

Rad 2021-00294 | CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA

Lelys Caro Pérez <lelyscaro07@gmail.com>

Mar 10/10/2023 15:17

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla <ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: Direccion Oficina Juridica <direccion.juridica@uac.edu.co>; Jairo@picoconsultoreslegales.com
<Jairo@picoconsultoreslegales.com>; notificacionesjuridica@credicorpcapital.com
<notificacionesjuridica@credicorpcapital.com>; oportunidadesinmobiliariassas@gmail.com
<oportunidadesinmobiliariassas@gmail.com>; serranovidalgomez.asociados@gmail.com
<serranovidalgomez.asociados@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (867 KB)

RAD. 2021-00294 CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA.pdf;

Señores

**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
BARRANQUILLA -ATLÁNTICO**

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL (LESIÓN ENORME)**DEMANDANTE:** UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE**DEMANDADOS:** FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS-OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S.**RADICADO:** 080013153015-2021-00294-00**ASUNTO: CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA**

LELYS CARO PÉREZ, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.048.294.456 y portadora de la T.P. No. 353.087 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderada judicial de la demandada, **OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE SAS**, sociedad debidamente constituida,, acudo respetuosamente ante usted, a fin de presentar contestación de la reforma de la demanda, en los términos del escrito adjunto.

En el siguiente enlace se encuentra lo enlistado como pruebas dentro del escrito de contestación: <https://drive.google.com/drive/folders/1aDUIPQ48yajSamJIqIb5TNkP2RrE7Cs?usp=sharing>

Teniendo en cuenta los requerimientos realizados por este despacho, me permito aportar los siguientes datos:

Tipo de proceso: DECLARATIVO (LESIÓN ENORME)**Radicación (23 dígitos):** 080013153015-2021-00294-00**Demandante:** UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE**Correo electrónico:** direccion.juridica@uac.edu.co**Demandado (s):** FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS, representado por su **vocera**, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**Correo electrónico:** notificacionesjuridica@credicorpcapital.com

OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S.

Correo electrónico: oportunidadesinmobiliariassas@gmail.com

Asunto y/o solicitud: CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA.

Igualmente, se informa que las partes intervinientes en este proceso fueron copiadas en el presente asunto.

Favor confirmar recibido de este mensaje.

Atentamente,

Lelys Caro Pérez

Barranquilla, octubre 10 de 2023

Señores

**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
BARRANQUILLA -ATLÁNTICO**

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL (LESIÓN ENORME)
DEMANDANTE: UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE
DEMANDADOS: FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS
OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE
RADICADO: 080013153015-2021-00294-00
ASUNTO: CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA

LELYS CARO PÉREZ, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.048.294.456 y portadora de la T.P. No. 353.087 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderada judicial de la sociedad demandada, **OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE SAS**, sociedad debidamente constituida, con domicilio principal de la ciudad de Barranquilla, identificada con NIT No. 900.933.053-9, acudo respetuosamente ante usted, a fin de presentar contestación de la reforma de la demanda con la que la actora dio inició al proceso de la referencia, así:

I. EN CUANTO A LOS HECHOS

HECHO PRIMERO: Es cierto.

HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto. Procedemos a responder de la siguiente manera:

Como se mencionó en la contestación de la demanda inicial, esas son las medidas que se presentan en todos los documentos que se derivaron de este negocio -por tanto, pareciera corresponder al inmueble objeto de la presente litis-; no obstante, es de resaltar que se está incurriendo en un error, toda vez que las medidas y los linderos allí consignados no coinciden con los que realmente le pertenecen al inmueble. Lo cierto es que existen inconsistencias respecto a los linderos, lo cual quedó demostrado con el informe que aportamos como medio de prueba de la demanda inicial.

HECHO TERCERO: No es cierto. El negocio inicialmente acordado por las partes fue la suscripción de un contrato de compraventa, para lo cual fijaron la fecha del 30 de octubre de 2017 para celebrar dicho negocio, tal y como se observa en el siguiente extracto del Contrato de Promesa:

CLÁUSULA TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- LA PROMITENTE VENDEDORA y PROMITENTE COMPRADORA se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa, el día 30 de octubre de 2017 a las dos de la tarde (2:00 pm) en la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse, para lo cual las partes deberán firmar un otrosí, como mínimo tres (3) días comunes antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública inicialmente pactada.

Sin embargo, al llegar la fecha acordada en el contrato de promesa, lo anterior no pudo efectuarse. Lo que ocurrió fue que, en la data mencionada, se llevó a cabo la constitución del patrimonio autónomo entre el fideicomitente, OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S, y la fiduciaria, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

CUARTO HECHO: No es cierto. Frente a este hecho debe decirse que, era de

conocimiento de ambas partes las controversias en que se encontraba sumido el inmueble, puesto que, como se observa en el mencionado contrato de promesa, el predio se encontraba en manos de un tercero -CORFIAMERICA- al momento de las celebraciones negociales en que se hallaban las partes; por tal motivo se acordó que, a la Universidad le correspondía efectuar la entrega material del inmueble, por lo tanto, resulta evidente que, la demandante al momento de suscribir el contrato anunciado, no poseía la tenencia material del inmueble.

De otro lado, se resalta que, al momento de la firma de la escritura pública No. 3390 de 2017 de Adición a fiducia Mercantil, existe cláusula que indica que, el TRADENTE, -la Universidad Autónoma del Caribe- declaró que poseía real y materialmente el inmueble, lo cual no es cierto. Dicho lo anterior, es claro que el inmueble en ningún momento estuvo en poder material de la Universidad Autónoma del Caribe, ni antes ni durante las negociaciones con mi representada, así pues, puede afirmarse que actualmente mi poderdante solo cuenta con la nuda propiedad sobre el inmueble, es decir, aunque tiene la propiedad nunca ha podido ejercer derechos sobre el mismo, puesto que no se efectuó la entrega material del mismo por parte de la actora

QUINTO HECHO: No es un hecho en lo que a términos procesales se refiere sino que son consideraciones subjetivas hechas por la actora sobre los cuales no es posible emitir pronunciamiento, sin embargo se itera que, mi poderdante no ha podido acceder al predio y conocer el estado actual del inmueble, habida cuenta que, para poder acceder al denominado LOTE 1, se debe tener la autorización del poseedor material del Lote 2, por lo tanto, mi representada desconoce las condiciones en las que pueda encontrarse el inmueble actualmente. Por otra parte, debido a que la Universidad no hace parte del esquema fiduciario constituido, mi representada no estaba en la obligación de comunicarle ni notificarle ningún hecho sobreviniente.

SEXTO HECHO: Es cierto. No obstante, lo que se busca es poner en conocimiento del Despacho lo referente a las inconsistencias que existen respecto de las medidas y linderos del inmueble, más no una reclamación estrictamente oficial como aduce la demandante.

SÉPTIMO HECHO: No es un hecho en lo que a términos procesales se refiere sino que son consideraciones subjetivas hechas por la actora, sin embargo se itera que, en la elaboración y posterior suscripción del Contrato de promesa de Compraventa, este estuvo lleno de cláusulas aleatorias que hacían que cada una de las partes se sometiera al riesgo de la ocurrencia o no de algunas situaciones y no nos referimos únicamente al proceso de servidumbre eléctrica. Lo cierto es que, la parte demandante confirma que era de su conocimiento el proceso de servidumbre mencionado, por lo tanto, esta era consciente de que las condiciones en las que se encontraba el predio (afectado por dicha servidumbre) tenían incidencia de manera directa en el precio de venta denominado "Lote 1.

OCTAVO HECHO: Respecto a este hecho, es una consideración subjetiva de la demandante, por tanto, no es un hecho en los que a términos procesales se refiere. Se basa únicamente en conjeturas realizadas por el apoderado judicial en los que mezcla diversos supuestos fácticos bajo el entendido de que no ha habido reclamo o requerimiento alguno por parte de mi poderdante a fin de solicitar que se efectúe la entrega material del inmueble.

NOVENO HECHO: Respecto a este hecho, es una consideración subjetiva de la demandante, por tanto, no es un hecho en los que a términos procesales se refiere. Sin embargo, no le consta a mi poderdante lo de la intervención de la Universidad Autónoma del Caribe, lo cierto es que, mi poderdante obrando con base en el principio de la buena fe contractual, celebró con la demandante la negociación objeto de la presente litis.

DÉCIMO HECHO: No es un hecho, por lo tanto no es algo por lo que debamos pronunciarnos.

UNDÉCIMO HECHO: No es cierto. En ninguna de las cláusulas pactadas en el Contrato de promesa, se observa que, las partes hayan acordado la comparecencia a la Notaría quinta en la fecha que menciona la demandante. Lo cierto es que, la transferencia se hizo fue en cumplimiento del contrato fiduciario y que, el acto traslativo de dominio se efectuó a título de adición en fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS, por lo que, es improcedente la presente acción, al no haberse celebrado un contrato de COMPRAVENTA sobre un inmueble.

Es cierto que, la transferencia de dominio se hizo por la suma de \$2.500.000.000 de pesos, que la demandante recibió con total conformidad, no obstante, el predio está en manos de un tercero y como se ha mencionado anteriormente, la Universidad Autónoma del Caribe tenía la obligación de proceder con la entrega material del inmueble a mi poderdante, empero, esto no se realizó, toda vez que la actora hizo entrega del predio a un tercero, una empresa llamada CORFIAMERICA S.A. -hoy CORFIAMERICA S.A.S., representada legalmente por NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ identificado con CC No. 79.658.695-, desde el día 30 de septiembre de 2014 y este no procedió a restituirlo a la demandante.

Lo anterior, se encuentra acreditado en el contrato de fiducia mercantil de Administración Fideicomiso ALTO GENOVÉS FA-2566, suscrito con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, así como, en el contrato de promesa de compraventa del 29 de septiembre de 2017 y la escritura de adición a fiducia mercantil dan cuenta de ello, lo cual fue relevante para la estimación del justo precio del negocio.

DUODÉCIMO HECHO: No es cierto. No puede pretender la demandante mediante la presente reforma hacer referencia a figuras jurídicas acomodandolas a su situación, al afirmar que, lo que hubo en realidad en la celebración de las negociaciones ocurrió mediante supuestos "contratos coligados" y tampoco al asegurar que los mismos llevan contenida la esencia del contrato de compraventa, cuando es evidente que en el presente asunto, las partes en el ejercicio de la autonomía negocial buscaron la consecución de un único negocio jurídico que resultó perfeccionado por medio de la escritura pública de adición a fiducia mercantil.

Además, como bien lo manifiesta la parte demandante en este hecho, la coligación contractual obedece a operaciones económicas que requieren de una pluralidad de contratos para materializarse, en ese sentido, según los argumentos esbozados por la Universidad, solo de la completa ejecución de cada uno de estos contratos pudo haberse perseguido el propósito final de la negociación ocurrida entre las partes. Lo cual no es cierto, toda vez que las diferentes figuras jurídicas que fueron utilizadas en la celebración final del contrato se debieron, como ya se dijo, al simple ejercicio de la autonomía negocial, habida cuenta que lo que se buscaba era la transferencia de dominio del "Lote 1" a manos del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS.

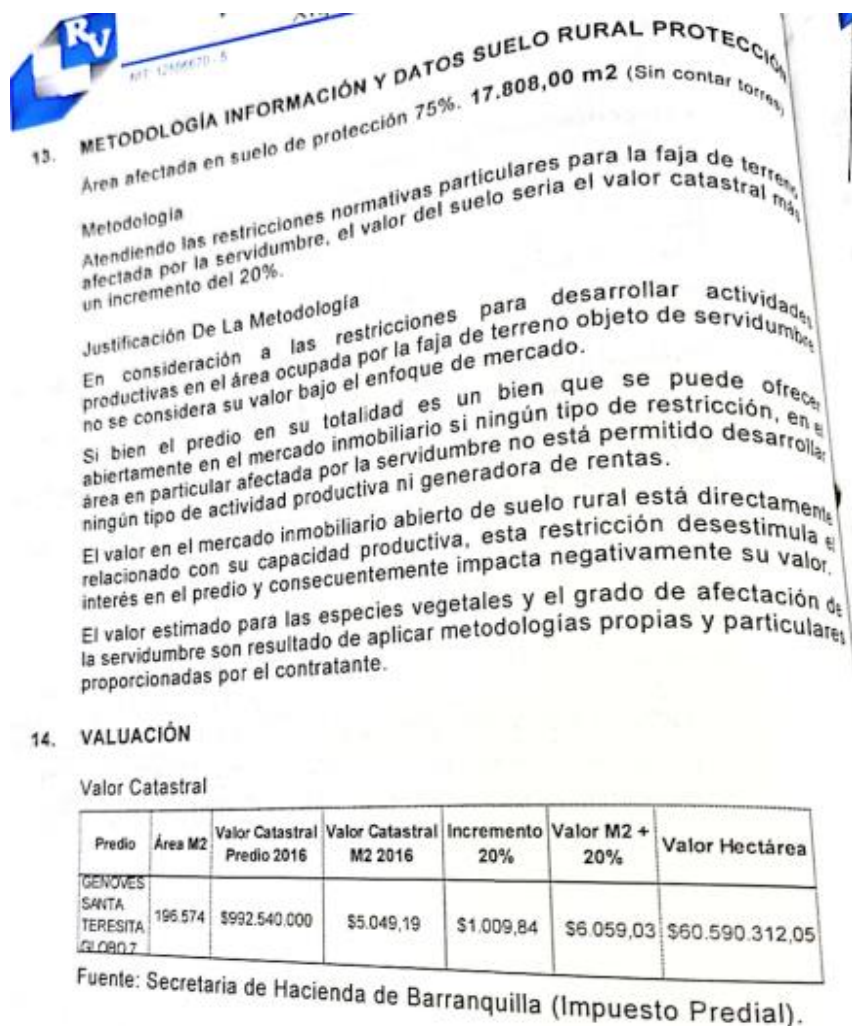
Por último, tampoco puede afirmar que las estipulaciones naturales del supuesto contrato de compraventa se encuentran "cumplidas", habida cuenta que la entrega material del inmueble NUNCA ocurrió por parte de la actora ni en la fecha acordada en el Contrato de Promesa ni en la fecha de presentación de este escrito, por lo que, es claro que la Universidad Autónoma del Caribe incumplió la obligación de proceder con la entrega material del inmueble a mi representada.

DÉCIMO TERCER HECHO: No nos consta lo de la intervención de la Universidad Autónoma del Caribe ni lo manifestado por la parte demandante respecto a lo plasmado

en la resolución, no obstante, es de destacar que el precio cancelado por mi representada es el justo precio, teniendo en cuenta todos los factores que afectaban el inmueble -servidumbre eléctrica, un proceso judicial, la ausencia de posesión del predio por parte del propietario y en manos de un tercero (que aún a la fecha detenta la posesión), las particularidades de los linderos y las invasiones del predio por terceros-.

