueble el señor EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA del cumplimiento del término pactado para hacer efectiva la retroventa y ofertarle el inmueble al mismo.
- Si el A-quo, interrogó a las partes conforme al artículo 372 del C.G.P. y si la misma, realizó en debida forma la valoración probatoria de las fotografías aportadas y el avalúo comercial del inmueble realizado por el arquitecto.

Conforme a los postulados del artículo 280 del CGP, especialmente en su enunciado “*La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas (...)*”. Así, los insumos que se tendrán para evaluar de forma crítica el problema sumido, serán los siguientes:

4.3. Premisas normativas.

Son premisas normativas y jurisprudenciales que soportan la decisión a tomar, las siguientes:

4.3.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL.

4.3.1.1. Sobre la lesión enorme en el contrato de compraventa.

“(…) [F]ue erigida para restablecer la llamada justicia conmutativa, pues es de entender que en los contratos de esa estirpe, en aras de garantizar un mínimo de equilibrio en las relaciones jurídicas, las recíprocas prestaciones deben ser, en cierta medida, proporcionales. Si no existe, por lo tanto, equilibrio entre los beneficios de un acto o contrato y los sacrificios efectuados tendientes a obtenerlos, nace el derecho para solicitar la rescisión del negocio, sin perjuicio, claro está, de que sea consentida o frenada por el contratante contra el cual se pronuncia.

En el contrato de compraventa, concretamente el caso del vendedor lesionado, que es el planteado en el sub-judice, el vicio se estructura ‘cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende’ (artículo 1947 del Código Civil). En ese orden, objetivamente, el precio convenido y el justo precio, todo obviamente para la época de la compraventa, o de la promesa de celebrarla, en el evento de que ésta preceda a aquélla, como lo ha precisado la jurisprudencia, constituyen los elementos a confrontar en pos de establecer si existe la desproporción en la magnitud aludida, porque al fin de cuentas el sustrato de la acción radica en evitar un recíproco e injusto empobrecimiento y enriquecimiento de las partes (…)”

4.3.1.2. Sobre la valoración de la prueba testimonial realizada por el juez.

“(…) Sabido es que, de acuerdo con el sistema de la persuasión racional (…) el valor demostrativo del testimonio de terceros no puede hacerse depender con exclusividad del libre arbitrio judicial, toda vez por exigencia del sistema mismo, en cuanto de suyo descarta la idea de una soberanía absoluta en la apreciación de la prueba y en vista de la explícita referencia que el mencionado texto hace, tanto de las ‘reglas de la sana crítica’ como la necesidad de apreciar la evidencia disponible en su conjunto, forzoso es concluir que los juzgadores de instancia siempre deben tomar en consideración ciertas pautas de discretas prudencia que en el ámbito del que se viene hablando, inducen a examinar con cuidado **las calidades morales de los deponentes, su ciencia, la credibilidad que merezcan luego de conocida ésta y el apoyo que al testimonio puedan prestarle otros elementos demostrativos contestes, motivo por el cual se tiene que es principio aceptado y muchas veces reiterado por la doctrina**

jurisprudencial el que enseña que la fuerza demostrativa de la prueba en cuestión (...)

4.3.2. Del Código Civil.

4.3.2.1. Sobre la naturaleza jurídica del contrato de compraventa.

Artículo 1857. *“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción”.

4.3.2.2. Sobre la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme.

Artículo 1946. *“El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.”*

Artículo 1947. *“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.”

Artículo 1948. *“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; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.”*

4.3.2.3. Sobre el pacto de retroventa en el contrato de compraventa.

Artículo 1939. *“Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra.”*

4.3.3. Del Código General del Proceso.

4.3.3.1. Sobre la Competencia del Juez de Segunda Instancia en el trámite de apelación.

Artículo 327. *Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, cuando se trate de apelación de sentencia, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los siguientes casos:*

1. *Cuando las partes las pidan de común acuerdo.*
2. *Cuando decretadas en primera instancia, se dejaron de practicar sin culpa de la parte que las pidió.*
3. *Cuando versen sobre hechos ocurridos después de transcurrida la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia, pero solamente para demostrarlos o desvirtuarlos.*
4. *Cuando se trate de documentos que no pudieron aducirse en la primera instancia por fuerza mayor o caso fortuito, o por obra de la parte contraria.*
5. *Si con ellas se persigue desvirtuar los documentos de que trata el ordinal anterior.*

Ejecutoriado el auto que admite la apelación, el juez convocará a la audiencia de sustentación y fallo. Si decreta pruebas, estas se practicarán en la misma audiencia, y a continuación se oirán las alegaciones de las partes y se dictará sentencia de conformidad con la regla general prevista en este código.

