

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA  
DESPACHO TERCERO

Para ver la carpeta digital, utilice este encale [44105](#)

Proceso: Verbal -Rescisión de compraventa por lesión enorme.

Demandante: Eriberto Enrique Guerra Cabrera

Demandado: Sociedad AGM Desarrollo Ltda. Hoy AGM Desarrollo S.A.S.

Barranquilla, D.E.I.P., dos (02) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Teniendo en cuenta, las reglas del decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, vigente al momento de interponer el recurso, que modificó entre otros aspectos, el trámite específico de las apelaciones de sentencias en el área civil y familia, se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia del 24 de mayo de 2022, proferida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso.

### ANTECEDENTES

#### 1. HECHOS

Los 45 hechos que se relatan como fundamento de las pretensiones de la demanda pueden ser resumidos así:

1º) El señor Eriberto Enrique Guerra Cabrera el 29 de marzo de 2012 suscribió ante la Notaria Tercera de Cartagena la Escritura Pública de Compraventa No. 0888 de fecha 29 de marzo de 2012, lo cual se hizo para garantizar una obligación sin hacer entrega de posesión alguna toda vez que en realidad se trató de una simulación de venta.

2º) Dicha escritura se refiere a la transferencia de los derechos de dominio y posesión a favor de la sociedad demandada Sociedad AGM Desarrollo Ltda. Hoy AGM Desarrollo S.A.S., del bien inmueble: lote de terreno denominado SAN LUIS 2C ubicado en jurisdicción del municipio de Barranquilla, con una cabida de 25.000 mts<sup>2</sup>, en el camino de Henequén banda sur, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-47389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla

3º) La venta del inmueble objeto del proceso se hizo por la suma de \$600.000.000,00 sin embargo el precio real del inmueble para la época de la negociación era de \$ 5.000.000.000,00 aproximadamente, la compradora pagó al vendedor una suma irrisoria, y por debajo del precio justo, es más; el valor de la venta no se acerca a la mitad del valor real.

4º) La venta se realizó dada la urgente necesidad de cancelar una obligación hipotecaria que urgía el pago, pues el proceso hipotecario adelantado en su contra cursante en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla bajo el radicado 2002-00176, estaba en la etapa de remate del bien inmueble, fue exclusivamente por ello que se accedió por parte del actor a realizar tal negociación simulada teniendo en cuenta que quedaba en libertad de vender

el inmueble, pagar la suma recibida más una suma extra y la compradora firmaría sin ningún problema.

Entre las partes se suscribió un documento privado de fecha 11 de octubre de 2012 donde el señor Gabriel Hilsaca Acosta actuando en calidad de representante legal de la sociedad demandada autorizaban al señor Guerra Cabrera para vender el inmueble, gestiones que iban hasta el 26 de marzo de 2013.

4º) Debido a controversias sobre la tenencia material del inmueble se tramitó un amparo policivos que concluyó con la decisión de la Inspección Primera de Policía de Reacción inmediata de 2 de agosto de 2013, que generó un Status Quo, dejando vigente el amparo concedido al actor en julio 26 de 2012. Para que las partes resolvieron lo correspondiente ante la Jurisdicción ordinaria.

## 2. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda le correspondió en primera instancia al Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla, donde luego de ser inadmitida, fue admitida mediante auto del 18 de noviembre de 2019.

La sociedad demanda al comparecer y contestar la demanda, propuso las excepciones que denominó “Prescripción de la Acción Rescisorias por Lesión Enorme”. “Pago del Justo Precio del Valor del Inmueble” e “Indebida Sustentación Probatoria respecto al Dictamen Pericial y formuló una Objeción al Juramento Estimatorio, conferidos los traslados respectivos (auto 24 de agosto de 2021 y Fijación en Lista 22 de febrero de 2022) solo presentó un memorial durante el traslado del primero, dando respuesta a ambas circunstancias procesales <sup>véase nota 1</sup>

En la audiencia del 24 de mayo de 2022, se realizaron todas las etapas del proceso, y se dictó sentencia, en la que no se accedió a las pretensiones de la demanda. Acto seguido, la parte demandante interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto suspensivo.