DÉCIMO CUARTO HECHO: Este hecho es una situación fáctica del demandante y por tanto **no es un hecho** en términos procesales. Sin embargo, no es cierto todo lo manifestado por el demandante, quien además hace una interpretación sesgada del documento. El mismo avalúo citado por la demandante en la página 15, si bien se establece el valor de \$52.833 el metro cuadrado, más adelante y de manera contundente al analizar en particular el predio, -teniendo en cuenta el uso del suelo rural de protección, la incidencia de las franjas afectadas por la servidumbre, y la afectación en cuanto a su explotación-, se aparta de la valuación de \$52.833, para aplicar una metodología diferente, consignada en la página 18 de 28 bajo el numeral 13, título "METODOLOGÍA INFORMACIÓN Y DATOS SUELO RURAL PROTECCIÓN", en la cual descartó el precio de mercado y terminó estableciendo un valor de la hectárea de \$60.590.312, tomando como base para la valuación el valor catastral del predio más un incremento del 20%.

Es decir, en el informe se avaluó el metro cuadrado del predio a \$6.059,03 en consecuencia, NO ES CIERTO la afirmación contenida en este hecho. Para respaldar nuestro aserto haremos una captura de la pág. 18 del documento aportado por la demandante, así:



13. METODOLOGÍA INFORMACIÓN Y DATOS SUELO RURAL PROTECCIÓN

Área afectada en suelo de protección 75%. 17.808,00 m2 (Sin contar torres)

Metodología

Atendiendo las restricciones normativas particulares para la faja de terreno afectada por la servidumbre, el valor del suelo sería el valor catastral más un incremento del 20%.

Justificación De La Metodología

En consideración a las restricciones para desarrollar actividades productivas en el área ocupada por la faja de terreno objeto de servidumbre, no se considera su valor bajo el enfoque de mercado.

Si bien el predio en su totalidad es un bien que se puede ofrecer abiertamente en el mercado inmobiliario si ningún tipo de restricción, en el área en particular afectada por la servidumbre no está permitido desarrollar ningún tipo de actividad productiva ni generadora de rentas.

El valor en el mercado inmobiliario abierto de suelo rural está directamente relacionado con su capacidad productiva, esta restricción desestimula el interés en el predio y consecuentemente impacta negativamente su valor.

El valor estimado para las especies vegetales y el grado de afectación de la servidumbre son resultado de aplicar metodologías propias y particulares proporcionadas por el contratante.

14. VALUACIÓN

Valor Catastral

Predio	Área M2	Valor Catastral Predio 2016	Valor Catastral M2 2016	Incremento 20%	Valor M2 + 20%	Valor Hectárea
GENOVES SANTA TERESITA GLOBOS	196.574	\$992.540.000	\$5.049,19	\$1.009,84	\$6.059,03	\$60.590.312,05

Fuente: Secretaría de Hacienda de Barranquilla (Impuesto Predial).

DÉCIMO QUINTO HECHO: En estricto sentido, este no es un hecho en lo que a términos procesales se refiere. La actora se encuentra relatando los supuestos hallazgos del dictamen que aportó con su reforma, el cual no ha sido confrontado por las demás partes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 del CGP, por lo tanto, las afirmaciones extraídas del dictamen no tienen asidero como fundamento fáctico de la presente demanda.

DÉCIMO SEXTO HECHO: No es un hecho, toda vez que consiste más bien en una consideración subjetiva de la demandante al afirmar que las circunstancias que conciernen al Lote 1 pueden ser superadas, sin embargo, nuevamente queda demostrado que la actora es plenamente consciente que las condiciones en las que se encontraba el inmueble influían de manera directa en el precio acordado por el predio. Además, el precio cancelado por mi poderdante está dentro del rango del justo precio y por lo tanto no hay lugar a lo pretendido por el apoderado de la parte demandante.

DÉCIMO SÉPTIMO HECHO: No es cierto. Se itera que, el precio cancelado por mi poderdante está dentro del rango del justo precio y por lo tanto no hay lugar a lo pretendido por el apoderado de la parte demandante, aunado a la improcedencia de la acción, toda vez que el acto traslativo de dominio lo fue una adición a fiducia mercantil, mas no una compraventa. Adicionalmente, debe resaltarse que la demandante no puede afirmar que las negociaciones ocurrieron mediante supuestos "contratos coligados", puesto que como se dijo con anterioridad, lo que ocurrió en realidad fue que las partes convinieron el uso de diferentes figuras jurídicas para conseguir un único objetivo que era obtener el derecho de dominio sobre el predio, y no como ocurre con los contratos coligados que la finalidad que por medio de ellos se busca lograr no podría alcanzarse con ningunos de ellos por separado, así pues, resulta improcedente tanto la lesión enorme, así como la coligación de contratos que ahora aduce la demandante.

DÉCIMO OCTAVO HECHO: No nos consta. Lo cierto es que mi poderdante no ha podido acceder al predio y conocer el estado actual del inmueble, habida cuenta que como se ha sostenido hasta ahora, para poder acceder al denominado LOTE 1, se debe tener la autorización del poseedor material del Lote 2. Así pues, mi representada desconoce las condiciones en las que pueda encontrarse el inmueble.

DÉCIMO NOVENO HECHO: No es un hecho, sino una consideración enteramente subjetiva del demandante. Sin embargo, no es cierto lo manifestado por la actora, por lo que, no puede pretender mediante la presente reforma hacer referencia a figuras jurídicas acomodandolas a su situación al afirmar que, lo que hubo en realidad en la celebración de las negociaciones ocurrió mediante supuestos "contratos coligados" y tampoco al asegurar que los mismos llevan contenida la esencia del contrato de compraventa, cuando es evidente que en el presente asunto, las partes en el ejercicio de la autonomía negocial buscaron la consecución de un único negocio jurídico que resultó perfeccionado por medio de la escritura pública de adición a fiducia mercantil, en virtud de la cual se transfirió el dominio del inmueble al patrimonio autónomo mencionado.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

• PRETENSIONES PRINCIPALES.

PRIMERA PRETENSIÓN: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión.

SEGUNDA PRETENSIÓN: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que, según se observa el clausulado del Contrato de Promesa de compraventa, en el mismo no se encuentra disposición alguna que se refiera a la

suscripción de la escritura pública de adición a fiducia mercantil, mediante la cual posteriormente se perfeccionó la transferencia de dominio del inmueble al patrimonio autónomo ya constituido, por lo tanto, no puede pretender la demandante sea declarado el cumplimiento de unas obligaciones que originalmente no fueron acordadas por las partes.

TERCERA PRETENSIÓN: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que, como ya se fijó en el acápite de los hechos, no puede la demandante pretender sea reconocida la existencia de una coligación de contratos que a todas luces no ocurrió. Además, se refiere a un contrato de compraventa, dicha figura jurídica no fue utilizada en las negociaciones contractuales llevadas a cabo por las partes.

CUARTA PRETENSIÓN: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que, no se ha constituido el menoscabo alegado por la demandante, teniendo en cuenta que el negocio celebrado se ajusta al precio justo. Se insiste que la acción es totalmente improcedente, por la naturaleza del acto traslativo de dominio, no obstante, en el evento que hipotéticamente el juez considere que hay lugar a la lesión enorme, la demandada se reserva el derecho para completar el precio.

PRIMERA CONSECUENCIAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión que es consecuencial de la declaratoria de lesión enorme, habida cuenta que tal acción es improcedente. Además, tampoco hay lugar a una declaración de existencia de coligación de contratos, puesto que en ningún momento tal figura se ha configurado, y menos que menos a pretender que se decrete la rescisión de los mismos.

SEGUNDA CONSECUENCIAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, puesto que, la actual demanda está soportada por simples conjeturas de la demandante. La actora nuevamente se refiere a un contrato de compraventa, por lo cual se itera que, esa figura jurídica no fue utilizada por las partes en las negociaciones que tuvieron lugar.

TERCERA CONSECUENCIAL: Nos oponemos rotundamente a que se ordene la restitución del inmueble en mención a favor de la parte demandante. Aunado a esto, en el eventual caso de una condena, mi poderdante no podrá restituir el bien porque en la actualidad el predio está en manos de un **tercero**, toda vez que la Universidad Autónoma del Caribe no cumplió con la obligación de entregar **materialmente** el inmueble.

CUARTA CONSECUENCIAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, habida cuenta de que no hay lugar a lo pretendido por la parte demandante.

QUINTA CONSECUENCIAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, habida cuenta de que no hay lugar a lo pretendido por la parte demandante.

SEXTA CONSECUENCIAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, toda vez, que el inmueble al estar en manos de un **tercero** no ha podido ser explotado, por el contrario, mi poderdante, ha incurrido en cuantiosos gastos en el pago de las comisiones fiduciarias y en el pago del predial.

SÉPTIMA CONSECUENCIAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión.

- **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.**

PRIMERA PRETENSIÓN: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta

pretensión, toda vez que no se ha constituido el menoscabo alegado por la demandante, teniendo en cuenta que el negocio celebrado se ajusta al precio justo. Además, se itera, la figura del contrato de compraventa no fue utilizada por las partes en las negociaciones que tuvieron lugar. No obstante, en el evento que hipotéticamente el juez considere que hay lugar a la lesión enorme, la demandada se reserva el derecho para completar el precio, empero, se insiste que la acción es totalmente improcedente, por la naturaleza del acto traslativo de dominio.

SEGUNDA CONSECUCIONAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que no se ha constituido el menoscabo alegado por la demandante, teniendo en cuenta que el negocio celebrado se ajusta al precio justo.

TERCERA CONSECUCIONAL: Nos oponemos rotundamente a lo pretendido, toda vez que de ser necesario se ejercerá el derecho a completar el precio. No obstante, en el caso que se llegará a ordenar la restitución del predio, se debe tener presente que el inmueble aún está en manos de un tercero debido al expreso incumplimiento de la demandante, al haber faltado a su obligación legal de efectuar la entrega material del inmueble según lo pactado, obligación que vencía el **2 de abril de 2019**.

CUARTA CONSECUCIONAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión. Mi representada cumplió a cabalidad con lo pactado en el contrato, por lo tanto, las partes deben estarse a lo allí estipulado.

QUINTA CONSECUCIONAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que la actual demanda está soportada por simples conjeturas de la demandante.

SEXTA CONSECUCIONAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión, habida cuenta de que no hay lugar a lo pretendido por la parte demandante.

SÉPTIMA CONSECUCIONAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión. Mi representada cumplió a cabalidad con lo pactado en el contrato, por lo tanto, las partes deben estarse a lo allí estipulado.

No obstante, en caso de que la sentencia resulte a favor de la demandante y haya lugar al pago de los frutos que hubiere podido percibir, estos deben constituirse desde la fecha de la demanda y no desde el 09 de noviembre de 2017, como lo manifiesta el apoderado de la contraparte. En todo caso, como se ha sostenido, el inmueble no ha generado frutos, por el contrario, sólo ha causado erogaciones.

OCTAVA CONSECUCIONAL: Nos oponemos rotundamente a la prosperidad de esta pretensión.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

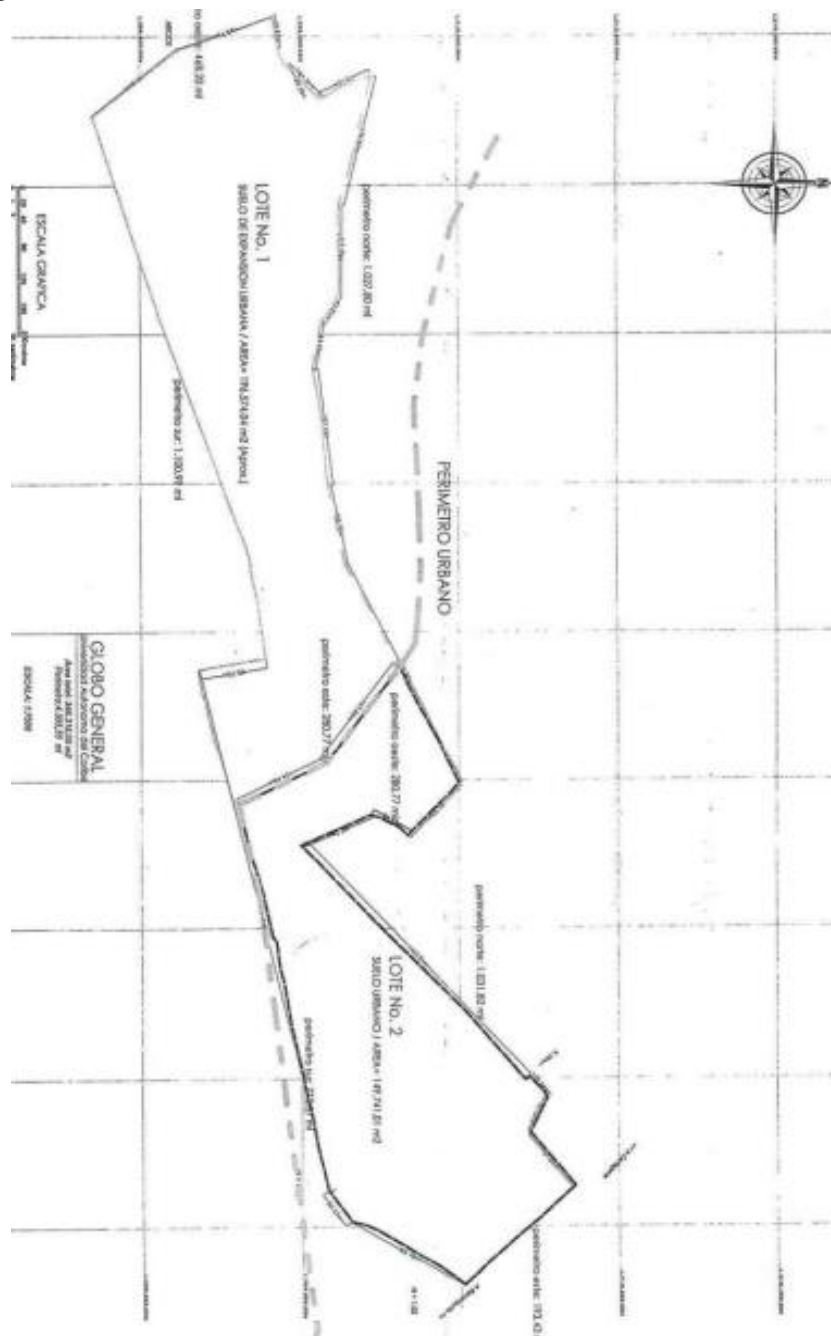
Me permito proponer las siguientes excepciones de mérito, que sirven de sustento para que se desestimen todas las pretensiones de la demanda. No obstante, de forma previa se incluirá una línea de tiempo en donde se exponen todas las circunstancias que conciernen al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-491992, así:

CRONOLOGÍA DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE CONCIERNEN AL INMUEBLE DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 040-491992:

Para poder comprender la totalidad de las circunstancias que inciden en el presente litigio, es necesario tener en cuenta la siguiente línea de tiempo, la cual resume todos

los hechos jurídicos y fácticos relevantes asociados al predio identificado con matrícula No. 040-491992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, de la siguiente manera:

- Según se observa en Escritura pública No. 0349 del 15 de marzo de 2013 de la Notaría Once del Círculo de Barranquilla, la Universidad Autónoma del Caribe efectúa un desglobo del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-476402 -denominado EL GENOVÉS-, de donde se desprenden dos inmuebles, a saber: el inmueble de matrícula No. 040-491993 -en adelante El Genovés- y el inmueble de matrícula No. 040-491992 -en adelante El Alto Genovés-. (Ver pruebas No. 1 y 2)
- Producto del desglobo, el predio El Genovés -con matrícula No. 040-491993- colinda con la vía al mar, con accesos a la autopista y cuenta con suelo de uso urbano -en la gráfica, el lote No. 2-; mientras que el otro predio, el Alto Genovés -con matrícula No. 040-491992- quedó sin accesos carreteables y con suelo rural -en la gráfica, el Lote No. 1-.



