

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**  
**Distrito Judicial de Manizales**



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Chinchiná (Caldas), veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022)**

**Referencia:** Proceso verbal de mayor cuantía promovido por Alberto Corrales Giraldo contra Luz Marina Mosquera Vargas.

**Radicación:** 17174-31-12-001-2020-00151-00.

**Sentencia:** No. 170

Se profiere el correspondiente fallo en el asunto de la referencia.

**ANTECEDENTES**

La demanda que dio origen a este proceso, tenía como PRETENSION PRINCIPAL, que se declarara resuelto, un contrato de compraventa de inmueble celebrado entre Alberto Corrales Giraldo y Luz Marina Mosquera Vargas, por incumplimiento de esta última en el pago del precio y como consecuencia se ordenara la entrega del bien, con el consecuente pago de los perjuicios causados y se cancelara la correspondiente anotación en el folio de matrícula inmobiliaria.

COMO PRETENSION SUBSIDIARIA, se solicitó que se declarara la rescisión del referido contrato por lesión enorme, se ordenara a la compradora entregar el inmueble saneado de cualquier gravamen, pagando los frutos percibidos desde la contestación de la demanda, que equivalen a \$700.000 mensuales y se cancelara la correspondiente anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, pudiendo la compradora, a su arbitrio, consentir en la rescisión o completar el justo precio, con deducción de una décima parte, que equivaldría a \$431.910.000 m/cte., dentro del término que fijara el despacho.

En el curso del proceso, el demandante desistió de la pretensión principal, quedando el litigio circunscrito a la pretensión de rescisión del referido contrato por lesión enorme, fundamentada en HECHOS, que pueden resumirse así:

Que, mediante escritura pública No. 532 del 7 de septiembre de 2018, suscrita en la Notaria Primera del Circulo de Chinchiná, Alberto Corrales Giraldo le vendió a Luz Marina Mosquera Vargas, un inmueble rural, denominado finca "El Aguacate", de 4-4579.52 hectáreas, identificado con matrícula inmobiliaria 100-151328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Manizales, cuyos linderos y demás características se relacionan en el hecho tercero de la demanda.

Que, aunque el precio de venta del inmueble se fijó en \$32.100.00 m/cte., su valor real en ese momento era de \$512.000.000, con lo cual se generó una lesión enorme para el vendedor al haber recibido un valor inferior a la mitad del justo precio. **Aclarando que, en el curso del proceso, el demandante admito que el precio que realmente recibió por el inmueble fue de \$100.000.000 m/cte.**

Que, la compradora entro en posesión del inmueble desde el mismo día en que se firmó la escritura pública de su compraventa.

Que el predio, por su vocación agrícola, se ha utilizado para cosechar tomate mediante su arrendamiento, a un valor de \$700.000 mensuales.

La accionada, al contestar la demanda admitió con salvedades algunos hechos, negó los restantes, se opuso a las pretensiones y formulo como excepciones de fondo las de **"No estar demostrado el requisito de la divergencia enorme entre el precio de la venta y el justo precio al tiempo del contrato por la propia confesión del demandante en el contexto de la demanda y, por ende, no estar acreditada la lesión enorme indicada. No tener la suma de \$479.900.000, la connotación de "perjuicios económicos, representados en la desproporción del precio pactado", en tanto que, según el actor, haría falta esa cifra para completar el "valor real del bien". Temeridad y mala fe de la parte demandante. Inexistencia de lesión enorme en el remoto evento de tenerse en cuenta por el despacho que la parte demandada acredito el pago de \$100.000.000 m/te., a título de precio convenido de la finca el Aguacate y que, por lo tanto, debe tenerse como tal. Ausencia total de "engaño enorme" en la negociación cuya rescisión se busca".**

Según dijo, lo que realmente pago por el inmueble fue la suma de \$100.000.000 m/cte., de modo que no hubo la lesión enorme invocada, pues, su valor fue estimado pericialmente en \$103.550.000 y en cuanto a su destinación, estuvo arrendado para la siembra de tomate, al señor Alonso Arango Arias, por un año, desde el 15 de junio de 2018, con un canon mensual de \$80.000.