El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.”

Artículo 328. *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.*

Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

En la apelación de autos, el superior sólo tendrá competencia para tramitar y decidir el recurso, condenar en costas y ordenar copias.

El juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella.

En el trámite de la apelación no se podrán promover incidentes, salvo el de recusación. Las nulidades procesales deberán alegarse durante la audiencia.”

4.3.4. Ley 2213 de 2022.

4.3.4.1. Sobre la Apelación de Sentencias en Materia Civil

Artículo 12. *El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia se tramitará así:*

Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalados en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto. Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicaran, se escucharan alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso.

4.4. Premisas fácticas probadas.

Se tienen como hechos probados:

- Que entre el señor EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA (vendedor) y el señor JOSE NICOLAS SOLANO BRITO (comprador) celebraron contrato de compraventa con pacto de retroventa, sobre el inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria 214-32542, perfeccionado mediante escritura pública N° 257 de 2016.
- Que el pago entregado por el comprador al vendedor el 16 de junio de 2016, lo fueron \$5.000.000, y que en la cláusula séptima el negocio jurídico se pactó el mismo valor, es decir, \$5.000.000 como retroventa que debió efectuarse dentro del lapso de los 12 meses siguientes a partir del contrato, es decir, a partir del 16 de junio de 2016 al 16 de junio de 2017.
- Que el avalúo comercial de vivienda urbana realizado por el Señor DANIEL BLANCHAR, no se encuentra firmado por su creador, ni se encuentra acompañado por los documentos que permitan acreditar la idoneidad del perito. De igual manera, el documento no tiene fecha de realización que permita determinar cuál era el valor del inmueble a la fecha en que se celebró la compraventa, ni el método utilizado, ni como llegó a determinar el valor del metro cuadrado del inmueble.

4.5. Del caso concreto.

En el presente asunto se tiene que el extremo demandante solicita mediante el trámite ordinario que ocupa, entre otras, que se declare la rescisión por lesión enorme en el contrato de compraventa con pacto de retroventa No. 257 del 16 de junio de 2016, de la Notaria Única de Fonseca, La Guajira, celebrado entre las partes el día 16 de julio de 2016, negocio mediante el cual el demandante vendió con pacto de retroventa al demandado JOSE NICOLAS SOLANO BRITO el inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria 214-32542, y que en consecuencia de la rescisión del contrato, se le ordene al demandado completar el precio justo del inmueble urbano (matrícula inmobiliaria 214-32542) o la cancelación de la venta.

Por su lado, en replica, el señor JOSE NICOLAS SOLANO BRITO arguye que no existió tal desproporción entre el precio justo del inmueble y el precio real entregado, puesto que el negocio se realizó con observancia de todas las solemnidades legales, además, de considerar ilógico que para la fecha de suscripción del contrato de compraventa del bien inmueble estuviese valorado por el precio comercial

estipulado por la parte demandante ya que nunca se manifestó su valor real y tampoco fue sometido a una evaluación por un profesional especializado, además que, que al momento de constituir la compraventa se le entrego un lote con mejoras, tal como consta en la cláusula primera del contrato. Por otro lado indicó que, muchas de las manifestaciones realizadas por el demandante en los hechos de la demanda, solo tiene la intención de vincular al proceso a personas que no sirvieron como testigos o que hayan estado al momento de la compraventa, al igual, nunca se manifestó en dicho contrato que el bien inmueble se componía de dos apartamentos en obra, por el contrario, solo se pactó en el contrato de compraventa un lote de terreno y la edificación sobre el construida con todas sus mejoras anexidades y dependencias tal como consta en la cláusula primera de dicho contrato.

Entre otras afirmaciones, el demandado indicó que solo empezó a poseer el inmueble objeto del litigio en el mes de noviembre del 2018, es decir, después de haber transcurrido 2 años y 5 meses después de haber suscrito el contrato de compraventa, también esgrimió que existen incongruencias temporales en las fechas que supuestamente se acercaron a proponer soluciones de pago, fechas en las que supuestamente el demandado actuando de manera evasiva permitió que se rebasara la fecha pactada para la retroventa.

Estando así el asunto, la juez de primera instancia desestimó las pretensiones del actor por no estructurarse los presupuestos normativos reseñados para la ocurrencia de una lesión enorme sufrida con ocasión a la compraventa con pacto de retroventa No. 257 del 16 de junio de 2016, en virtud de que no se acreditó fehacientemente y de manera idónea para proseguir con el estudio de las pretensiones el valor real del inmueble al momento del negocio jurídico, razón por la cual se negaron las pretensiones solicitadas en el escrito de la demanda y en consecuencia de ello, ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble objeto de litigio, y a su vez, condenó en costas a la parte demandante, por ser aquella vencida en el presente asunto.