- Por la ubicación geográfica de los predios y al no existir caminos de acceso, ni servidumbres de tránsito; para poder acceder al denominado LOTE 1 -Alto Genovés-, se debe tener la autorización del poseedor material del LOTE No. 2 -El Genovés-.
- La Universidad Autónoma del Caribe celebró Contrato de Promesa de Compraventa con la Corporación Finanzas de America CORFIAMERICA S.A. -en adelante CORFIAMERICA- representada por Nairon Yecid Barrios el 22 de diciembre de 2012 sobre el LOTE No. 2 -El Genovés-.
- Producto de la Promesa de Compraventa, la Universidad Autónoma del Caribe, en condición de Tradente, transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil al fideicomiso El Genovés FA-1973, cuyo fideicomitente lo fue CORFIAMERICA. (*Ver prueba No. 5*)
- El día 12 de junio de 2013, CORFIAMERICA S.A., con ocasión al contrato de Fiducia Mercantil del fideicomiso El Genovés FA-1973, celebró contrato de comodato sobre el predio El Genovés LOTE 2, teniendo desde entonces el control material del predio. (*Ver prueba No. 6*)
- De igual manera, el día 20 de junio de 2014, la Universidad Autónoma del Caribe celebró Contrato de Promesa de Compraventa con CORFIAMERICA SA - representada por Nairon Yecid Barrios- sobre el LOTE 1 -Alto Genovés-. (*Ver prueba No. 8*)
- Producto de la promesa de compraventa, el 30 de septiembre del 2014 la Universidad Autónoma del Caribe, suscribió Contrato de Fiducia Mercantil en condición de tradente, y CORFIAMERICA en condición de fideicomitente, con la fiduciaria Acción Sociedad Fiduciaria S.A. (*Ver prueba No. 9*)
- Con ocasión al contrato de fiducia mercantil, la Universidad en condición de tradente transfirió el dominio a título de adición a fiducia mercantil, al fideicomiso Alto Genovés FA-2566, cuyo fideicomitente lo fue CORFIAMERICA. Lo anterior según escritura 1876 del 29 de diciembre de 2014. (*Ver prueba No. 10*)
- CORFIAMERICA S.A. pagó a la Universidad con recursos prestados el valor del LOTE No. 2, no obstante, en busca de un socio estratégico celebró un contrato de Unión temporal con la señora Libia Herrera, con el objeto de pagar de manera mancomunada el valor del préstamo del pago del predio y para llevar a cabo un plan parcial y obras de urbanismo, que permitieran subdividir con posterioridad el predio y llevar a cabo un proyecto inmobiliario. (*Ver prueba No. 7*)
- CORFIAMERICA S.A. incumplió con lo acordado en el contrato de Unión Temporal El Genovés y, en consecuencia, fue demandado por la señora Libia Herrera. En el año 2016, la señora Libia Herrera por medio de apoderado judicial, ejerció las siguientes acciones legales:
 - Se instauró demanda verbal de mayor cuantía por el incumplimiento por parte de CORFIAMERICA S.A. del contrato de Unión Temporal de opción de compra de los derechos del fideicomiso El Genovés FA-1973. Este proceso cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla con el radicado 2016-594. (*Ver pruebas No. 24 a la 26*)
 - Se instauró demanda verbal de mayor cuantía de rendición de cuentas contra CORFIAMERICA S.A. y el señor NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ para conocer el destino de los dineros recibidos en virtud del contrato de Unión Temporal suscrito, en el cual se decidió tener por no rendidas las cuentas. Teniendo en cuenta lo resuelto, la demandante solicitó en el mismo proceso se libraría mandamiento por las sumas consignadas, dicho proceso ejecutivo aún continúa vigente. El proceso cursa ante el juzgado 15 Civil del Circuito de Barranquilla con el radicado 2016-584. (*Ver pruebas No. 27 a la 34*)
 - Se instauró proceso verbal de responsabilidad civil contra CORFIAMERICA sobre el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble denominado Alto Genovés, el cual cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla con el radicado 2016-612. (*Ver pruebas No. 35 a*

la 40)

- CORFIAMERICA S.A. perdió el control del contrato fiduciario del Genovés FA 1973 -al no pagar cumplidamente sus compromisos económicos- y, en consecuencia, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A le termina el contrato de comodato sobre el lote No. 2 y solicita la restitución del predio. (*Ver prueba No. 14*)
- EL 21 de enero de 2016, la señora Libia Herrera constituye la sociedad OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S., por medio de la Escritura Pública No. 138 otorgada en la Notaría Quinta de la ciudad de Barranquilla. (*Ver pruebas No. 3 y 4*)
- El día 13 de mayo de 2016, el señor NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ -representante legal de CORFIAMERICA- es desalojado del lote No. 2, por medio de un amparo policivo concedido a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera del fideicomiso FA-1973 El Genovés. (*Ver prueba No. 15*)
- El 02 de diciembre de 2016, INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A presenta demanda de servidumbre eléctrica judicial sobre el predio Alto Genovés identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-491992, proceso que correspondió al Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla con radicado 2016-214 y que aún a la fecha continúa vigente. (*Ver pruebas No. 41 a la 50*)
- El 15 de diciembre de 2016, la Alcaldía de Barranquilla -Secretaría de Gobierno Distrital-, en decisión de segunda instancia, revoca en todo su contenido el fallo del 13 de mayo de 2016 en virtud del cual fue desalojado del Lote No 2 al señor NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ -representante legal de CORFIAMERICA-, en consecuencia, el señor BARRIOS ORTIZ, vuelve a entrar en posesión del predio. (*Ver prueba No. 16*)
- Según el Contrato de promesa de compraventa, CORFIAMERICA había pactado que el día 15 de junio de 2017 estaría cancelando el valor total del predio No. 1 -Alto Genovés- a la Universidad Autónoma del Caribe. (*Ver prueba No. 8*) *Parágrafo Segundo, Cláusula Segunda del contrato.*
- Como consecuencia de lo anterior, la Universidad Autónoma del Caribe llevó a cabo reunión el 20 de junio de 2017 -como se evidencia en el acta No. 203 de junio 20 de 2017-, en donde la sala general hace una descripción de la situación jurídica frente al impago de CORFIAMERICA y frente al predio. (*Ver prueba No. 13, Anexo de la escritura de adición a fiducia mercantil; págs. 59 a 67*)
- El 10 de agosto del 2017, la Universidad Autónoma del Caribe informa al Juzgado Catorce Civil del Civil de Barranquilla -donde se adelanta el proceso de servidumbre eléctrica judicial- que ha solicitado la restitución del predio con matrícula No. 040-491992 a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (*Ver prueba No. 46*)
- El 25 de agosto de 2017, la Universidad Autónoma del Caribe radica demanda ejecutiva contra CORFIAMERICA por las sumas de dinero contenidas en un pagaré aportado con la demanda. Este proceso se encuentra ubicado en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla con el radicado 2017-176. (*Ver pruebas No. 51 a la 55*)
- El 27 de septiembre de 2017, la Universidad Autónoma del Caribe solicita a Acción Sociedad Fiduciaria la restitución del inmueble con matrícula No. 040-491992, anunciando el incumplimiento en el pago del precio de parte de CORFIAMERICA.
- El 29 de septiembre de 2017, la Universidad Autónoma promete en venta el predio Alto Genovés, haciendo una descripción en los considerandos del contrato respecto de la compleja situación jurídica del predio. El promitente comprador fue la sociedad Oportunidades inmobiliarias del Caribe S.A.S. (*Ver prueba No. 11*)
- EL 27 de octubre de 2017, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. por medio de la escritura pública No. 3246 de 2017 restituye el derecho de propiedad, advirtiendo en dicho documento que no se hace entrega material del predio con

matrícula No 040-491992 -el Alto Genovés- a la Universidad Autónoma del Caribe. (*Ver prueba No. 48*)

- El 30 de octubre de 2017, OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S, en calidad de fideicomitente y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., como fiduciaria, acordaron la constitución del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-491992. (*Ver prueba No. 12*)
- El 09 de noviembre de 2017, la Universidad Autónoma del Caribe transfiere el derecho de dominio sobre el predio identificado con matrícula No 040-491992 - el Alto Genovés- a título de adición a fiducia mercantil e ingresa al FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS cuyo vocero es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. (*Ver prueba No. 13*)
- El 15 de marzo de 2018, la ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO ALTO GENOVÉS FA-2566 contesta la demanda de servidumbre eléctrica e informa que el predio con matrícula No 040-491992 no fue restituido por CORFIAMERICA previa solicitud del 24.10.2017, y que, además, el predio fue objeto de demanda de restitución a la Universidad Autónoma del Caribe. (*Ver pruebas No. 47 y 48*)
- El 19 de abril de 2018, la ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO ALTO GENOVÉS FA-1973 presentó demanda declarativa de restitución de tenencia contra CORFIAMERICA. El proceso cursa ante el Juzgado 12 Civil del Circuito de Barranquilla con el radicado No. 2018-097. (*Ver pruebas No. 56 a la 60*)

Revisada la línea de tiempo, es claro que el inmueble objeto de discusión se encontraba siendo afectado por una recia discusión legal entre diferentes actores, además, estaba afectado por una disputa en la posesión con conocimiento de las actuales partes procesales, lo que en últimas determinó los términos de la negociación efectuada en septiembre de 2017.

1. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESCISORIA, TODA VEZ QUE EL CONTRATO DE TRASLATICIO DE DOMINIO NO ES DE COMPRAVENTA SINO DE ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL

La institución de la lesión enorme es de orden público y su aplicación es de contenido restrictivo, ello quiere decir que, está solo procede en los casos taxativamente consignados en la ley, por tanto, está vedada su aplicación ANALÓGICA.

Para el caso colombiano, explica la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en Sentencia SC-24852018 (15001310300120090016101), Jul. 3/18 que habrá lesión enorme cuando se rebasen los límites mínimos o máximos admisibles dentro del margen establecido por el legislador, para determinar si ésta se configuró o no.

La Corporación también explicó que, por tratarse de una restricción a la autonomía de la voluntad privada, su aplicación es de carácter excepcional y restringida, por lo que, sólo tiene lugar en los siguientes negocios jurídicos: i) La compraventa, ii) La permuta, iii) Las particiones, iv) La aceptación de herencia, v) El mutuo con interés, vi) La anticresis, vii) La hipoteca, viii) El censo y ix) La cláusula penal.

Por lo tanto, la acción rescisoria está consignada exclusivamente para los contratos traslativos de dominio que se encuentran enlistados en el párrafo anterior, verbigracia, el de COMPRAVENTA y no la promesa de compraventa; tal como, se encuentra establecido en el artículo 1947 y siguientes del Código Civil.

Ahora bien, si se observa lo contenido en la Escritura Pública No. 3390 del 09 de

noviembre de 2017 otorgada en la Notaría Quinta de Barranquilla -hoy objeto de impugnación-, en dicho acto protocolario se constata que, el acto traslativo de dominio en virtud del cual se perfeccionó la promesa de compraventa suscrita el día 29 de septiembre de 2017, lo fue una ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL, como se muestra a continuación:

DOCUMENTO:		
CLASE: ESCRITURA PÚBLICA. NÚMERO: 3390. FECHA: NOVIEMBRE 09		
DE 2017 - - -		
NOTARIA DE ORIGEN: QUINTA CIUDAD: BARRANQUILLA.		
NATURALEZA JURÍDICA DE EL(LOS) ACTO(S):		
CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
	ADICION A FIDUCIA MERCANTIL	

NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA
REPUBLICA DE COLOMBIA
31/10/2017

Aunado a lo anterior, en jurisprudencia el Tribunal Superior de Barranquilla en Sala Civil, revocó una sentencia de primera instancia, en donde se invocaba la rescisión del contrato de adición a fiducia mercantil. En dicha providencia, la Magistrada Ponente expresamente respaldó la tesis de la aplicación restringida de dicha institución, así:

"... además de que ello implicaría rescindir el contrato de fiducia que no es susceptible de ser resuelto por vía de la lesión enorme, que es una figura jurídica de aplicación restringida, que sólo procede en los casos señalados por el legislador; lo que da lugar al fracaso de las pretensiones de la demanda". M.P VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ Radicación: 42.814 (08-001-31-53- 009-2017-00241-01) Barranquilla, junio dieciocho (18) del año dos mil veintiuno (2021)

En consecuencia de lo anterior, es abiertamente improcedente la presente demanda, por lo que, se deben desestimar las pretensiones del libelo y, en consecuencia, la parte actora deberá ser condenada en costas y agencias en derecho.

2. CARENIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA AL INTENTAR UNA ACCIÓN RESCISORIA CONTRA UN ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO DE ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL.

Respecto a la legitimación en la causa, La Corte Suprema en jurisprudencia, ha precisado lo siguiente: *"La legitimación en causa hace referencia a la necesidad de que entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante. Ha sido insistente esta Corporación al calificarlo como un presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido.*

Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permite accionar, como la demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos, pudiendo ser cuestionada mediante la interposición de la correspondiente excepción e incluso de oficio y que de hallarse probada podrá ser declarada mediante sentencia anticipada en cualquier estado del proceso."

Como se aprecia, la legitimación en la causa constituye un presupuesto procesal para obtener decisión de fondo, en otros términos, la ausencia de este requisito dificulta la

posibilidad de que el juez se pronuncie frente a las súplicas que haya efectuado la parte actora.

Teniendo en cuenta lo anterior, debe analizarse que, si el acto traslativo de dominio en virtud del cual la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE transfirió el derecho de propiedad a un fideicomiso, lo es a **título de adición a fiducia mercantil**, es evidente que dicho acto traslativo de dominio no está autorizado, ni en el ordenamiento jurídico, mercantil, ni civil, para que sea objeto de impugnación por lesión enorme.

Por lo anterior, aflora de manera supina la falta de legitimación en la presente causa tanto por activa como por pasiva, y en consecuencia, **es no sólo improcedente la demanda, sino que además es posible que se dicte sentencia anticipada de conformidad con el art. 278 del C.G.P.**

Artículo 278. Clases de providencias

(...)

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa.***
(Subrayado y negrillas fuera de texto.)

De esta manera, se solicita dictar sentencia anticipada, habida cuenta que acaece la falta de legitimación en la causa tanto por activa como pasiva. De lo contrario, declarar probada la presente excepción en el momento procesal oportuno.

3. AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS LEGALES PARA QUE PROCEDA LA LESIÓN ENORME, EN PARTICULAR DEL PRESUPUESTO SUBJETIVO.

