

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mateo Velásquez Cárdenas <502mateo@gmail.com>

Lun 17/04/2023 11:46 AM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto16me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

CONTESTACIÓN NMM 174.pdf;

HONORABLE

JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E. S. D.

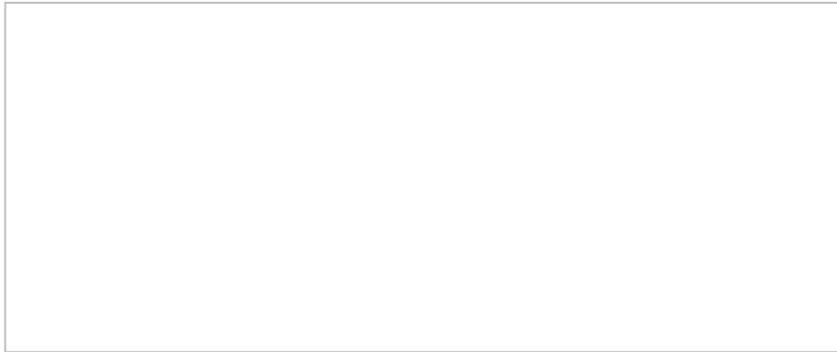
DEMANDANTE: RICARDO ANTONIO MARÍN CARDONA CC: 4.395.591.

DEMANDADO: NHORA MONROY MARÍN CC: 24.574.832

PROCESO: VERBAL DE RESCICIÓN POR LESIÓN ENORME.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Radicación: 05001310301620220034000



Este mensaje y cualquier archivo adjunto al mismo, es de propiedad del Estudio Jurídico CÁRDENAS ENTERPRISE, y puede contener información privilegiada o reservada. Si llegó a Usted por error, por favor elimínelo y avise inmediatamente al remitente. Así mismo, favor absténgase de divulgarlo en cualquier forma. El destinatario no podrá usar el mensaje y la información en él contenida sino para el propósito para el cual le fue remitido; el uso, copia, distribución o divulgación con cualquier otro propósito está prohibido. Si la información es de tipo personal no relacionada con la actividad y gestión del Estudio Jurídico CÁRDENAS ENTERPRISE tampoco comprometa su responsabilidad.

DEMANDANTE: RICARDO ANTONIO MARÍN CARDONA CC: 4.395.591.
DEMANDADO: NHORA MONROY MARÍN CC: 24.574.832
PROCESO: VERBAL DE RESCICIÓN POR LESIÓN ENORME.
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

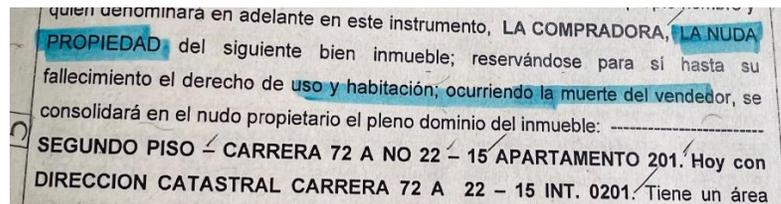
MATEO VELÁSQUEZ CÁRDENAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 1017245763, abogado en ejercicio portador de la T.P 322150 del C.S.J, actuando en nombre y representación de la demandada: **NHORA MONROY MARÍN CC: 24.574.832**, a través del presente escrito contesto la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

1. **PRIMERO:** No se admite su señoría, porque lo que se vendió a través de la Escritura Pública No. 3469 del 21 de octubre de 2019 **no fue:**

“Un bien inmueble ubicado en la carrera 72A N° 22 – 15 interior 201 del municipio de Medellín (Ant.), - folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 600467 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur”

Lo que verdaderamente la parte demandante vendió a través de esa escritura, fue: **LA NUDA PROPIEDAD** del inmueble de la referencia, veamos:



Es por ello, por lo que, en el hecho No. 8 de la demanda acierta el demandante en manifestar que: **“Informa mi poderdante que no se ha hecho entrega material del bien inmueble en litigio a la aquí demandada”** y desde luego qué así es, porque a la fecha aún no ha ocurrido, ese hecho futuro y cierto al que se sometió el negocio, esto es: “La muerte del vendedor”.

2. **SEGUNDO:** No se admite su señoría, no existe un contrato lesivo justamente porque se trata de un **contrato aleatorio**, lo que se avaluó fue íntegramente el inmueble, es decir: Se incluyó no solamente el derecho de dominio, sino, además los derechos de: uso, goce y disfrute., derechos de los cuales aún goza mi representada – Ni los gozó para el año 2019 - porque el contrato se sometió a un alea, cuyo peritaje no contempló.
3. **TERCERO:** No se admite su señoría, manifiesta mi poderdante que el precio pagado por la compraventa fue \$50.000.000 COP – (Cincuenta millones de pesos).