Inconforme con la decisión tomada por el A-quo, el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación, quien en la sustentación refirió que la jueza de primera instancia no interrogó a las partes conforme al art 372 del C.G.P., afirmando que dichas actuaciones podrían estar incurriendo en la causal prevista en el inciso 5 de artículo 133 del C.G.P., además, de la indebida valoración probatoria, pues no valoró la prueba documental (Fotográfica) aportada, la cual coincide con la declaración de la construcción elaborada por el arquitecto DANIEL ALEJANDRO BLANCHARD IGUARAN y desestimo la declaración dada por el testigo ARNULFO BORREGO. Por otro lado, no le dio valor probatorio al avalúo comercial del inmueble realizado por el arquitecto DANIEL ALEJANDRO BLANCHARD IGUARAN, el cual fue desconocido como perito, pese a que no se había objetado la calidad profesional del arquitecto.

Teniendo claro lo que han sido las posturas de ambas partes y sobre todo los reparos concretos del recurrente, por ser este apelante único, se le dará aplicación al inciso primero del artículo 328 del C.G.P., pronunciándonos sobre los argumentos expuestos por el recurrente, sin perjuicio de las decisiones que este despacho deba de adoptar de oficio. Dicho lo anterior, el problema jurídico que convoca la alzada se circunscribe a establecer:

-Si el señor JOSE NICOLAS SOLANO BRITO tenía la obligación legal de avisarle al propietario primario del inmueble el señor EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA

del cumplimiento del término pactado para hacer efectiva la retroventa y ofertarle el inmueble al mismo.

-Si el A-quo, interrogó a las partes conforme al artículo 372 del C.G.P. y si la misma, realizó en debida forma la valoración probatoria de las fotografías aportadas y el avalúo comercial del inmueble realizado por el arquitecto.

Frente al primer reparo del recurrente, se debe indicar que, el pacto de retroventa solo puede celebrarse cuando existe un contrato de compraventa, el cual debe de estipularse en dicho contrato, el artículo 1939 del código civil dispone:

“Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra.”

Dicho lo anterior, es claro que, el pacto de retroventa es un derecho personal que tiene el vendedor, que lo faculta para recobrar el inmueble vendido, pagando lo estipulado en el contrato de compraventa y a ser indemnizado en caso de que el inmueble sufra deterioros por culpa del comprador.

El artículo 1943 del código civil estipula que la acción de retroventa no podrá pasar cuatro años contados desde la fecha del contrato, el cual se establece como el tiempo límite para intentar dicha acción, pues las partes pueden fijar el termino en consenso dentro de dicha restricción temporal. De igual manera, la misma disposición normativa establece que, quien tiene derecho a recibir la noticia anticipada de que se va a intentar dicha acción de retroventa es el comprador y no el vendedor, motivo por el cual, este despacho no encuentra asidero en reparo del recurrente, pues no recae obligación legal sobre el comprador de avisarle al propietario primario del inmueble el señor EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA del cumplimiento del término pactado para hacer efectiva la retroventa.

Aunado a lo anterior, el artículo 1602 del código civil establece que:

“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

Dicho lo anterior, el recurrente era consiente las cláusulas estipuladas en la compraventa y de los términos establecidos para intentar la retroventa, si era su intención recuperar el inmueble.

Por otro lado, como bien expuso el A-quo “tampoco es de recibo los argumentos indicados en la demanda, sobre que el demandado mediante maniobras dilatorias no quiso aceptar recibir el precio de la retroventa, como quiera que la parte demandante, contaba con las herramientas jurídicas necesarias para para iniciar el proceso de pago por consignación, y proseguir a buscar la rescisión del contrato, teniendo en cuenta que contaba con un año para efectuar el trámite correspondiente”.

Sobre el segundo reparo hecho por el recurrente, concerniente a la valoración que hiciera el A-quo al dictamen pericial elaborado por el señor DANIEL ALEJANDRO BLANCHARD IGUARAN, advierte esta agencia judicial que no le asiste razón.

Como argumento para censurar dicha valoración, el apoderado de la parte demandante manifestó que la primera instancia desconoció como perito al señor DANIEL BLANCHARD, olivando que la parte demandada jamás objetó su calidad como profesional calificado para la elaboración del dictamen presentado con la demanda, esto pese a que se le corrió traslado del dictamen pericial. Agregó que, tampoco se tuvo cuenta la fotografía del inmueble que vendría adjuntada en el dictamen pericial.