La Corte Suprema de Justicia en su jurisprudencia estableció que, era totalmente procedente y necesario que se revisaran los criterios en virtud de los cuales la acción rescisoria es procedente, así: *"aseguró que para justificar la lesión enorme y regular sus efectos, la doctrina de esta corporación ha invocado tres criterios: el subjetivo, el objetivo y el mixto. El primero aboga por asimilar tal institución a un vicio del consentimiento, por cuanto la desproporción en el precio es señal de que uno de los contratantes actuó motivado por situaciones de penuria o similares y el otro se aprovechó de esas circunstancias. Tal enfoque, lejos de restringir la autonomía de la voluntad, connota un puño de hierro en su protección.*

Por su parte, el criterio objetivo considera esta figura como un asunto puramente aritmético, el cual se constata con la diferencia exorbitante entre el precio pagado y el justo costo. De tal manera, basta que el juzgador verifique esa asimetría numérica para concluir si hubo o no lesión.

Y la teoría mixta entremezcla las posturas anteriores, en el sentido de que habrá lesión enorme si se prueba la desproporción considerable en el precio y que el contratante beneficiario explotó la necesidad o inexperiencia de la parte perjudicada. Debe concretarse tanto el elemento objetivo como el subjetivo, concluyó" (M. P. Luis

Armando Tolosa, Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-24852018 (15001310300120090016101), Jul. 3/18.)

Es decir, para la Alta Corte, la lesión enorme no es un tema de simple aritmética o estimación económica, sino que es necesario estudiar a fondo el contrato y establecer la necesidad o inexperiencia de la parte perjudicada. En ese sentido, si se revisa a detalle la línea de tiempo expuesta en esta contestación, permite acreditar que la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE tenía claridad sobre la compleja situación legal en la que se encontraba el inmueble, respecto al negocio suscrito con CORFIAMERICA S.A y al incumplimiento del mismo.

Adicionalmente, está acreditado que la demandante, respecto al predio producto del desglobo de donde nació el predio El Genovés identificado con matrícula No. 040-491993 y el Alto Genovés identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-491992, celebró contratos de fiducia mercantil constituyendo así: i) el fideicomiso EL GENOVÉS FA-1973, cuyo vocero lo es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA SAS; y, ii) el fideicomiso ALTO GENOVÉS FA-2566, cuyo vocero también lo fue ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA SAS, es decir, previo a la celebración del contrato de adición a la fiducia mercantil con mi representada, la demandante ya había suscrito dos escrituras bajo esquemas fiduciarios, por lo que, incluyendo el acto hoy día impugnado, la actora había celebrado 3 contratos fiduciarios, por ende, era una entidad que tenía especial dominio y conocimiento de la naturaleza de estos acuerdos jurídicos.

Aunado a lo anterior, tal como lo acredita los considerandos que conforman el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 29 de septiembre de 2017, la demandante reconoce la compleja situación jurídica en la que se encontraba el ente universitario, asimismo, describe diversos negocios que tiene que gestionar para adquirir de nuevo la propiedad frente al incumplimiento en el que incurrió CORFIAMERICA, e intentar recuperar materialmente el predio que también estaba en manos de CORFIAMERICA.

Adicionalmente, cuando se celebró el Contrato de Promesa de Compraventa con mi representada, la demandante era conocedora de la instalación de las tres torres de alta tensión al interior del predio, del inicio del proceso de servidumbre judicial, -consecuencia de que CORFIAMERICA no hubiera atendido las notificaciones previas de parte de ISA -INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A.-, igualmente, de los problemas con los predios colindantes quienes habían corrido la cerca, así como de su compleja situación jurídica al haber iniciado acciones contra CORFIAMERICA precisamente por los incumplimientos sobre proyectos inmobiliarios en los predios desglobados -tanto el Genovés como el Alto Genovés-.

Era tan compleja la situación jurídica y material que recaía sobre el predio que, inclusive, mucho antes de celebrar el negocio de promesa de compraventa, la Sala General de la Universidad Autónoma del Caribe -máxima autoridad en el gobierno universitario- no sólo ya había autorizado al rector para salir en defensa del incumplimiento de CORFIAMERICA, sino que, además, había autorizado la venta del predio con un tercero en fecha de 20 de junio de 2017, aprobando como base mínima de venta la suma de \$2.500.000.000 -dos mil quinientos millones de pesos moneda corriente-, así quedó probado inclusive en el acta auténtica No. 203 de la sala general a la cual asistieron dieciséis personas. Es decir, la demandante, previamente al negocio hoy impugnado había fijado la compleja situación del predio y había estimado su precio.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE
SALA GENERAL
ACTA N° 203
JUNIO 20 DE 2017

JESÚS DAVID PANTOJA MERCADO
Secretario General

En Barranquilla (Atlántico) a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil diecisiete (2017), siendo la una de la tarde (1:00 pm), se reunieron en la Sala de Juntas de la Universidad Autónoma del Caribe ubicada en el piso 4° del Edificio Administrativo los miembros de la Corporación con el fin de llevar a cabo sesión ordinaria de dicho órgano de gobierno, previa convocatoria y citación en virtud de lo dispuesto en los artículos 21 y 22 del Estatuto General. Preside la sesión el doctor ORLANDO ABELLO MARTÍNEZ – APARICIO, como Presidente Ad Hoc, y actúa como Secretario el doctor JESÚS DAVID PANTOJA MERCADO.

En la aprobación del negocio de parte de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE, intervino la totalidad de la sala general, tal como lo acredita el anexo de la escritura de adición a fiducia mercantil, que convenientemente el demandante OCULTÓ. Aquí adjuntamos la imagen de la nutrida asistencia a la reunión a la que hacemos referencia:

1. RAMSÉS VARGAS LAMADRID	Rector y Presidente del Consejo Directivo.
2. MARIANO ROMERO OCHOA	Miembro Activo de la Corporación.
3. ORLANDO SAAVEDRA MAGRI	Miembro Activo de la Corporación.
4. EFRAÍN MALDONADO PALMA	Miembro Activo de la Corporación.
5. EDUARDO VARGAS OSORIO	Miembro Activo de la Corporación.
6. PATRICIA PINILLA MUÑOZ	Miembro Activo de la Corporación.
7. PAUL GARCÍA VISBAL	Miembro Activo de la Corporación.
8. SANDRA DEVIA CAMACHO	Miembro Activo de la Corporación.
9. MARIA ELENA HERNÁNDEZ BARRIOS	Miembro Activo de la Corporación.
10. MARÍA CRISTINA VARGAS CORMANE	Miembro Activo de la Corporación.
11. ORLANDO ABELLO MARTÍNEZ-APARICIO	Miembro Activo de la Corporación.
12. SONIA LAMADRID DE VARGAS	Miembro Activo de la Corporación.
13. ÁLVARO VARGAS OSORIO	Miembro Activo de la Corporación.
14. GLENDA MEZA GÓMEZ	Representante de la Sala General.
15. MARÍA CLARA VERA KIDD	Representante de la Sala General.
16. JESÚS DAVID PANTOJA MERCADO	Representante de la Sala General.

Luego de la compleja exposición de la situación del negocio celebrado con CORFIAMERICA y las consecuencias que causaba su incumplimiento, la sala general de la Universidad Autónoma del Caribe autorizó lo consignado en la siguiente ilustración:

• **Resumen de Decisiones**

El Secretario le informa al Presidente que se ha agotado el orden del día. Acto seguido, el Presidente le solicita al Secretario que de lectura de todas las decisiones adoptadas durante la sesión, en consecuencia, el Secretario da lectura y deja constancia en el Acta de las siguientes decisiones adoptadas por los miembros activos de la Corporación en sesión llevada a cabo hoy 20 de junio de 2017, así:

- (...)
- Facultar y autorizar al Representante Legal Principal y/o Suplente de la Universidad Autónoma del Caribe para celebrar contratos y/o ejercer actos dispositivos por los siguientes objetos:
 - (...)
 - Invocar formalmente el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad Corporación Finanzas de América - CORFIAMÉRICA S.A. al haber omitido a corte de 15 de junio de 2017 el pago de CUATRO MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$4.000.000.000) más indexación por concepto de la compraventa prometida del inmueble conocido como «Santa Teresita» identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 040-491992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; así como, solicitarle a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Alto Genoves FA-2566 que, en el menor tiempo posible, lleve a cabo las siguientes acciones: (i) Ejecutar la instrucción 4.5. de la cláusula cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración celebrado el 30 de septiembre de 2014; (ii) Solicitar por escrito a la sociedad Corporación Finanzas de América - CORFIAMÉRICA S.A. reintegrar la custodia y tenencia material del inmueble antes referenciado; (iii) Restituir a favor de la Universidad Autónoma del Caribe el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 040-491992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
 - Facultar y autorizar al Representante Legal de la Universidad Autónoma del Caribe para que enajene a cualquier título el dominio del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 040-491992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla cuya área es de 196.574 m² por el precio mínimo de DOS MIL QUINIENTOS MILLONES M/L (\$2.500.000.000.00) autorizándosele negociar un mayor precio hasta por un 50% más del fijado en dicho avalúo; así como, celebrar contrato cuyo objeto sea prometer en venta dicho inmueble – si ello fuere necesario – y suscribir las correspondientes Escrituras Públicas o títulos solemnes que fueren pertinentes.

Ahora, si se revisa expresamente los considerandos del contrato de promesa de compraventa de fecha 29 de septiembre de 2017, se podrá comprobar en detalle de la compleja situación jurídica del predio, con 18 acápites, y una observación que

inclusive había contado previamente con el aval de la sala general, la gerencia jurídica de la Universidad el 28.09.17, y, además una observación que resaltaba que el negocio era producto de arduas negociaciones, asesoramiento y reflexiones, lo que conllevaba que el acto hoy demandado estaba libre de vicios; en particular se dijo:

18. Que los contenidos que se consagran en el presente contrato son producto de profundas deliberaciones, negociaciones, consultas y acuerdos reflexivos, asesorados por expertos y libres de cualquier vicio que afecte o diezme el consentimiento, y que serán ley para las partes en los siguientes términos:

Tan compleja situación afrontaba la Universidad Autónoma del Caribe con CORFIAMERICA, que nunca le fue restituida la propiedad hoy objeto de litigio, aunado a que la demandante emprendió el cobro de las cuotas de administración fiduciaria del fideicomiso ALTO GENOVÉS FA-2566, los pagos del predial y demás gastos asociados a la estructura fiduciaria, toda vez que no fueron cubiertos por el fideicomitente CORFIAMERICA S.A., sumado al cobro de la cláusula penal. Dichos rubros fueron cobrados por medio del pagaré No 001 del 20 de agosto de 2017 -fecha de exigibilidad- y que hasta la fecha su pago ha sido nugatorio. Tanto así, que a la fecha la UNIVERSIDAD, tiene sentencia ejecutoriada por el cobro a CORFIAMERICA sin que a la fecha haya podido materializar su derecho de crédito. Se anexa imagen del auto con el que se ordena seguir adelante en la ejecución:

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO, Barranquilla, Veintiséis (26) de Junio de Dos Mil Dieciocho (2018). Ref. 08-001-31-53-008-2017-00176

Mediante providencia de fecha 22 de noviembre de 2017, se libró mandamiento de pago en favor de UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE y en contra de CORPORACIÓN Y FINANZAS DE AMÉRICA CORFIAMÉRICA SAS, por las sumas de dinero contenidas en un pagaré aportado con la demanda, más los intereses moratorios.

La demandada se notificó mediante aviso de la demanda sin que dentro del término de traslado propusiera recurso o excepción contra la orden de pago.

No observando causal de nulidad que invalide lo actuado se procede a seguir adelante con la ejecución, dando aplicación al artículo 446 del CGP.

En consecuencia de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Tener por surtido el control de legalidad.

SEGUNDO: Seguir adelante la ejecución en contra de la parte ejecutada, conforme se dispuso en el mandamiento de pago de fecha 22 de noviembre de 2017.

Por su parte, mi representada, OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE SAS, es una compañía que tiene por objeto la adquisición de predios entre otras actividades mercantiles, y quien conocedora de todas las complejidades jurídicas y materiales - con CORFIAMERICA, con la servidumbre eléctrica, con Nairon Barrios, con los linderos, con la posesión material en manos de CORFIAMERICA etc- que tenía el predio decidió celebrar un contrato conocedora de las contingencias y afectaciones señaladas.

Por todo lo anterior, a título de conclusión se determina con claridad que, la demandante no fue inducida a error en el negocio hoy impugnado, por el contrario, su consentimiento estuvo libre de todo vicio, toda vez que inclusive, en la autorización anteriormente mencionada, participaron todo un grupo de profesionales interdisciplinarios, dichos intervinientes fueron previamente asesorados, resaltando y conociendo todas las particularidades de la compleja situación que presentaba el predio hoy impugnado, las cuales fueron causa para su tasación legal.

4. AUSENCIA DE LOS REQUISITOS JURISPRUDENCIALES PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN.

La Corte en jurisprudencia¹ ha dispuesto que, para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme, deben reunirse el cumplimiento de los siguientes presupuestos legales: i) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de justicia; ii) Que el engaño sea enorme; iii) Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio; iv) Que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado a la acción rescisoria por lesión enorme; v) Que la cosa no se haya perdido en poder del comprador; vi) Que la acción se instaure dentro del término legal.

4.1. El negocio jurídico celebrado entre OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS y UNIAUTÓNOMA sobre el predio Alto Genovés Mat. 040- 491992 contenía pactos aleatorios ampliamente conocidos por ambas partes, lo que excluye la posibilidad de la acción rescisoria.

El Código Civil y de Comercio tipifican expresamente los contratos aleatorios, estos son -LA APUESTA, EL JUEGO, LA CONSTITUCIÓN DE RENTA VITALICIA, SEGURO, etc.- , por lo que, es ostensible que el Contrato de promesa de Compraventa y de fiducia mercantil y sus adicciones, se encuentran excluidos de dicha clasificación. En ese sentido, cuando la regla jurisprudencial indica **"Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio"** hace relación a que los pactos como el contrato de compraventa no contenga circunstancias aleatorias.

Sobre el tema, la Corte ha dejado sentado lo siguiente: *"El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición o entrega de la cosa a que se refiere (artículo 1500 del C.C); es oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro (artículo 1497 del Código Civil). Este se subdivide en conmutativo y aleatorio. 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 dar o hacer a su vez, y se llama aleatorio, cuando el equivalente consiste en una contingencia incierta de garantía o pérdida (artículo 1498 ibídem)*

Lo que caracteriza al contrato conmutativo -ha dicho la Corte- es que las prestaciones a que da nacimiento deben ser equivalentes y conocidas ciertamente desde el momento mismo de su celebración o perfeccionamiento; cada parte sabe o está en capacidad de saber en ese instante el gravamen que se impone en beneficio de la otra y lo que recibe en cambio y de determinar, en consecuencia, la utilidad o la pérdida que el contrato le reporta.