Al proceso se le imprimió el trámite correspondiente y una vez surtido el traslado de la demanda y su repuesta, se convocó a las partes a la audiencia inicial regulada en el artículo 372 del C.G.P., en la que, agotadas todas sus etapas, se citó para la audiencia de instrucción y juzgamiento que, por el volumen de las pruebas, se desarrolló en tres sesiones, en las que se agotó el resto del trámite.

Escuchados los alegatos de las partes y efectuado un último control de legalidad, se dispuso que, la sentencia se emitiría por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, en la forma prevista por el artículo 373, numeral 5°, inciso 3°, del C.G.P., pues dada la complejidad del asunto, se requería un cuidadoso análisis del recaudo probatorio para articular la decisión. En su lugar, se anuncia el sentido del fallo, que no acogerían las pretensiones de la demanda, pues a juicio del despacho no se acreditaron los presupuestos para ello.

Están reunidos los presupuestos procesales para dictar sentencia en este asunto y no existe ninguna causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado hasta ahora, y ello se hace, previas las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES:**

Conforme lo dispone el artículo 280 del CGP, *“El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella”*, como lo reitera el artículo 241 de la misma codificación, al señalar que *“El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes”*; observación que se hace a propósito de la conducta procesal del demandante en este proceso, quien no compareció injustificadamente a la audiencia regulada en artículo 372 del CGP ni a absolver el interrogatorio de parte, que se le formularía.

No haber comparecido injustificadamente a la audiencia del artículo 372 del CGP, le acarrea al demandante la consecuencia prevista en su numeral 4º, esto es *“que se presuman ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado, siempre que sean susceptibles de prueba de confesión”*

No haber comparecido injustificadamente a absolver el interrogatorio de parte, le acarrea al demandante la sanción prevista en el artículo 205 del CGP., esto es, *“que se presuman ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la contestación de la demanda y las excepciones de mérito”*

En este caso, los únicos hechos que se podrían dar por probados, merced a esa sanción procesal serían. 1. Que la demandada si pago el precio real de la compraventa en cuestión, esto es la suma de \$100.000.000, hecho que, por cierto, admitió el propio demandante cuando desistió de la pretensión de resolución del contrato. 2. Que el predio ha estado arrendado al señor Alejandro Parra, para el cultivo de tomate, con canon de \$80.000 mensuales. Pero sobre el valor real del predio, que es el quid del asunto, no podría deducirse nada, porque en los *“hechos contenidos en la contestación de la demanda y las excepciones de mérito”*, no se precisa cual podría ser ese precio; de hecho, en el acápite de pruebas se anuncia que **se presentara un dictamen pericial con el fin de determinar el valor comercial o justo precio del bien inmueble objeto el contrato para la época de la negociación.** De modo que eso apenas estaría por definirse.

Pretende el accionante se declare la rescisión por lesión enorme, de una compraventa de inmueble que celebro con la demandada.

De acuerdo con el artículo 1947 del Código Civil, *“el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”*

A su vez el artículo 1948 ibidem, dispone que *“el comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.”*

Según lo anterior, el solo hecho de que exista una desproporción considerable entre el precio pagado y el valor real del bien, da lugar a la rescisión del contrato por lesión enorme.

Respecto a la lesión enorme, existen tres teorías:

La teoría subjetiva la cual supone que para que haya lesión enorme debe existir y de hecho probar mala fe, engaño, presión o constreñimiento de una de las partes para conseguir el mayor o menor precio, según el caso. Que una de las partes se aproveche de la necesidad o ingenuidad de la otra, o de las mismas circunstancias para sacar ventaja, por lo que, si estos hechos no se prueban, no se puede alegar lesión enorme así el precio sea infinitamente superior o inferior al real.

La teoría objetiva supone que no es necesaria prueba diferente que la de probar que existe una desproporción entre el precio pagado y el valor real del bien, por lo que es indiferente las circunstancias, hechos y motivos que hayan rodeado el contrato de compraventa. Basta con demostrar que el precio o valor del contrato está dentro de los parámetros establecidos por la ley para que se configure la lesión enorme, que es la que opera en Colombia, y

La teoría mixta que es una combinación de la teoría subjetiva y objetiva, es decir, que además de existir desproporción entre el precio o valor del contrato y el valor real o justo del bien, debe existir engaño, mala fe, presiones, etc.