Ahora bien, por disposición del artículo 226 del Código General del Proceso, una vez presentado un dictamen pericial, este deberá reunir unos requisitos mínimos a saber:

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*
- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*
- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*
- 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
- 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*
- 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
- 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Revisado el expediente, encontró este despacho que el dictamen no reúne todos los requisitos mínimos del citado artículo. Sin embargo, la Corte Suprema de Justicia se pronunció sobre este tema en la sentencia STC16377-2017 y al respecto dijo que:

En efecto, si la crítica que en esta sede se plantea, recae en que la decisión del Tribunal al apoyar su decisión en el dictamen pericial decretado de oficio por el juez de primer grado, que según la opinión de la tutelante, no reúne los requisitos de los artículos 226 y 232 del CGP, debe repararse en que el fallador si efectuó un análisis cuidadoso de la situación puesta de presente por la reclamante respecto de los efectos de las disposiciones legales a las que ella hace referencia, para lo cual expuso (...) ¹

De lo anterior, se puede colegir que el valorar una prueba sin la presencia necesaria de todos los elementos planteados en el artículo 226 del CGP no puede considerarse un exabrupto, sino que, hace parte de la autonomía judicial al momento de darle credibilidad a un medio probatorio.

A propósito de lo que consignó el recurrente en su escrito de apelación, sobre la posible configuración de un “defecto factico²” en la sentencia de primera instancia.

En la citada sentencia STC16377-2017, la corte suprema de justicia recordó el tema explicando que:

(...) de forma que sólo es factible fundar una acción de tutela, cuando se observa en el caso concreto, que de manera manifiesta el operador jurídico ejecuta un juicio irrazonable o arbitrario sobre la valoración probatoria por fuera de las reglas básicas de realización, práctica y apreciación, las cuales se reflejan en la correspondiente providencia. El error en el juicio valorativo, ha dicho esta Corte, debe ser de tal entidad que debe ser ostensible, flagrante, manifiesto y el mismo debe poseer una incidencia directa en la decisión”. ³

Pues bien, para este despacho no existió tal defecto factico. Porque la valoración del dictamen pericial no se tornó irrazonable o arbitraria, aunque esto se explicará más adelante. Incluso, la parte demandante pudo haber salido beneficiada toda vez que sobre ese dictamen pericial no hubo lugar a contradicción como así lo establece el artículo 228 del C.G.P:

“La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en

¹ Corte Suprema de Justicia. STC16377-2017. Radicación n.º 11001-02-03-000-2017-02657-00. 10 de octubre de 2017 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

² En sentencia SU453-19, la Corte Constitucional explicó que se está frente a un defecto factico cuando “se hace manifiestamente irrazonable la valoración probatoria hecha por el juez en su providencia.”

³ Corte Suprema de Justicia. STC16377-2017. Radicación n.º 11001-02-03-000-2017-02657-00. 10 de octubre de 2017 M.P. Ariel Salazar Ramírez. Sentencias de tutela de 24 de junio de 2004, exp. 00142-01.

conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuanes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.

Si se excusa al perito, antes de su intervención en la audiencia, por fuerza mayor o caso fortuito, el juez recaudará las demás pruebas y suspenderá la audiencia para continuarla en nueva fecha y hora que señalará antes de cerrarla, en la cual se interrogará al experto y se surtirán las etapas del proceso pendientes. El perito solo podrá excusarse una vez.

Las justificaciones que por las mismas causas sean presentadas dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia, solo autorizan el decreto de la prueba en segunda instancia, si ya se hubiere proferido sentencia. Si el proceso fuera de única instancia, se fijará por una sola vez nueva fecha y hora para realizar el interrogatorio del perito.

En ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave.

Aunque sobre lo anterior debe ponerse de presente que la parte demandada no solicitó la aplicación del artículo 228 del C.G.P. Se observó también que, en la audiencia de Instrucción y Juzgamiento que el Ad-Quo explicó no era posible citar a un auxiliar judicial de oficio debido a que la seccional Guajira no cuenta con una lista de profesionales aplicables para estos casos. En su lugar, se introdujo como prueba documental el dictamen pericial elaborado por DANIEL ALEJANDRO BLANCHARD IGUARAN y presentado por la parte demandante; prueba sobre la cual se haría posteriormente la valoración que hoy acusa el recurrente de no estar ajustada a derecho. Se destaca que, ante esa decisión del ad-quo, las partes no manifestaron estar en desacuerdo.