En el aleatorio ocurre precisamente lo contrario, pues no hay equivalencia en las prestaciones y los contratantes no prevén, en el momento de su celebración, el alcance de aquellas o la ganancia o la pérdida que derivan del contrato, puesto que tanto la una como la otra están subordinadas o dependen de una contingencia incierta."

De allí que la acción rescisoria por lesión enorme se conceda solo y en los casos precisados por la ley, para algunos contratos conmutativos, cuando se rompe en la medida legal la equivalencia de las prestaciones, y que dicha acción, en principio, no se otorgue por la ley para los contratos que contengan pactos aleatorios. Por lo tanto, la acción por lesión enorme no se confiere para los contratos que tengan algún carácter aleatorio, es decir, para aquellos contratos que dependan de un acontecimiento incierto, en donde los contratantes tengan que correr un riesgo de ganancia o de

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC1681-2019 de mayo 15 de 2019. Exp. Rad. 85230-31-89-001-208-00009-01 M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

pérdida.

Así las cosas, hasta aquí se ha defendido la improcedencia de la acción rescisoria contra el negocio celebrado, toda vez que, el acto traslativo de dominio no fue a título de compraventa sino de adición a fiducia mercantil, no obstante, en el evento que el juzgado decidiera hacer un análisis sistemático inclusive del negocio preparatorio previo -la promesa de compraventa-, podrá identificar que el negocio celebrado entre la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE y OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S., estaba lleno de cláusulas aleatorias y circunstancias especialmente litigiosas que hacían que cada parte asumiera los riesgos o no de ocurrencia -que potencialmente podrían beneficiarles o perjudicarles-.

4.2. El inmueble no se hallaba en poder material de la Universidad Autónoma del Caribe y era además una cosa litigiosa, tanto por la compleja situación entre CORFIAMERICA vs ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y vs LIBIA HERRERA HERRERA y vs la PROPIA UNIVERSIDAD, como por la demanda de servidumbre eléctrica iniciada por INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. sobre el predio en particular.

Como se puede advertir en el relato de la línea de tiempo, previo a la celebración de la promesa de compraventa del 29 de septiembre del 2017 -entre la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE y OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S.-, el ente universitario tenía completa claridad sobre la compleja situación jurídica en la que se encontraba inmerso el inmueble debido al incumplimiento del contrato de promesa del 20 de junio de 2014 suscrito inicialmente con CORFIAMERICA S.A, el cual había sido objeto de transferencia de dominio a un esquema fiduciario, por lo que la tenencia material del predio estaba de igual manera en poder de CORFIAMERICA S.A. Adicionalmente, para poder solicitar la restitución debía poner al día el esquema fiduciario con Acción Sociedad Fiduciaria S.A, y pagar los prediales dejados de cancelar. De esto da cuenta el Acta 203 del 20 de junio de 2017 de la Sala General de la Universidad Autónoma del Caribe anteriormente referida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En la actualidad el inmueble está siendo objeto de una servidumbre de conducción de energía eléctrica de contenido judicial, por demanda que se adelanta en el juzgado 14 civil del circuito de Barranquilla, demandante: INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P Rad: 214-2016. Con ocasión a lo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA conservará la legitimación procesal y conservará el derecho de indemnización de perjuicios a que hubiere lugar, hasta que se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa en el plazo definido en el presente contrato.

La circunstancia anteriormente descrita -en la que la Universidad Autónoma del Caribe asumió cubrir la totalidad de los gastos que no fueron efectuados frente al negocio que constituyó el fideicomiso FA 2566 ALTO GENOVÉS y que originalmente eran responsabilidad del fideicomitente CORFIAMERICA S.A.- fue plasmada en el Contrato de promesa de Compraventa de 29 de septiembre de 2017, como se ilustra a continuación:

14. Que la Universidad Autónoma del Caribe, sin estar obligada a ello y reservándose su derecho a repetir contra el FIDEICOMITENTE, esto es, CORPORACIÓN FINANZAS DE AMERICA CORFIAMERICA S.A. (hoy CORFIAMÉRICA S.A.S.) procederá a cubrir los gastos pendientes de pago en el fideicomiso Alto Genovés FA 2566 con miras a que se reincorpore a su patrimonio el inmueble hoy objeto de la presente promesa, y así en consecuencia dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que se viene a regular.

Adicionalmente, la compleja situación legal del predio fue descrita con profundo detalle en 18 considerandos que conformaron el Contrato de Promesa de Compraventa de 29 de septiembre de 2017. Por lo que, si se analiza detalladamente el texto, se puede comprobar que tanto la Universidad Autónoma del Caribe y mi representada, tenían pleno conocimiento del inicio del proceso judicial de servidumbre eléctrica.

En ese sentido, a continuación, se podrá encontrar en la cláusula primera, el primer pacto aleatorio expreso, en el que la demandante se reservaba el derecho a recibir la eventual indemnización hasta la fecha de la escritura pública, y mi representada lo asumiría eventualmente después de la fecha de la escrituración:

PARÁGRAFO SEGUNDO: En la actualidad el inmueble está siendo objeto de una servidumbre de conducción de energía eléctrica de contenido judicial, por demanda que se adelanta en el juzgado 14 civil del circuito de Barranquilla, demandante: INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P Rad: 214-2016. Con ocasión a lo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA conservará la legitimación procesal y conservará el derecho de indemnización de perjuicios a que hubiere lugar, hasta que se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa en el plazo definido en el presente contrato.

Pero no sólo este pacto expreso contiene un elemento aleatorio, sino que el solo hecho de celebrar un negocio jurídico sobre una cosa litigiosa es en sí mismo un elemento aleatorio, toda vez que, para la época del negocio, se conocía que existía un proceso judicial en donde ISA estaba solicitando la autorización para la construcción de tres torres de conducción eléctrica sobre el predio, que si bien es cierto el proyecto estaba descrito en los documentos de demanda y constatado en el acta judicial, no se sabía en campo dónde iban a instalar las construcciones, ni se podía constatar las mismas porque la tenencia material del inmueble estaba bajo control de CORFIAMERICA.

Han transcurrido más de 6 años luego de la presentación de la demanda de servidumbre eléctrica, pero aún en la actualidad el mencionado litigio se encuentra en curso y su respectiva inscripción en el folio del inmueble, lo que ha conllevado a que su actual propietario en este caso asumiera las resultas prolongadas en el tiempo de esta contingencia, decisión tomada a sabiendas y que ha restringido cualquier posibilidad de comercializar el predio -debido a dicho gravamen-.

De igual manera, es de resaltar que tanto mi representada como la actora tenían pleno conocimiento de que el predio -Alto Genovés- estaba en poder de CORFIAMERICA y conocían el talante litigioso y provechoso de su administrador NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ, por tal motivo, regularon dicha situación en el Contrato de Promesa de Compraventa que celebraron. e inclusive. pactaron plazos máximos para proceder a la entrega material del inmueble, para lo cual, si dicha entrega se efectuaba en fecha posterior al 30 de octubre de 2017, el lote debía entregarse bajo amparo policivo a costas y bajo responsabilidad de la Universidad Autónoma del Caribe, como se observa a continuación:

PARÁGRAFO CUARTO: Según el considerando 9, en la actualidad la tenencia del inmueble está en cabeza de LA CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA S.A en virtud de un pacto de comodato precario. No obstante, lo anterior, es obligación de la PROMITENTE VENDEDORA transferir el dominio libre de cualquier perturbación, es decir la propiedad plena, junto con la posesión quieta y pacífica al PROMITENTE COMPRADOR procediendo a una entrega material.

Para efectos de lo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA requerirá y hará exigir ante la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., como Vocera del fideicomiso Alto Genovés FA 2566, que cumpla con su obligación de restitución establecida en el numeral 3.8.2. de la cláusula tercera del contrato de fiducia mercantil, toda vez que la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., ostenta la calidad de COMODANTE y tiene la obligación principal de restituir el inmueble libre de cualquier limitación y/o perturbación del dominio y posesión material efectiva a la PROMITENTE VENDEDORA, es decir, entre otras, sin ocupación o perturbación del predio.

En caso que llegado el momento de suscribir las escrituras en la fecha y forma que mas adelante se enuncian, el predio está ocupado por terceros, se transferirá la propiedad y sus efectos quedando pendiente la entrega material del inmueble, sin que lo anterior sea considerado como incumplimiento. La entrega material en cualquier caso deberá efectuarse al PROMITENTE COMPRADOR en un plazo máximo de 18 meses calendario contados a partir de la firma del presente contrato, es decir hasta el día 2 de abril de 2019.

Para acreditar que el PROMITENTE VENDEDOR está en condición de efectuar la entrega del inmueble, se hará en las instalaciones del predio al PROMITENTE COMPRADOR por intermedio de un acta de entrega y previo recorrido y constatación de que el inmueble se encuentra libre de toda ocupación. Si lo anterior, ocurriera con posterioridad al 30 de octubre de 2017, deberá además, de cumplir con todo lo antes dicho, entregarse el lote bajo amparo policivo a costa y bajo responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones que al respecto ostenta la Vocera del Fideicomiso Alto Genoves FA-2566. El PROMITENTE COMPRADOR coadyuvará de ser necesario cualquier trámite que se deba cursar dentro del proceso policivo.

En cuanto a las situaciones que giran en torno al actual poseedor del predio CORFIAMERICA S.A y/o NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ, las partes igualmente tenían pleno conocimiento que, al momento de la realización del negocio existían las controversias contractuales, policivas y judiciales de la que da cuenta la línea de tiempo antes descrita.

Igualmente era conocimiento de las partes que , al momento en que se suscribió el Contrato de Promesa de Compraventa, el inmueble se encontraba sumido dentro del fideicomiso denominado ALTO GENOVÉS FA-2566 y la tenencia del mismo se encontraba en manos de la CORPORACIÓN FINANZAS DE AMERICA CORFIAMERICA S.A., por tal motivo, acordaron que, la Universidad Autónoma del Caribe se comprometía a transferir el dominio sobre el inmueble libre de cualquier limitación y/o perturbación del dominio, es decir, la propiedad plena, junto con la posesión pacífica del mismo, para posteriormente, proceder a efectuar la entrega material.

Es más, aunque el Contrato de Promesa de Compraventa menciona la transferencia de dominio del inmueble y la entrega material del mismo a manos de mi representada como un derecho que le asistía, podemos observar un párrafo en particular que fijaba un plazo máximo de 18 meses, en donde la promitente vendedora, es decir, la Universidad Autónoma del Caribe, se comprometía a transferir la propiedad y demás efectos a mi representada, quedando pendiente la entrega material del inmueble, la cual se llevaría a cabo en las instalaciones del predio, previo recorrido y constatación de que el inmueble se encontraba libre de toda ocupación.

En ese sentido, resulta evidente que, al momento en que suscribió el contrato de promesa de compraventa, la Universidad Autónoma del Caribe no poseía la tenencia material del inmueble, sin embargo, mi representada accedió a celebrar un negocio jurídico con la actora, bajo el entendido de que el pleito con CORFIAMERICA S.A estaría resuelto para las fechas en las que acordaron la entrega material del predio.

No obstante, transcurrido el término acordado, en el que la Universidad Autónoma del Caribe tenía la obligación de proceder con la entrega material del inmueble a mi representada, la contraparte no cumplió con su obligación, por lo que, mi apoderada, actualmente sólo cuenta con la nuda propiedad sobre el inmueble, es decir, aunque posee la propiedad nunca ha podido ejercer derechos sobre el mismo.

Por lo tanto, es evidente que no debe declararse la rescisión del contrato, toda vez que la actora no logra cumplir con uno de los requisitos legales para que esta acción prospere.

5. INEXISTENCIA DE LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE CON MECANISMOS IDÓNEOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE LA LESIÓN ENORME.

La Corte suprema de Justicia ha expresado en reiteradas ocasiones que, aunque existe libertad probatoria para acreditar el justo precio en la lesión enorme, resulta indispensable que esta se base en un dictamen pericial, en los siguientes términos:

"Sobre el particular dicha Corporación expresó que aunque «para acreditar el justo precio en la lesión enorme existe libertad probatoria... ocupa lugar preponderante el dictamen pericial que sirve para determinar, de manera objetiva y con prescindencia de cualesquiera otras consideraciones, cuál era el valor del inmueble a la fecha en que se celebró la promesa», trabajo que «dentro del principio de la persuasión racional, el sentenciador no está obligado a aceptarla inexorablemente; por el contrario, está facultado para analizarla en concordancia con su seriedad, claridad y fundamentación para poder acogerla o

desestimarla para el citado efecto exponiendo las razones que le sirven para apreciarla o no» (CSJ SC, 6 Jun. 2006, Rad. 1998- 17323-01)."

La parte demandante alega que sufrió una afectación en la celebración del contrato de promesa de compraventa pactado con mi representada, manifiesta que el precio pagado resultó siendo irrisorio en comparación con una "supuesta investigación" realizada del mercado inmobiliario en Barranquilla para la fecha de noviembre de 2017.

Al respecto, es de manifestar que, a la fecha, la parte demandante no ha aportado material probatorio suficiente para basar las pretensiones a que hace lugar, toda vez que el documento que se allegó con la demanda no es un dictamen valuatorio del inmueble, puesto que en dicho documento sólo se tuvo como principal factor la condición de servidumbre que aún afecta al predio. En ese sentido, la actora se encuentra haciendo una errada interpretación, adecuándola a sus intereses y basándose en el documento que aportó. Por lo tanto, podría afirmarse que la activación del aparato judicial al que conllevó la presentación de esta demanda se encuentra basado en simples conjeturas de la parte demandante.

Además, cabe destacar que, en el presente asunto, la parte demandante es quien tiene la carga probatoria de demostrar lo que pretende, de acuerdo con la regla establecida en el artículo 167 del C.G.P, toda vez que las simples conjeturas realizadas por la actora no determinan la existencia de la lesión enorme como consecuencia de la supuesta carencia de pago por el justo precio en el negocio jurídico celebrado.

6. AUSENCIA DE PRECIO IRRISORIO DE LESIÓN ENORME QUE CAUSE DETRIMENTO PATRIMONIAL POR HABERSE PACTADO UN JUSTO PRECIO.

Como ya se mencionó en antecedencia, la Sala General de la Universidad Autónoma del Caribe había autorizado la enajenación del predio con un tercero en fecha de 20 de junio de 2017, aprobando como base mínima de venta la suma de \$2.500.000.000 -dos mil quinientos millones de pesos moneda corriente-, tal como lo refleja el Acta auténtica No. 203 de la Sala General, a la cual asistieron dieciséis personas que eran miembros activos de la Corporación, es decir, la demandante previo a configurarse el negocio hoy impugnado había analizado y determinado la compleja situación del predio y con base en todo ello había estimado su precio.