CARDENAS ENTERPRISE

4. **CUARTO:** No se admite su señoría, manifestar que el precio del contrato es “Desproporcionado” es igual decir que: la nulidad por lesión enorme puede predicarse de un contrato aleatorio. Situación jurídica que no es acorde con nuestro ordenamiento.
5. **QUINTO:** No se admite su señoría, justamente porque “No hay inmueble objeto de compraventa”, como ya se explicó: Lo que se enajenó fue la nuda propiedad, el demandante: RICARDO ANTONIO MARÍN CARDONA ha usado, gozado y disfrutado dicho bien inmueble, desde 1993 y hasta la fecha aún goza de esos derechos, tal y como obra en el certificado de tradición y libertad del inmueble – Nro. Matrícula: 001-600467.

Ahora bien, manifiesta el demandante:

“El inmueble objeto de la compraventa para la fecha de su celebración, valía más del doble de la cuantía de cincuenta millones de pesos M.CTE. (\$50.000.0000)”

Si tomáramos como supuesto de hecho qué, verdaderamente lo que se vendió hubiese sido: el derecho real de dominio pleno sobre el bien, incluyendo claro esta: su uso, goce y disfrute por: Cincuenta millones de pesos M.CTE. (\$50.000.000) y este como se señaló por el perito estuviese avaluado comercialmente en 168.000.000 M.CTE, el vendedor habría sufrido lesión enorme por valor de \$34.000.000 M.CTE. Pero, esto no fue lo que ocurrió, justamente porque la nuda propiedad por sí sola no puede cuantificarse respecto de un alea.

6. **SEXTO:** Se admite, mi representada **NHORA MONROY MARÍN**, también acudió sola a la notaría.
7. **SÉPTIMO:** No me consta su señoría, es un hecho no relevante para el objeto del litigio.
8. **OCTAVO:** Se admite, así es su señoría, y tiene el máximo sentido que aún no se de la entrega del bien, porque de por medio todo pende de la ocurrencia de un hecho.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

1. **PRIMERA:** Me opongo su señoría, toda vez que, la nulidad por lesión enorme no puede predicarse de un contrato aleatorio, en los contratos aleatorios no puede justipreciarse el precio vendido.
2. **SEGUNDA:** Me opongo su señoría, toda vez que, la nulidad por lesión enorme no puede predicarse de un contrato aleatorio, en los contratos aleatorios no puede justipreciarse el precio vendido.
3. **TERCERA Y CUARTA:** No son pretensiones.

EXCEPCIONES DE FONDO:

**IMPOSIBILIDAD DE JUSTIPRECIAR EL PRECIO POR TRATARSE DE UN CONTRATO
ALEATORIO**

Su señoría, tal y como consta en la pluricitada escritura pública, EL VENDEDOR **RICARDO ANTONIO MARÍN CARDONA** se reservó hasta su fallecimiento, el derecho de uso y habitación del bien inmueble del inmueble ubicado en la carrera 72A N° 22 – 15 interior 201 del municipio de Medellín (Ant.), - folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 600467, y sólo hasta la ocurrencia de ese hecho, mi representada: LA COMPRADORA **NHORA MONROY MARÍN** no se tendrá el pleno dominio del inmueble, conforme a tal situación jurídica, hay imposibilidad de justipreciar el precio por tratarse de un contrato aleatorio, en consecuencia, en el riguroso campo de lo jurídico no puede predicarse “Desproporción en el precio” – nulidad por lesión enorme.

Sobre el punto en cuestión, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, expediente 5467 manifestó: “Un ataque planteado en los citados términos no hubiera llegado a un feliz termino debido a que la lesión enorme no se proyecta sobre esa clase de contratos”

3.- Ese, por cierto, no fue el camino seguido por el impugnante. Como es obvio, un ataque planteado en los citados términos no hubiera llegado a feliz término en razón de que la lesión enorme no se proyecta sobre la aludida clase de contratos.

En esa oportunidad la Corte, resolvió no casar una sentencia, donde el ad quem resolvió desfavorablemente las pretensiones de la parte demandante quien argumentó la existencia de lesión enorme en un contrato de compraventa donde se enajenó “La totalidad de la nuda propiedad y el 50% del usufructo de un inmueble”

La Corte concluyó la misma posición del Tribunal, quien señaló:

“Para que un contrato sea rescindible es necesario que no sea aleatorio” justamente porque el hecho de que el vendedor se reserve para sí “De por vida” el usufructo del bien, tal hecho conduce a que, dada la incertidumbre que general el hecho de que no se sabe cuando sucederá la muerte del vendedor, sea imposible justipreciar el precio.