Se observa que la primera instancia no rechazó la prueba presentada por la parte demandante, en su lugar la decretó y la valoró en la sentencia, motivando las razones por las que consideró el dictamen no era lo suficientemente claro para inclinar el litigio a favor de la parte demandante. Entre las razones que expuso el Ad-quo, se destaca el “*deber del perito, de clasificar, analizar e interpretar las diversas ofertas para desde allí, establecer el valor comercial del bien pero sobre todo debe indicar en la experticia la prueba de cada una de ellas, para indicar el fundamento claro a partir del cual llegó a su conclusión.*” Esto en atención al Método Comparativo del que hablan la sentencia T 773A de 2012 y la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.”

Este despacho no encuentra fundada la acusación de un defecto factico en la sentencia, surgido a raíz de una equivocada y arbitraria valoración de la prueba, toda vez que, la primera instancia explicó cuáles eran las falencias de las que adolecía el dictamen presentado. Llama la atención que el recurrente sustentara la censura únicamente mencionando la descalificación que hiciera el ad-quo de la

idoneidad del perito o de sus calidades profesionales al observar que estas no se acreditaron, desconociendo que además de ello, la primera instancia expuso otros motivos por los cuales tomó esa decisión; así pues, lo que trata de hacer el recurrente es descontextualizar la valoración al punto de resumirla en el reparo que el ad-quo hiciera sobre la idoneidad y calidad profesional, atendiendo a lo dispuesto en numeral 3 del artículo 226 del C.G.P.

Mucho menos, se encontraría acreditada la nulidad del numeral 5 del artículo 133 del C.G.P, esto es, *“Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria”*. En primer lugar, debe decirse que al exponer esto, el apoderado olvidó motivar o establecer concretamente las razones que lo llevaron a concluir que podría existir una nulidad, pues, lo consignado en el escrito es confuso. El despacho citará textualmente: *“Es de observarse que en el trámite procesal que nos ocupa que el Juez no interrogó las partes conforme a lo establece el presente artículo: “ Artículo 372 del C.G.P. Audiencia Inicial, el Juez, salvo norma en contrario convocará a las partes par que concurren personalmente a una audiencia con la prevención de las consecuencias por su inasistencia, y de que en ella se practicarán interrogatorios a las partes.” El hecho de no haber interrogado a la parte conforme lo establece el artículo citado, las actuaciones procesales podrían estar en incurso en una nulidad fundada en el inciso 5 del artículo 133 del C.G.P. Dicha omisión pudo haber sido determinante en el fallo judicial.”*

Sobre lo anterior, debe decirse que el apoderado no especificó cuáles fueron puntalmente las omisiones o a cuál de las partes se refirió en específico. Esto, por supuesto desconoce lo establecido en el inciso 2 del numeral 3 del artículo 322 del C.G.P, el cual establece:

“Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.”

En ese orden de ideas, lo manifestado por el recurrente fue un reparo genérico y no concreto o específico, razón por la cual, es imposible para esta agencia judicial establecer a qué se refería el actor.

De ahí que tampoco tenga asidero el pedimento de nulidad con base en el numeral 5 del artículo 133 del C.G.P, el cual establece que: *“Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria”*. Es evidente que existió la solicitud, se decretó, pero no se practicó.

Por último, este despacho se debe de abstener de pronunciarse sobre el proceso ejecutivo que se adelanta en contra del aquí demandante por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), ya que no se logro demostrar la injerencia de dicha letra de cambio en el presente asunto, además, que el señor EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA tiene la posibilidad de proponer las excepciones que considere pertinente con su contestación.

RAD: 44-279-40-89-001-2019-00113-01
PROCESO: VERBAL-RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA POR LESIÓN ENORME
DEMANDANTE: EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA
DEMANDADO: JOSE NICOLAS SOLANO BRITO

Con las anteriores consideraciones quedan resueltos todos los problemas jurídicos planteados, y, como consecuencia de ello, debe confirmarse en su integralidad la sentencia de primera instancia.

Costas en esta instancia por resultar desfavorable el recurso de apelación (Art. 365 CGP).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Del Circuito Con Conocimiento en Asuntos Laborales de San Juan del Cesar, La Guajira, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 14 de diciembre de 2022 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca, La Guajira, por lo expuesto en este proveído.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al señor EFRAIN JOSE BORREGO BARLIZA, fíjense como agencias en derecho la suma de MEDIO (1/2) SMLMV, las cuales deberán ser liquidadas de manera concentrada en el juzgado de origen de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO: NOTIFICAR esta decisión por estados de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

CUARTO: Por secretaría devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RONALD HERNANDO JIMENEZ THERAN

ACT

JUEZ