Entre la complejidad jurídica, material y judicial que tenía el predio, según se advierten en los documentos anexos a la escritura de adición de fiducia y la misma promesa de compraventa, se determinó que:

- Inicialmente, la Universidad Autónoma del Caribe celebró Contrato de Promesa de Compraventa con Corfiamerica sobre el Lote N.2 denominado el Genovés con matrícula No. 040-491993.
- Posteriormente, la Universidad Autónoma del Caribe celebró contrato de Fiducia Mercantil y en condición de tradente, procedió a transferir el dominio al fideicomiso El Genovés FA-1973, cuyo fideicomitente lo fue Corfiamerica y la fiduciaria, Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
- Con ocasión al contrato de Fiducia mencionado, Corfiamerica celebró contrato de comodato sobre el Lote N.2 denominado el Genovés, teniendo desde ese entonces el control material del predio.
- Igualmente, en el año 2014, la Universidad Autónoma del Caribe celebró Contrato de Promesa de Compraventa con Corfiamerica SA sobre el Lote No.1 conocido como el Alto Genovés de matrícula inmobiliaria No. 040-491992.
- Producto de esa promesa de compraventa, la Universidad Autónoma del Caribe

suscribió Contrato de Fiducia Mercantil, en condición de tradente, procedió a transferir el dominio al fideicomiso El Alto Genovés FA-2566, cuyo fideicomitente lo fue Corfiamerica y la fiduciaria Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

- Corfiamerica incumplió con sus compromisos económicos, por tal motivo, Acción Sociedad Fiduciaria S.A. le termina el contrato de comodato sobre el lote No. 2 y solicita la restitución del predio.
- Más adelante, Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera del fideicomiso El Genovés FA 1973, presentó un amparo policivo por perturbación en la posesión contra el señor Nairon Yecid Barrios Ortiz respecto al inmueble con matrícula No. 040- 491993, el cual es desalojado como resultado de dicha diligencia.
- Posteriormente, INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A presenta demanda de servidumbre eléctrica judicial sobre el predio Alto Genovés con matrícula No. 040-491992.
- Debido a una decisión de segunda instancia, en donde se revoca el fallo en virtud del cual fue desalojado el señor Barrios Ortiz del Lote No. 2, este vuelve a tener la posesión del predio. Es de resaltar, como se mencionó anteriormente, que para poder acceder al Lote No. 1 se debe tener la autorización del poseedor material del Lote No. 2.
- Corfiamerica incumplió con el pago del valor del predio Lote No.1 -Alto Genovés- según lo pactado con la Universidad Autónoma del Caribe.
- La Universidad Autónoma del Caribe anuncia a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. que Corfiamerica incumplió con el pago del precio del predio Alto Genovés, por ende, le solicita la restitución del inmueble.
- Corfiamerica canceló el valor del Lote No. 2 con recursos prestados, por tal motivo, había entrado en la búsqueda de un socio a fin de poder pagar de manera mancomunada el valor del préstamo del pago del predio y para llevar a cabo un plan parcial, obras de urbanismo sobre el predio. Es así que celebró en el pasado contrato de Unión Temporal con la señora Libia Herrera con los objetivos antes mencionados, los cuales ya habían sido previstos por el señor Nairon Barrios al momento de la celebración del contrato.
- Corfiamerica incumplió con lo acordado en el Contrato de Unión temporal mencionado anteriormente, en consecuencia, la señora Libia Herrera instauró en contra de Corfiamerica y del señor Nairon Barrios las acciones legales que se detallan a continuación:
 - Se instauró demanda verbal de mayor cuantía por el incumplimiento por parte de CORFIAMERICA S.A del contrato de Unión Temporal de opción de compra de los derechos del fideicomiso El Genovés FA-1973. Este proceso cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla con el radicado 2016-594. (*Ver pruebas No. 24 a la 26*)
 - Se instauró demanda verbal de mayor cuantía de rendición de cuentas contra CORFIAMERICA S.A. y el señor NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ para conocer el destino de los dineros recibidos en virtud del contrato de Unión Temporal suscrito, en el cual se decidió tener por no rendidas las cuentas. Teniendo en cuenta lo resuelto, la demandante solicitó en el mismo proceso se libraré mandamiento por las sumas consignadas, dicho proceso ejecutivo aún continúa vigente. El proceso cursa ante el juzgado 15 Civil del Circuito de Barranquilla con el radicado 2016-584. (*Ver pruebas No. 27 a la 34*)
 - Se instauró proceso verbal de responsabilidad civil contra CORFIAMERICA sobre el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble denominado Alto Genovés, el cual cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla con el radicado 2016-612. (*Ver pruebas No. 35 a la 40*)
- La Universidad Autónoma del Caribe informa al Juzgado -que conoce del proceso de la servidumbre eléctrica judicial- que ha solicitado a Acción Sociedad

- Fiduciaria S.A la restitución del predio con matrícula No. 040-491992.
- En el año 2017, la Universidad Autónoma del Caribe promete en venta el predio Alto Genovés. El promitente comprador fue Oportunidades Inmobiliarias del Caribe S.A.S., dejando sentado en dicho contrato 18 considerandos que explican la situación compleja en la que se encuentra inmerso el inmueble con matrícula No. 040-491992.
- Posteriormente, el fideicomitente, Oportunidades Inmobiliarias del Caribe S.A.S celebra Contrato de Fiducia Mercantil con la fiduciaria Credicorp y, de esta manera, se constituye el patrimonio autónomo fideicomiso FA oportunidades inmobiliarias.
- La Universidad Autónoma del Caribe transfiere el derecho de dominio sobre el inmueble con matrícula No. 040-491992, por tanto, este ingresa al fideicomiso FA oportunidades inmobiliarias, cuyo vocero es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Ahora, continuando con la narrativa, es de mencionar que en el marco del desarrollo del Contrato de Unión temporal celebrado entre CORFIAMERICA S.A. y la señora Libia Herrera, las partes tuvieron conocimiento de las circunstancias materiales de los predios y de la problemática con el alinderamiento de los mismos, dicha situación también pasó a ser de conocimiento de la Universidad Autónoma del Caribe.

Como era lógico, mi representada igualmente se dio por enterada de las condiciones en las que se hallaba el inmueble y sus alrededores, por lo que, todas aquellas circunstancias y aspectos incidieron al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa con la Universidad Autónoma del Caribe en los términos en que se hicieron.

En el Contrato de Promesa de Compraventa del 29 de septiembre de 2017, las partes acordaron un valor específico por el inmueble, cuya estimación la realizaron teniendo en cuenta diferentes variables, entre ellas, las mencionadas en excepciones precedentes, las verificadas por el perito evaluador -RICARDO VIVAS GUERRERO en su dictamen- el cual fue realizado, enfocando sus apreciaciones en la servidumbre judicial de la que era objeto el inmueble, al uso del suelo, a los impactos que generaba la instalación de las tres torres de alta tensión en el predio que lo partían en dos, entre otros factores-, y las que, habiendo sido advertidas previo al negocio, se corroboraron por estudios posteriores contratados, pero que ya se habían puesto de presentes al momento de determinar el precio.

Como se siguió adelante con la Adición a Fiducia Mercantil del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-491992, para hacer frente a todas las circunstancias que envolvían el inmueble objeto de las operaciones, mi poderdante tomó la decisión de llevar a cabo un levantamiento topográfico de área física sobre el predio con matrícula inmobiliaria No. 040-491992. (*Ver pruebas No. 61 al 65*)

El informe del levantamiento topográfico fue realizado en el año 2018 y tomó como base la información que se tenía sobre el área del predio proveniente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, la cual presumiblemente contaba con medidas diferentes a las que verdaderamente pertenecen al inmueble. Como resultado del levantamiento, fue posible constatar varias circunstancias que afectan directamente la situación del inmueble y que eran de conocimiento de la demandante, entre ellas, que en la ubicación conocida del predio se ubican dos torres de soporte de líneas de transmisión de energía eléctrica, que se identifican con los números T-80 y T-81, los cuales hacen referencia a la mencionada servidumbre eléctrica que ocupa gran parte del predio.

Adicionalmente, se corroboró que, respecto a los linderos, las cercas existentes en su posición material no coinciden con las coordenadas del predio, es decir, existe parte

del área del predio del Lote No. 1 en que las cercas se encuentran rodadas hacia el interior del inmueble en estudio. Asimismo, se encontró que, al interior del predio Lote No 1, en el lindero norte existen 15.391 metros cuadrados o 1,54 hectáreas ocupados por la construcción de la institución educativa Royal School.

Por tal motivo, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su condición de vocera del fideicomiso FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS patrimonio autónomo propietario del inmueble con matrícula No. 040-491992, en fecha de 24 de octubre de 2019, presentó comunicado dirigido a la institución educativa Royal School, con la finalidad de convocar a una reunión para que la institución se pronunciara sobre la perturbación que se estaba realizando al interior del inmueble. (Ver pruebas No. 18 y 19)

Posteriormente en diciembre del 2019, se llevó a cabo un Estudio Gráfico Catastral del predio conocido como lote No. 1, donde se procedió a determinar cuál era la real cabida del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-491992. Como sabemos, el predio en mención es producto del desenglobe de un predio con una mayor extensión, por lo que las medidas consignadas en la escritura pública No. 0349 del 15 de marzo del 2013 al momento de ser cotejadas con un certificado plano catastral expedido por la Gerencia de Catastro Distrital, arrojan inconsistencias que inducen a error respecto de la cabida real que posee el predio. Lo anterior fue corroborado en el informe del estudio gráfico referido, el cual se aporta como medio de prueba en la presente contestación. (Ver prueba No. 20)

Todas aquellas circunstancias se contemplaron de manera previa a la suscripción del acuerdo, y fue comprobado una vez se firmó la escritura pública de adición a fiducia mercantil. Así las cosas, las partes conocían la difícil situación de acceso al predio, caracterizado por su bosque y pendientes que colindan incluso con el relleno sanitario el Henequén, la ausencia de accesos carreteables o de caminos, el inmueble para la época de la venta tampoco tenía una servidumbre de tránsito.

Aunado a lo anterior, CORFIAMERICA S.A. y/o NAIRON YECID BARRIOS estratégicamente contaba con un amparo policivo sobre el lote el GENOVÉS -el cual colinda con la vía al mar- desde donde se controlaba el acceso al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-491992, de tal manera que al momento de la suscripción de la promesa de compraventa no había posibilidad de acceder a este último predio, ni incluso hoy día es posible hacerlo.

Así pues, el precio que se canceló de \$2.500.000.000, acordado entre las partes en atención a las circunstancias particulares del inmueble y de la zona, es **justo** y no hay lugar a lo pretendido con la presentación de esta demanda.

7. INEXISTENCIA DE CONEXIDAD O COLIGACIÓN DE LOS CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE LAS PARTES

Con el escrito de reforma de la demanda, la actora afirma que, a su juicio, la esencia del contrato de Compraventa se encuentra contenida en los contratos presuntamente coligados (promesa de compraventa y escritura pública de adición a fiducia mercantil) mediante los cuales se llevó a cabo el negocio jurídico del que reclama hoy ocurrió lesión enorme.

Sobre el particular, la Corte se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia respecto de los contratos conexos o coligados, en donde ha manifestado que, *"el coligamento de contratos se da cuando hay lugar a la celebración de dos o más convenciones, cada una sometida a las normas que la regulan y dirigida al fin que la caracteriza, pero que **sirven a un propósito que las supera y arropa, cuyo logro solo es posible en virtud de***

su armónica conjunción. (...) En los casos de conexidad contractual, las personas vinculadas, están obligadas a celebrar de forma coordinada la totalidad de los contratos que se requieren para la debida configuración del negocio pretendido; **y, a mantener el adecuado funcionamiento del negocio constituido, por todo el tiempo que corresponda.** En ese sentido, el coligamento de contratos impone a los intervinientes, el deber de ejecutar estos contratos integrándolos en la forma como se concibió el negocio, o en la que mejor corresponda para servir a la consecución de este, guiados por la mutua dependencia que los contratantes establecieron entre ellos.”²

Asimismo, la Corte en sentencia SC 25 sep. 2007, exp. 2000-00528-01, a propósito de los contratos conexos o coligados explicó que, “...en procura de la realización de una operación económica, los interesados celebran diversos contratos, **de manera que solo el conjunto de ellos y, más concretamente, su cabal ejecución, los conduce a la consecución del objetivo que persiguen.** Por ello acuden a la pluralidad negocial, como quiera que dicho objetivo, en sí mismo, no siempre pueden obtenerlo a través de la realización de un solo tipo negocial”, y en cuanto a la relevancia de este tipo de contratos precisa que “los distintos contratos coligados conservan su individualidad, sin embargo, las vicisitudes que afectan a un contrato -invalidéz, ineficacia, resolución- pueden repercutir sobre el otro o sobre los otros”³. (Subrayado y negrilla propios)

Lo anteriormente expuesto, permite inferir que, la conexidad negocial faculta a las partes, a partir de diversos contratos, a desarrollar una operación económica que necesariamente supone la existencia de varios contratos, perfectamente diferenciados y que, en todo caso, conservan su individualidad, lo que no obsta para que entre ellos exista una relación de dependencia. Ello significa que, el coligamento, no es la simple suma de unos elementos aislados, debe quedar claramente establecido cuáles son los distintos acuerdos de voluntades que la componen, de modo que si llegaren a presentarse posteriores controversias, sea factible definir si se refieren a uno de ellos en particular o a varios, y cuál sería su trascendencia en la operación económica que los reunió.

Ahora, en el presente caso como bien es sabido, fue debido al Contrato de Promesa de Compraventa que las partes hoy en conflicto iniciaron sus tratativas negociales, no obstante, si bien inicialmente habían establecido la fecha en que se llevaría a cabo el negocio definitivo, -el cual sería mediante el otorgamiento de una escritura pública de Compraventa-, lo cierto es que en la realidad esto no aconteció. Se adjunta el siguiente extracto para una mayor ilustración:

CLÁUSULA TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- LA PROMITENTE VENDEDORA y PROMITENTE COMPRADORA se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa, el día 30 de octubre de 2017 a las dos de la tarde (2:00 pm) en la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse, para lo cual las partes deberán firmar un otrosí, como mínimo tres (3) días comunes antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública inicialmente pactada.

Sin embargo, lo anterior no trajo mayores incidencias toda vez que las partes, en el ejercicio del principio de la autonomía contractual y con el fin de continuar con sus negociaciones iniciales, optaron que el acto traslativo de dominio lo fuera a título de adición a fiducia mercantil y no a través de un contrato de compraventa.

Es por ello que, en la misma data que había sido acordada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, -nos referimos a la fecha octubre 30 de 2017-, se

² CSJ, Civil, 15 nov. 2017, SC18476-2017

³ Corte Suprema de Justicia. Radicado N° 11001310303220080063501. M.P. Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA

llevó a cabo la constitución del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS, lo cual ocurrió mediante la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que fue celebrado entre mi representada, OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A (en calidad de fideicomitente) y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A (en calidad de vocera del patrimonio autónomo) en donde, se itera, la demandante no aparece relacionada en el mencionado documento.

Y, fue más adelante que, con el propósito de perfeccionar la transferencia de dominio, se suscribió la escritura pública de noviembre 09 de 2017, en donde la Universidad Autónoma del Caribe, en calidad de tradente transfiere el inmueble a título de adición en fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS. Así pues, como ya se ha mencionado en anteriores ocasiones, en ningún momento las partes celebraron un contrato de compraventa sobre el inmueble, por lo tanto, la lesión enorme invocada por la actora resulta improcedente.