3.- Reitera el anterior punto de vista diciendo que “si el contrato está celebrado en condiciones que indiscutiblemente hacen aleatoria la venta, dado que la consolidación de la propiedad está sujeta a una contingencia -la muerte de la vendedora-, puesto que la ventaja que se ha de seguir de tal negocio depende de un acontecimiento incierto que puede tener lugar próxima o tardíamente, la acción deprecada bajo esta particular circunstancia no puede abrirse paso, al



estar la ganancia supeditada al mayor o menor tiempo que la usufructuaria viva”, lo cual es suficiente -expresa luego- para concluir que falta uno de los presupuestos para la viabilidad de la acción rescisoria por lesión enorme, razón por cuya virtud desestima la decisión de primera instancia, desechando las pretensiones de la demandante.

Finalmente,

La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia **SC1681-2019** enumera los presupuestos que debe cumplir la acción rescisoria por lesión enorme, y son los siguientes:

1. Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887).
2. Que el engaño sea enorme (art. 1947).
3. **Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio.**
4. Que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme.
5. Que la cosa no se haya perdido en poder del comprador.
6. Que la acción se instaure dentro del término legal.

Por ello, para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme se exige el cumplimiento de ciertos presupuestos estructurales enlistados en sentencia SC de 5, jul. 1977, así:

*«a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887); b) Que el engaño sea enorme (art. 1947); c) **que no se trate de un contrato de carácter aleatorio**; d) que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme; e) que la cosa no se haya perdido en poder del comprador; f) que la acción se instaure dentro del término legal.»*

Para el caso en cuestión, no hay un engaño enorme, ni lesión enorme ya que, no se satisface el requisito: “Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio”, toda vez que: lo vendido fue la nuda propiedad conservando el vendedor para sí el usufructo vitalicio, lo que convierte ese pacto en un contrato aleatorio, entendido como aquel en el que una de las partes se obliga a una prestación frente a una contraprestación que equivale a una contingencia de ganancia o pérdida. Esa contingencia surge en el caso planteado del hecho de que la pérdida o la ganancia para la compradora se difieren en el tiempo, hasta cuando dure el usufructo.

En conclusión: en este tipo de contratos no tiene cabida la lesión enorme, precisamente por la incertidumbre que generan sus prestaciones:

Artículo 1498 Cód. Civil: El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe



CARDENAS ENTERPRISE

dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia **incierto de ganancia** o **pérdida**, se llama aleatorio.

En la venta de la nula propiedad, la ventaja o ganancia que pudiera reportar el comprador está subordinada al tiempo que dure el usufructo, porque mientras menos dure, la ganancia será mayor, pues, más pronto se consolida el dominio y el comprador puede más ligero aprovechar los frutos y productos del inmueble.

PRUEBAS:

1. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor Juez, decrete interrogatorio de parte, que oralmente le formularé al demandante en día y hora que su despacho señale.

PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

NHORA MONROY MARÍN – DEMANDADA: Recibirá notificaciones en:

- Teléfono: 3154807700
- Correo electrónico: mauriciomonroy@adworks.com.co
- Dirección: CL 28 # 113- 57 APTO 703 A C R ALLEGRO- BOCHALEMA Cali Colombia.

MATEO VELÁSQUEZ CÁRDENAS – APODERADO DEMANDADA, recibirá notificaciones en:

- Teléfono: 3166758191
- Correo electrónico: 502mateo@gmail.com
- Dirección: KRA 79 A No. 39 50 (OFC 203) Laureles, Medellín. CARDENÁS ENTERPRISE – Estudio Jurídico.

Cortésmente,

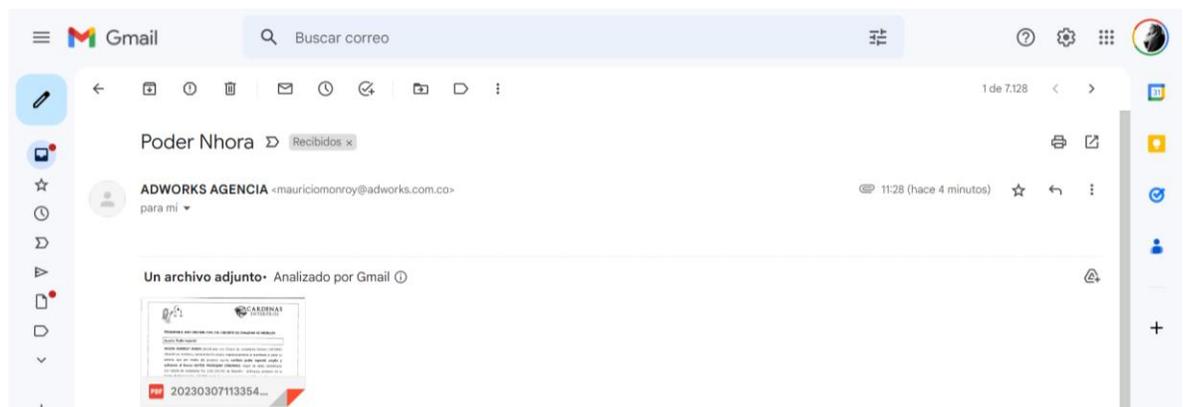


MATEO VELÁSQUEZ CÁRDENAS

C.C. No. 1017245763

T.P No. 322150

Anexo: Otorgamiento poder:





HONORABLE JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Asunto: Poder especial

NHORA MONROY MARIN identificada con Cédula de ciudadanía Número 24574832 obrando en nombre y representación propia, respetuosamente le manifiesto a usted su señoría, que por medio del presente escrito **confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor MATEO VELÁSQUEZ CÁRDENAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.017.245.763 de Medellín - Antioquia, portador de la Tarjeta Profesional No. 322.150 del C. S. J, correo electrónico: 502mateo@gmail.com, para que lleve desde el inicio y hasta su culminación, mi representación dentro del proceso con No. rad: **2022-340 QUE INSTAURÓ RICARDO ANTONIO MARÍN CARDONA ante su despacho: JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.**

Mi apoderado tiene todas las facultades establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase, por lo tanto, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente,

NHORA MONROY MARIN

C.C. No. 24574832

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **24.574.832**
MONROY MARIN

APELLIDOS
NHORA

NOMBRES
Monroy Marin

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **24-JUL-1957**

CALARCA
(QUINDIO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.52 **O+** **F**
ESTATURA G.S. RH SEXO

20-AGO-1980 CALARCA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Abel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL SÁNCHEZ TORRES



A-3100100-00044261-F-0024574832-20080811 0001972118A 1 3270000746

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

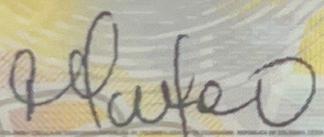
NÚMERO **1.017.245.763**

VELASQUEZ CARDENAS

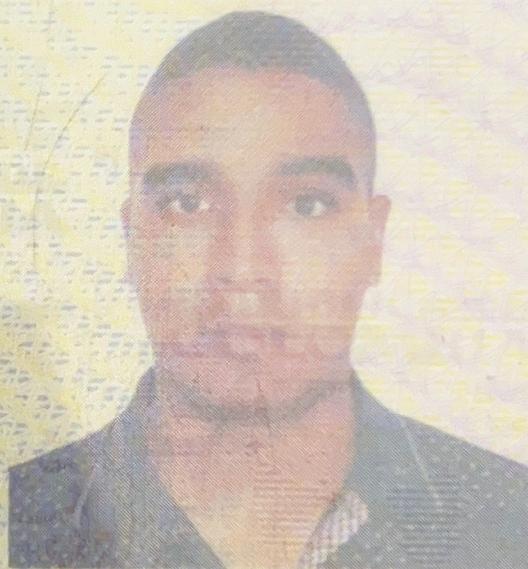
APELLIDOS

MATEO

NOMBRES



FIRMA





ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **05-FEB-1997**

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.80

ESTATURA

O+

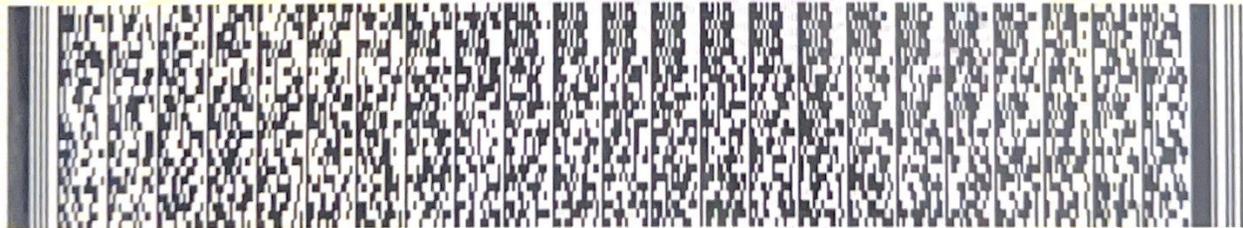
G.S. RH

M

SEXO

24-MAR-2015 MEDELLIN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
ALEXANDER VEGA ROCHA



P-0100100-01294488-M-1017245763-20220505

0079076901A 1

9919311611

REGISTRO CIVIL NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



Consejo Superior de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:
MATEO

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

APELLIDOS:
VELASQUEZ CARDENAS

MAX ALEJANDRO FLÓREZ RODRIGUEZ

UNIVERSIDAD

AUTON/LATINOAMERICANA

FECHA DE GRADO

19/12/2018

CONSEJO SECCIONAL

ANTIOQUIA

CEDULA

1017245763

FECHA DE EXPEDICION

05/02/2019

TARJETA N°

322150

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**