## 3. CONSIDERACIONES DEL A-QUO

Que contabilizando desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa del marzo de 2012, hasta la presente demanda, trascurrieron más de los 4 años establecidos en la norma del artículo 1954 <sup>véase nota 2</sup> del Código Civil, por consiguiente se configurara el vencimiento de ese lapso de prescripción o caducidad, sin que el demandante hubiera acreditado su interrupción.

## 4. ARGUMENTOS DEL RECORRENTE

El apoderado judicial de la parte demandante al momento de interponer el recurso, se limitó indicar que en su memorial de demanda se había manifestado la presentación de una demanda

---

<sup>1</sup> Archivos 13, 15, 18, 19, 20 carpeta “01PrimeraInstancia”

<sup>2</sup> “Prescripción de la acción Rescisorias. La acción rescisorias por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha de contrato.”

anterior que había producido la interrupción de la prescripción. Luego, en el memorial de sustentación en esta instancia se hizo referencia a lo que considera son una serie de irregularidades acontecidas en la realización de la audiencia de instrucción y fallo, la interrupción a causa del trámite del amparo policivo y a reclamos privados, sin ampliar o detallar lo correspondiente a esa demanda anterior y la acreditación de la interrupción.

## 5. ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El recurso de apelación contra la sentencia fue admitido en auto de junio 7 de 2022. Acto seguido, la parte demandante allegó un memorial de sustentación, aportando unos anexos. Luego, se recibió la réplica de la contraparte.

Surtidas las etapas procesales correspondientes, procede la Sala Segunda de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a resolver.

## CONSIDERACIONES

Dada la correlación de lo establecido en los artículos 320, 322 numeral 3º, 327 (inciso final) y 328 <sup>véase nota 3</sup> del Código General del Proceso, ésta Sala de decisión carece de competencia funcional para estudiar los aspectos sustanciales y procesales de fundamentación de la providencia de primera instancia sobre los cuales el recurrente no hubiera expuesto sus razones de inconformidad ante el A Quo en las oportunidades procesales señaladas en ese numeral 3º del artículo 322 antes mencionado, y luego los haya ampliado y argumentado con todas las circunstancias correspondientes en segunda instancia.

Se extrayéndose la regla de que no es posible modificar o revocar las decisiones del Juzgado A Quo, cuando el recurrente no ha suministrado las *concretas, adecuadas y pertinentes razones* que puedan ser analizadas para ello; al tener que fundamentarse, exclusivamente, en el contexto de lo que fue expresamente expuesto en ambas oportunidades procesales.

Las extensas razones y argumentaciones del memorial allegado, el 15 de junio de 2022, en segunda instancia, ni tampoco los exámenes clínicos e historia clínica aportados con ese memorial justifican atender ahora, la argumentación de la existencia de un estado de salud que le impidiera realizar la adecuada defensa técnica del actor ese 24 de mayo de 2022 <sup>véase nota 4</sup>.

La fecha de la audiencia se señaló en el auto del 11 de mayo de 2022 para el día 24, los exámenes clínicos que expresan el alto nivel de azúcar del apoderado del demandante tienen la fecha del día 14 de ese mismo mes, por lo que éste contó con el tiempo suficiente, si ello era justificante de ello para conseguir una incapacidad médica que le permitiera solicitar oportunamente el aplazamiento de la diligencia, por esa causa previa antes de esa fecha, sin que tampoco haya constancia de que los hubiera aportado ese día; y la llamada Historia Clínica

---

<sup>3</sup> “El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.”  
“Competencia del superior. 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.”