Ahora, frente a la coligación contractual traída al proceso por la actora, no le atañe razón a la demandante sobre la misma, toda vez que, para que esta ocurra dentro de una negociación supone la incidencia de diversos aspectos fundamentales, como lo son, la existencia de varios contratos autónomos e independientes, pero que entre ellos se dé una relación de dependencia o interdependencia. Asimismo, dentro de la coligación contractual, las partes acuden a la pluralidad negocial, habida cuenta que, solo debido a la celebración de diversos contratos y de su cabal ejecución puede lograrse la consecución del objetivo que estas persiguen.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede afirmar que lo mencionado no ocurrió en el presente asunto, puesto que, el Contrato de Promesa de compraventa, si bien fue el modelo de contratación que las vinculó, no es en virtud del cual se concretó la transferencia de dominio del inmueble, el cual solo vino a perfeccionarse mediante la escritura pública de Adición a Fiducia Mercantil de fecha noviembre 09 de 2017. Además, aun cuando la celebración de los negocios jurídicos mencionados se realizó de manera consecutiva, entre ellos no existe una interdependencia, ni una subordinación, ni un vínculo que entrelaza el Contrato de Promesa de Compraventa con la Escritura de Adición a Fiducia Mercantil, como ahora aduce la demandante.

Corolario de lo anterior, en los casos de conexidad contractual, se itera, las partes involucradas están obligadas a celebrar la totalidad de los contratos que se requieren y a mantener el adecuado funcionamiento del negocio pretendido por todo el tiempo que corresponda, bajo ese entendido, es deber de los intervinientes ejecutar la totalidad de los contratos integrándolos en la forma como se concibió el negocio, guiados por la mutua dependencia que los contratantes establecieron entre ellos.

Puestas así las cosas, luego de haber sido suscrita la escritura pública del 09 de noviembre de 2017 y posteriormente, haber sido transferido el dominio a favor del fideicomiso, resulta evidente que, la relación contractual que hasta ese momento había existido entre la Universidad Autónoma del Caribe y mi representada se dio por concluida, por lo tanto, ya no existe vínculo negocial o mutua dependencia que una a la demandante con mi representada, puesto que, las negociaciones entre las partes intervinientes ya se encuentran finiquitadas.

Es por ello que, en lo que atañe a la coligación de los dos contratos que pretende el actor, que son el de promesa con el de adición a fiducia mercantil, el primero al tratarse de un contrato preparatorio, sus efectos se extinguen cuando ocurre el segundo.

Al respecto, la doctrina ha sostenido que, *"los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual referido a la*

*obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido*⁴” tesis que ha sido acogida por la Corte Suprema al considerar que:

“El objeto de la promesa -según lo tiene establecido la jurisprudencia- es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”. (Sentencia de 14 de julio de 1988. rad. 4724)

“La promesa de celebrar un contrato -en términos de ALESSANDRI- puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de este. (La compraventa y la promesa de venta. Tomo II. Volumen 2. Editorial jurídica de Chile, 2003. Pág. 841)

El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de este es el objeto de aquella. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de este. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa.” (Ibid, 842)

*Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un “carácter preparatorio o pasajero, **lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...**” (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp: 4724) **La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de este acarrea la extinción de aquella.***

*Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de este. **Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad.**” (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).*

Por todo lo expuesto con anterioridad, resulta demasiado forzado sostener que ambos acuerdos negociales son contratos coligados, y además declarar la existencia de lesión enorme respecto de ellos es a todas luces improcedente, en consecuencia, no hay lugar a lo pretendido por la actora con la reforma de la demanda.

8. IMPROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME FRENTE AL ESCENARIO DE UNA SUPUESTA COLIGACIÓN

A pesar de la insistencia del actor -por inducir a error al juzgador- al continuar mencionando en el escrito de la demanda que la escritura No. 3390 del 9 noviembre de 2017 contiene un contrato de compraventa, no hay lugar a dudas que la escritura pública referida es contentiva de una Adición a Fiducia Mercantil, y no de una compraventa, por lo tanto, NO ES POSIBLE aplicar a un acto traslativo de dominio de

⁴ ROCHA, Salvador, El contrato de promesa. Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana pp. 621-636.

ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL, las reglas de la lesión enorme y a esto ya bastantes líneas se le han dedicado.

Inclusive, en gracia de discusión, el acto traslativo de dominio de la adición a fiducia mercantil, no contiene un precio -NO ES RETRIBUTIVO-, y por ausencia de este elemento menos sería posible aplicar la rescisión que pretende la demandante. Además, la escritura textualmente precisa que, sólo con fines de liquidar los impuestos y expensas notariales generados por el otorgamiento de una escritura pública, se tomó como referencia el valor correspondiente al avalúo catastral del inmueble, como se observa en la siguiente imagen:

b. Para la liquidación de los derechos notariales generados por el otorgamiento y autorización de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en la Resolución 0451 del 20 de enero de 2017, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que las modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación el avalúo catastral del inmueble objeto de este instrumento público, en este caso es la suma de **MIL VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS (\$1.022.316.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

Por otra parte, la regulación del contrato de promesa se encuentra consignada en el artículo 1611 del Código Civil, el cual establece que, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias que dicha norma dispone, es decir, a través de estas circunstancias se determinan las condiciones de tiempo en las que se ha de celebrar el negocio prometido, entre otros requisitos.

En ese orden de ideas, se itera que, una promesa de compraventa viene a ser un contrato de carácter preparatorio que principalmente antecede al contrato prometido y que, cuando versa sobre la compraventa de bienes inmuebles, crea fundamentalmente, una obligación de hacer consistente en la celebración de la compraventa prometida. Es claro, entonces, que las obligaciones que emanan del contrato de promesa son distintas de aquellas que provienen del contrato prometido, pues ciertamente se trata de dos negocios jurídicos completamente autónomos y diferenciados.

Por lo anterior, como se ha mencionado, el contrato de promesa se entiende agotado al momento en que las partes celebran el negocio definitivo, lo cual en el presente caso NO ocurrió mediante la suscripción de un contrato de compraventa como suele ser, sino que, por autonomía de las partes, el acto traslativo de dominio se configuró -como se ha dicho reiteradamente- con la escritura de Adición a fiducia mercantil. En ese sentido, al haberse finalizado el contrato principal no puede ahora la demandante defender que ambos contratos sean vistos como un conjunto, en la medida en que los efectos del negocio preparatorio cesan cuando se celebra el contrato posterior, por consiguiente, es claro que ambos negocios no persisten al mismo tiempo.

Lo cual ha sido señalado en proveído CSJ SC, 7 feb. 2008, rad. 2001-06915-01, en donde la Sala explicó que:

"(...) El preliminar es un contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslativa o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, "no es título traslativo (...) acto de enajenación que genere obligaciones de dar" y "(...) por sus mismas connotaciones funcionales en particular por limitarse a

*comprometer la conducta futura de los contratantes... no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que se repite, esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar -in futurum- el contrato convenido (de hacer) **y, en consecuencia, no puede -por definición- ser traslativo o constitutivo de derechos**" (cas. civil, mayo 8 /2002, exp. 6763). Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo⁵."*

Ahora bien, en este punto debe resaltarse que, como se ha mencionado en líneas anteriores, debido al carácter excepcional y restringido de la figura de lesión enorme, esta solo tiene cabida en los eventos expresamente establecidos en la ley, entre los que no se encuentra la promesa de compraventa, aunado a que la promesa y el contrato de compraventa son negocios jurídicos distintos según lo afirmado por la Corte Suprema de Justicia, en sentencia proferida el 26 de abril de 1961 por la entonces Sala de Negocios Generales (G.J. Tomo XCV, núm. 2.239, pág. 768 y 769⁶).

Dicha postura fue reiterada en jurisprudencia por la Corporación, en sentencia del 5 de diciembre de 2011, expediente 2526-3103-002-2005-00199-01, en donde señaló que la lesión enorme resulta improcedente respecto del contrato de promesa de compraventa, pues la legislación no la contempla para este tipo de negocios jurídicos, sin que pueda tener cabida una interpretación analógica de la ley, al tratarse de normas de carácter sancionatorio.

En efecto, en esta oportunidad la Corte manifestó:

"Es por tanto en la compraventa donde debe buscarse y no en ninguna otra parte, pues nada distinto ha de comprenderse cuando el primero de los señalados preceptos enseña que el contrato de compraventa podrá rescindirse (cas. civ. Sent. de 19 de diciembre de 2005, exp. 08001-31-004-1996-10274-02).

(...)

La legislación colombiana no prevé la lesión enorme en la promesa de compraventa sobre bienes raíces, lo cual se explica por la naturaleza y función práctica o económica social de este tipo contractual, cuya única prestación esencial es celebrar la compraventa posterior donde se presenta cuando concurren sus exigencias normativas. (...)"

Es más, tal posición se ha mantenido en jurisprudencia reciente, en donde se pretendía la rescisión de un contrato de promesa, el Consejo de Estado se pronunció argumentando que *"en punto a la naturaleza del negocio jurídico celebrado, en su sentencia el a quo concluyó que a pesar de la denominación que las partes le dieron, titulándolo como "contrato de compraventa", el contrato No. 407 del 22 de junio de 2011 no es una compraventa sino una promesa de venta, razón por la cual en el presente caso no es procedente la figura de la lesión enorme, pues la misma solo tiene cabida respecto de los actos jurídicos expresamente consagrados en el ordenamiento jurídico, dentro de los que no se encuentra la promesa de venta⁷ (...)"*

Por todo lo anterior, es clara la posición de las Altas cortes en declarar la improcedencia de la lesión enorme para los actos y contratos jurídicos que no estén expresamente

⁵ Corte Suprema de Justicia. Radicado N° 76001310301120160019201. M.P. Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA

⁶ Cfr. Gómez Estrada, Cesar. Los Principales Contratos Civiles, Ed. Temis, Segunda Edición, Bogotá, 1987, págs. 151 y 152.

⁷ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera Subsección C. Sentencia de 1° de junio de 2022. Rad. 85001-23-33-000-2013-00180-02(56078). C.P: NICOLÁS YEPES CORRALES.

establecidos en la ley, dentro de los cuales no se encuentra el contrato de promesa, por lo que, si en gracia de discusión llegaré a afirmarse la supuesta "coligación" invocada por la demandante y, por ende, tuviera cabida la rescisión del contrato preparatorio aludido, tal decisión sería contraria a lo que abiertamente habilitó el legislador respecto de la aplicación de la figura de lesión enorme.

10. GENERICA O INNOMINADA.

Solicitamos al señor juez se sirva declarar probada de oficio cualquier otra excepción que surja dentro del presente proceso, según lo normado en el artículo 282 del Código General del Proceso.

IV. SOBRE EL JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso establece en cuanto a los requisitos del juramento estimatorio que: "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación (...)". (Subrayado añadida)

La parte demandante, manifestó estimar la cuantía en la suma de \$6.740.135.996, la cual no corresponde a lo que previamente había pactado con mi poderdante, además, solicita con la rescisión del contrato de Compraventa, el pago de unos frutos por valor de \$1.213.224.444, a los que no hay lugar, puesto que, como hemos indicado, mi representada no ha podido desarrollar ningún tipo de actividad en el predio y, por el contrario, el negocio celebrado sólo ha causado gastos como lo son el pago de las comisiones fiduciarias y el cuantioso valor pagado por concepto del impuesto predial.

Adicionalmente se resalta que, el juramento estimatorio efectuado por la demandante, no alcanza a suplir las exigencias contenidas en el Art. 206 del C.G.P., cuando expresa que "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente** bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, **discriminando cada uno de sus concepto** (...)" toda vez que, el apoderado de la parte demandante no tuvo en cuenta que una vez enunciadas dichas estimaciones, debía emprender la tarea de especificar de forma razonada los conceptos por los cuales se encontraba fijando tales valores, lo cual no realizó, puesto que no se avizora en el acápite explicación alguna sobre la operación llevada a cabo para obtener dichos resultados, ni tampoco justificación respecto los porcentajes utilizados en sus tasaciones.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la demandante no discrimina los elementos que componen la suma que reclama como frutos dejados de percibir, ni explica el procedimiento que utilizó para obtener dichos resultados, es posible inferir que, si no fue precisado cuáles conceptos fueron tenidos en cuenta y a los que se le atribuye dicha estimación, el juramento estimatorio no debería ser tenido en cuenta, por no haber sido presentado en debida forma. Por consiguiente, consideramos que el juramento relacionado no se realizó conforme a lo establecido en la ley.

No obstante lo anterior, se presenta la especial solicitud de conformidad con el art. 206 del C.G.P, respecto de la tasación excesiva de frutos, así: **Se condene a la parte demandante, bajo el entendido de la excesiva tasación en suma equivalente**

al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

V. PRUEBAS

Aporto los siguientes medios de pruebas para que sean apreciados por el despacho a favor de mi representada, a las cuales se accede ingresando al siguiente enlace:

<https://drive.google.com/drive/folders/1aIDUIPQ48yajSamJIqIb5TNkP2RrE7Cs?usp=sharing>

5.1. PRUEBAS DOCUMENTALES

A. DESENGLOBE

1. Escritura pública No. 0349 del 15 de marzo de 2013 de la Notaría Once del Círculo de Barranquilla (Desenglobe parte 1-2).
2. Escritura pública No. 0349 del 15 de marzo de 2013 de la Notaría Once del Círculo de Barranquilla (Desenglobe parte 2-2).

B. CONSTITUCIÓN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS

3. Escritura pública No. 138 de enero 21 de 2016 otorgada en la Notaría Quinta de Barranquilla, Constitución de la sociedad OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S.
4. Escritura pública No. 196 de enero 27 de 2016 otorgada en la Notaría Quinta de Barranquilla, Aclaración de constitución de la sociedad OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S.

C. ACTOS Y CONTRATOS

5. Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración simple de bien inmueble Fideicomiso EL GENOVÉS FA-1973, de fecha 16 de mayo de 2013.
6. Contrato de Comodato Fideicomiso EL GENOVÉS FA-1973, de fecha 12 de junio de 2013.
7. Contrato de Unión Temporal de septiembre 30 del 2013 celebrado entre la Corporación Finanzas de América -CORFIAMERICA S.A. y la señora LIBIA HERRERA HERRERA.
8. Minuta del Contrato de Promesa de Compraventa del inmueble reconocido Santa Teresita identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-491992, de fecha 20 de junio de 2014, entre UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE y CORFIAMERICA.
9. Contrato de fiducia mercantil de administración Fideicomiso Alto Genovés FA-2566, suscrito en fecha 30 de septiembre de 2014.
10. Escritura pública No. 1876 del 29 de diciembre de 2014 de la Notaría Once de Barranquilla, Transferencia de dominio a título de Fiducia Mercantil FIDEICOMISO ALTO GENOVÉS FA-2566.
11. Contrato de Promesa de Compraventa de septiembre 29 de 2017, celebrado entre la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE y la sociedad OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S. con soportes de pago del precio.
12. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS, de fecha octubre 30 de 2017, celebrado entre OPORTUNIDADES INMOBILIARES DEL CARIBE S.A.S. y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.-.
13. Escritura pública No. 3390 del 09 de noviembre de 2017 de la Notaría Quinta de Barranquilla, Adición a Fiducia Mercantil.

D. OTROS

14. Reiteración de solicitud de restitución de predio dado en comodato acorde al Contrato de Fiducia Mercantil FIDEICOMISO EL GENOVÉS FA-1973 dirigida a la CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA CORFIAMERICA S.A., fechada 27 de abril de 2016.
15. Acta de diligencia de inspección ocular fechada 13 de mayo de 2016, con ocasión a la querella de amparo policivo por perturbación a la posesión RAD. 007-16 de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO EL GENOVÉS FA-1973.
16. Decisión de segunda instancia del 15 de diciembre de 2016, proferida en la solicitud de amparo policivo por perturbación a la posesión de Acción sociedad Fiduciaria S.A como vocera del fideicomiso EL GENOVES FA-1973 contra el señor Nairon Yecid Barrios Ortiz y personas indeterminadas.
17. Respuesta a solicitud de Certificado Catastral Especial para trámites indeterminados, de fecha mayo 30 de 2019, QUILLA-19-123130.
18. Comunicado de fecha 24 de octubre de 2019, convocando al Colegio Royal School a una reunión sobre ocupación no autorizada de un predio y sus anexos.
19. Constancia de envío de Comunicado de fecha 24 de octubre de 2019, convocando al Colegio Royal School a una reunión sobre ocupación no autorizada de un predio.
20. Estudio Gráfico Catastral del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-491992, de diciembre de 2019, realizado para establecer la real cabida del predio.
21. Documentos Licencia de Urbanismo LOTE No. 2 EL GENOVÉS.
22. Plano - Proyecto urbanístico EL GENOVÉS
23. Sentencia de fecha 18 de junio de 2021, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, dentro de proceso con radicación (08-001-31-53-009-2017-00241-01).

E. PROCESO RAD. 2016-00594. LIBIA HERRERA vs CORFIAMERICA (EL GENOVÉS)

24. Acta individual de reparto de fecha 21 de julio de 2016, número de radicación 08001310301620160059400.
25. Subsanación de demanda con escrito integrado, radicado dentro del proceso 2016-00594.
26. Sentencia de primera instancia de fecha 26 de agosto de 2021, en proceso radicado 2016-00594.

F. PROCESO RAD. 2016-00584. LIBIA HERRERA vs CORFIAMERICA (RENDICIÓN DE CUENTAS Y EJECUTIVO)

27. Acta individual de reparto de fecha 21 de julio de 2016, número de radicación 08001310301520160058400.
28. Demanda presentada dentro del proceso radicado 2016-00584.
29. Subsanación presentada dentro del proceso radicado 2016-00584.
30. Providencia de fecha 23 de febrero de 2018, en el cual se tiene por no rendidas las cuentas, en proceso radicado 2016-00584.
31. Mandamiento de pago de fecha 4 de diciembre de 2018, dentro del proceso radicado 2016-00584.
32. Auto que decreta medidas cautelares dentro del proceso radicado 2016-00584, de fecha 4 de diciembre de 2018.
33. Providencia que resuelve seguir adelante la ejecución en contra de CORFIAMERICA, de fecha 6 de mayo de 2019, dentro del proceso radicado

2016-00584.

34. Auto de aprobación de costas, de fecha 22 de mayo de 2019, dentro del proceso radicado 2016-00584.

G. PROCESO RAD. 2016-00612. LIBIA HERRERA vs CORFIAMERICA (ALTO GENOVÉS)

35. Acta individual de reparto de fecha 26 de julio de 2016, número de radicación 08001310301620160061200.
36. Demanda y subsanación presentada en proceso radicado 2016-00612.
37. Sentencia de primera instancia de fecha 13 de mayo de 2021, en proceso radicado 2016-00612.
38. Auto de fecha 27 de mayo de 2021, por medio de la cual se aclara sentencia de primera instancia, en proceso radicado 2016-00612.
39. Auto de fecha 27 de mayo de 2021, por medio de la cual se adiciona sentencia de primera instancia, en proceso radicado 2016-00612.
40. Sentencia de segunda instancia de fecha 3 de junio de 2022, en proceso radicado 2016-00612.

H. PROCESO RAD. 2016-00214. INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA ISA S.A. E.S.P. vs PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ALTO GENOVÉS FA-2566 (SERVIDUMBRE JUDICIAL)

41. Acta individual de reparto de fecha 2 de diciembre de 2016, número de radicación 08001310301420160021400.
42. Demanda presentada en proceso radicado 2016-00214.
43. Anexos de la demanda presentada en proceso radicado 2016-00214.
44. Auto admisorio de la demanda, fechado 31 de enero de 2017, en proceso radicado 2016-00214.
45. Inspección judicial realizada el 3 de febrero de 2017 dentro de proceso radicado 2016-00214.
46. Memorial proveniente de la Universidad Autónoma del Caribe radicado el 10 de octubre de 2017, informando que, en su condición de tradente, solicitó a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. la restitución del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-491992, en virtud del incumplimiento de Corfiamerica del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito con ésta.
47. Contestación de demanda presentada por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en fecha 15 de marzo de 2018, en proceso radicado 2016-00214.
48. Anexos contestación de demanda presentada por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en proceso radicado 2016-00214.
49. Contestación de demanda presentada por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS, en fecha 15 de mayo de 2018, en proceso radicado 2016-00214.
50. Poder para presentar Contestación de demanda presentada por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS, en fecha 15 de mayo de 2018, en proceso radicado 2016-00214.

I. PROCESO RAD. 2017-00176. UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE vs CORFIAMERICA (EJECUTIVO)

51. Plantilla proceso digitalizado 08001315300820170017600.
52. Acta individual de reparto de fecha 25 de agosto de 2017, número de radicación 08001315300820170017600.

53. Demanda ejecutiva presentada dentro del proceso radicado 2017-00176.
54. Auto de fecha 4 de agosto de 2021, dentro del proceso radicado 2017-00176, donde se pone en conocimiento el remate practicado por la DIAN sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-477150.
55. Providencia que resuelve seguir adelante la ejecución en proceso radicado 2017-00176.

J. PROCESO RAD. 2018-00097. FIDEICOMISO EL GENOVÉS FA vs CORFIAMERICA (REIVINDICATORIO)

56. Acta individual de reparto de fecha 19 de abril de 2018, número de radicación 08001315301220180009700.
57. Demanda presentada dentro del proceso radicado 2018-00097.
58. Sentencia de primera instancia de fecha 16 de noviembre de 2021, dentro del proceso radicado 2018-00097, donde se resuelve no acceder a las pretensiones.
59. Sentencia de segunda instancia de fecha 26 de mayo de 2022, dentro del proceso radicado 2018-00097, confirmatoria de la sentencia de primera instancia.
60. Auto de fecha 1 de julio de 2022, de obedézcse y cúmplase lo resuelto por la Sala Civil Familia del H. Tribunal Superior.

K. INFORME TÉCNICO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA UBICACIÓN FÍSICA DE LOS INMUEBLES CON REFERENCIAS CATASTRAL No 02-0275 Y 02-0276, CON COORDENADAS GEOREFERENCIADAS Y LEVANTAMIENTO DE LA CERCA EXISTENTE, UBICADOS EN ZONA RURAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA-ATL

61. Informe técnico del levantamiento topográfico, de fecha mayo 20 de 2018, realizado por el Arq. César Martínez García.
62. Anexo 1 del informe técnico del levantamiento topográfico.
63. Anexo 2 del informe técnico del levantamiento topográfico.
64. Anexo 3 del informe técnico del levantamiento topográfico.
65. Anexo 4 del informe técnico del levantamiento topográfico.

L. GASTOS FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS

66. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/12, junto con soportes de pago.
67. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/11, junto con soportes de pago.
68. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/10, junto con soportes de pago.
69. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/09, junto con soportes de pago.
70. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/08, junto con soportes de pago.
71. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/07, junto con soportes de pago.
72. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/06, junto con soportes de pago.
73. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/05, junto con soportes de pago.
74. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/04, junto con soportes de pago.

75. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/03, junto con soportes de pago.
76. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/02, junto con soportes de pago.
77. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2017/01, junto con soportes de pago.
78. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/12, junto con soportes de pago.
79. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/11, junto con soportes de pago.
80. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/10, junto con soportes de pago.
81. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/09, junto con soportes de pago.
82. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/08, junto con soportes de pago.
83. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/07, junto con soportes de pago.
84. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/06, junto con soportes de pago.
85. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/05, junto con soportes de pago.
86. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/04, junto con soportes de pago.
87. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/03, junto con soportes de pago.
88. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/02, junto con soportes de pago.
89. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2018/01, junto con soportes de pago.
90. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/12, junto con soportes de pago.
91. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/11, junto con soportes de pago.
92. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/10, junto con soportes de pago.
93. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/09, junto con soportes de pago.
94. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/08, junto con soportes de pago.
95. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/07, junto con soportes de pago.
96. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/06, junto con soportes de pago.
97. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/05, junto con soportes de pago.
98. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/04, junto con soportes de pago.
99. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/03, junto con soportes de pago.
100. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/02, junto con soportes de pago.
101. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2019/01, junto con

- soportes de pago.
102. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/12, junto con soportes de pago.
 103. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/11, junto con soportes de pago.
 104. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/10, junto con soportes de pago.
 105. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/09, junto con soportes de pago.
 106. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/08, junto con soportes de pago.
 107. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/07, junto con soportes de pago.
 108. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/06, junto con soportes de pago.
 109. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/05, junto con soportes de pago.
 110. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/04, junto con soportes de pago.
 111. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/03, junto con soportes de pago.
 112. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/02, junto con soportes de pago.
 113. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2020/01, junto con soportes de pago.
 114. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/12, junto con soportes de pago.
 115. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/11, junto con soportes de pago.
 116. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/10, junto con soportes de pago.
 117. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/09, junto con soportes de pago.
 118. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/08, junto con soportes de pago.
 119. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/07, junto con soportes de pago.
 120. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/06, junto con soportes de pago.
 121. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/05, junto con soportes de pago.
 122. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/04, junto con soportes de pago.
 123. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/03, junto con soportes de pago.
 124. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/02, junto con soportes de pago.
 125. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2021/01, junto con soportes de pago.
 126. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2022/08, junto con soportes de pago.
 127. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2022/07, junto con soportes de pago.

128. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2022/06, junto con soportes de pago.
129. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2022/05, junto con soportes de pago.
130. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2022/04, junto con soportes de pago.
131. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2022/03, junto con soportes de pago.
132. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2022/02, junto con soportes de pago.
133. Factura de venta por comisión fiduciaria del periodo 2022/01, junto con soportes de pago.
134. Recibo oficial de pago de impuesto predial unificado vigencia 2022, junto con sus soportes de pago.
135. Recibo oficial de pago de impuesto predial unificado vigencia 2019, junto con sus soportes de pago.
136. Recibo oficial de pago de impuesto predial unificado vigencia 2021, junto con sus soportes de pago.
137. Recibo oficial de pago de impuesto predial unificado vigencia 2020, junto con sus soportes de pago.
138. Relación de pagos por comisión.

M. CERTIFICADO Y PETICIONES

139. Certificado de fecha septiembre 1º de 2022, expedido por la Secretaría del Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla, respecto del proceso radicado 08-001-31-03-014-2016-00214-00.
140. Petición de interés particular realizada el día 1º de septiembre de 2022, dirigido a la Oficina Judicial – Barranquilla, Dirección Seccional de Administración Judicial; con constancia de envío.
141. Solicitud dirigida a la Secretaría del Despacho (Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla), enviada en fecha 1º de septiembre de 2022.
142. Respuesta del Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla a la solicitud dirigida a la Secretaría del Despacho, enviada en fecha 1º de septiembre de 2022

142. Informe de Avalúo Comercial Corporativo Lote El Genovés Santa Teresita Globo M-7 elaborado por Lonja Sociedad Colombiana

5.2. DICTAMEN PERICIAL

Conforme a lo establecido en el artículo 227 del Código General del Proceso, me permito aportar un (1) Dictamen pericial denominado Informe de Avalúo Comercial Corporativo Lote El Genovés Santa Teresita Globo M-7 elaborado por Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica, con el cual se pretende establecer el justo precio del inmueble al momento del acto traslativo de dominio, teniendo en cuenta: i) la incidencia de la servidumbre judicial que hoy día se tramita en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla, bajo el radicado 2016-00214; ii) el uso del suelo donde se encuentra ubicado el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. No. 040-491992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Barranquilla y referencia catastral 00-02-0000-0275-000; iii) la cabida y linderos del inmueble objeto de dictamen; iv) los impactos ambientales en la zona, teniendo en cuenta el basurero de Henequén; v) la situación del inmueble en lo referente a su tenencia al momento de realizarse el acto traslativo de dominio y su litigiosidad; vi) las curvas de pendiente y demás aspectos particulares en relación con

el inmueble y la zona para la época de la transferencia del dominio.

5.3. TESTIMONIALES

5.3.1. Interrogatorio de parte:

Al señor juez, muy comedidamente, le solicito sírvase hacer comparecer al señor MAURICIO JAVIER MOLINARES CAÑAVERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.258.052, representante legal de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE -o quien haga sus veces-, para que al tenor de lo dispuesto en el artículo 198 de Código General del Proceso, absuelva interrogatorio que formularé respecto de los hechos materia del litigio, reservándome en todo caso la facultad de sustituirlo total o parcialmente por cuestionario en sobre cerrado presentado antes de la fecha prevista para la audiencia correspondiente.

La parte podrá ser citada, según los datos que obran en el libelo demandatorio, a través del correo electrónico: direccion.juridica@uac.edu.co

5.3.2. Citación del perito

Solicito al señor juez, se sirva citar y hacer comparecer al perito RAFAEL TOVAR VANEGAS, para que en los términos del artículo 228 del Código General del Proceso, pueda ser interrogado, bajo juramento, acerca de la idoneidad e imparcialidad del dictamen denominado "AVALUO DE INMUEBLE - Finca Santa Teresita. Globo 7. Lote rural y de conservación" allegado al proceso por la actora junto con el escrito de la reforma de la demanda. Esta persona podrá ser citada en la dirección Carrera 53 No. 68-22 Edificio Ejecutivo 53- Oficina 206, la cual aparece consignada en el documento contentivo del dictamen.

5.4. RESPECTO DE LAS PRUEBAS DOCUMENTALES SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

Es de manifestar que, al proceso se allegó Contrato de Fiducia Mercantil de Administración FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS, de fecha octubre 30 de 2017 junto con la totalidad de las pruebas documentales aportadas por la suscrita en la contestación de la demanda. No obstante, debe aclararse que, el negocio contenido en dicho documento -la constitución del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FA OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS- fue suscrito entre **OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS DEL CARIBE S.A.S.** en condición de **FIDEICOMITENTE** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.S** quien fungió en la condición de **FIDUCIARIA**, por lo que, en el mencionado documento no aparece relacionada la demandante.

Cordialmente,

-Original firmado-

LELYS CARO PÉREZ

C.C. No. 1.048.294.456 de Malambo

T.P. No. 353.087 del C. S. de la J.

lelyscaro07@gmail.com