<sup>4</sup> Archivos “006apelacion SUSTENTACION”, “008exámenes medicos luis reyes”

de su programa de Riesgo Cardiovascular y los otros exámenes clínicos, tienen fecha del 27 de mayo de 2022, luego de la realización de esa diligencia y de los datos allí transcritos no se aprecia ningún factor incapacitante, al contrario en esa historia se deja constancia de que el paciente se vale por sí mismo en forma autónoma.

No se aprecia que se haya aportado ninguna constancia de una Hospitalización en días previos a esa diligencia y esa Historia Clínica, señala que es por consulta externa.

Por lo que no hay evidencia de la existencia de una “enfermedad grave o un nivel de incapacidad” que le hubiera permitido alegar la nulidad correspondiente, ni tampoco solicitó oportunamente la correspondiente interrupción procesal. Por lo que ahora en segunda instancia no pueden atenderse esas razones para invalidar o declarar ineficaz lo actuado en esa audiencia del 24 de mayo de 2022

Tampoco, esa exposición efectuada en ese memorial del 16 de junio, Real y efectivamente no son las adecuadas y pertinentes razones de inconformidad frente a las consideraciones de la sentencia recurrida, dado que no constituyen el “desarrollo” de la única idea principal expuesta como reparo al momento de interponer el recurso oralmente, como exige el artículo 327 inciso final del Código General del Proceso.

Puesto que tampoco se aprovechó la oportunidad de los tres días siguientes a la diligencia para exponer otros.

Ese 24 de mayo del presente año, al momento de interponer el recurso <sup>véase nota 5</sup>; lo único que expresó el apoderado recurrente fue que en su memorial de demanda había enunciado la formulación de una demanda que había interrumpido los términos de prescripción. Y, en el memorial allegado en esta instancia no hay ninguna mención a una demanda civil idéntica que hay sido anterior a la actual.

Y, no se expresó ninguna razón de inconformidad frente a lo planteado por el A Quo, en sus consideraciones de que los anexos del memorial de 1 de septiembre de 2021, que describió el traslado de la objeción al juramento estimatorio, resultaban extemporáneos de acuerdo a los términos señalados en el artículo 370 del Código General del Proceso y ni a la otra consideración de que ellos, adicionalmente, eran insuficientes para acreditar la presentación de una demanda civil previa con base en los mismos supuestos de hecho y derecho que pudieren generar alguna interrupción.

Lo que se alega, ahora, es que el trámite del amparo policivo tramitado por la tenencia material del bien y una citación privada (sin dar detalles que permitan identificar las circunstancias de tiempo modo y lugar de esto) fue lo que generó la interrupción de los términos de prescripción

Razones por las cuales habrá lugar a confirmar la sentencia de primera instancia.

---

<sup>5</sup> Video “26Audiencia 2019-00259 08\_30 a.m.-20220524\_083940-Grabación de la reunión” minutos 1:38:00 - 1:40:00

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Segunda de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

### **RESUELVE**

Confirmar la sentencia del 24 de mayo de 2022, proferida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla, por las razones aquí expuestas.

Condenar al pago de costas en esta instancia a la parte demandante. Estímese las agencias en derecho de segunda instancia, en la suma de \$1.000.000.00

Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al A Quo, por Secretaría de esta Sala remítasele un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del juzgado de origen y póngase a su disposición lo actuado por esta Corporación, en forma digital, en el enlace que aparece al inicio de esta providencia o del que permita la funcionalidad que el Consejo Superior asigne.

Notifíquese y cúmplase

*Alfredo De Jesús Castilla Torres*

*Juan Carlos Cerón Díaz*

*Carmina Elena González Ortiz*

-

**Firmado Por:**

**Alfredo De Jesus Castilla Torres**  
**Magistrado**  
**Sala 003 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Carmina Elena Gonzalez Ortiz**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 6 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

Juan Carlos Ceron Diaz  
Magistrado  
Sala 004 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **62f21c5b157a2c014f35b8211be535d4f7910a75525f4fd650a01cb0a0000e9d**

Documento generado en 02/11/2022 08:51:23 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**