En esta materia, nuestra legislación adoptó la teoría objetiva, por lo que no es del caso entrar a analizar consideraciones de tipo subjetivo para su

configuración, como lo dijera la Corte Constitucional al estudiar precisamente la constitucionalidad del inciso 2º del referido artículo 1948 del Código Civil, mediante sentencia C-153 del 19 de marzo de 1997, en la cual preciso:

“...”

“Quiere decir que de los tres sistemas que disciplinan el fenómeno de la lesión: el objetivo, el subjetivo y el mixto, nuestro legislador optó por el primero, o sea por el llamado objetivo. Ciertamente tiénese éste, cuando la ley en la tipificación y tratamiento de la lesión no toma en cuenta consideraciones de ninguna especie acerca de las circunstancias personales o de medio ambiental en que hubieran obrado las partes, sino que impone un módulo o razón constante de tolerancia cuanto al exceso o al defecto en relación con el justo precio de la cosa para el tiempo del contrato, fijando, cual lo hace nuestro artículo 1947, términos intraspasables so pena de incurrir fatalmente en el vicio de lesión enorme, sancionable con la rescisión del negocio o su opcional reajuste.”

Entonces, lo que la ley reprime es la exorbitante desproporción entre las prestaciones de las partes, conforme al módulo predeterminado por ella y que envuelve, de una parte, un justo empobrecimiento, y de la otra el correspondiente enriquecimiento indebido.”

Se puntualiza que nuestra legislación adopto la teoría objetiva de la lesión enorme, a propósito de la excepción por “ausencia total de engaño enorme” que formulo la demandada, pues, como se vio, para que haya lesión enorme no hay que acreditar mala fe, engaño, presión o constreñimiento de una de las partes para conseguir el mayor o menor precio, según el caso.

De otro lado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10291-2017, precisó que, para la configuración de la lesión enorme en la compraventa, se deben reunir los siguientes requisitos:

“ i) que la misma recaiga sobre un bien inmueble, ii) que la diferencia entre el justo precio al momento del contrato sea enorme, es decir, que el precio pagado por el bien inmueble sea menos del doble o más de la mitad, iii) que el negocio jurídico no sea aleatorio, iv) que no se haya renunciado a la acción rescisoria, v) que el bien objeto del negocio jurídico no se hubiere perdido en poder del

comprador, y vi) que la acción de rescisión se ejerza dentro del término legal de cuatro años.

La acción rescisoria que es la acción mediante la cual se puede dejar sin efecto un contrato o una obligación, puede ser ejercida por cualquiera de las partes que intervienen en el negocio jurídico toda vez que al establecer la condición de "más del doble o menos de la mitad" del valor del bien inmueble el legislador busco brindar seguridad y protección a ambas partes del negocio jurídico, siendo así que el comprador o vendedor pueden incoar la acción, el comprador podrá ejercer esta acción cuando haya pagado más del doble del justo precio del bien inmueble y el vendedor a su vez podrá llevarla a cabo cuando ha vendido por menos de la mitad de dicho valor, de modo tal que en curso del proceso judicial, se ha de probar la existencia de este desequilibrio en las cargas contractuales.

Por otro lado, y en relación a la rescisión del contrato ante desequilibrio contractual el comprador o el vendedor pueden solicitar la rescisión del negocio jurídico, de modo tal que en el caso de que la acción sea interpuesta por el vendedor puede el comprador contra quien se ejerce completar el justo precio con deducción de una décima parte, y cuando la acción es interpuesta por el comprador en contra del vendedor este también tiene la opción de aceptar la rescisión del contrato o restituir el exceso percibido aumentado en una décima parte"

En cuanto al justo precio, como otro de los elementos determinantes en una lesión enorme al interior de una compraventa, la más alta instancia de la justicia ordinaria refirió que éste se mide en relación con el tiempo de celebración del negocio jurídico, ya que suele variar entre el momento de efectuarse la compraventa y aquel cuando se lleva a cabo la acción de rescisión, determinando igualmente que el medio más idóneo para la determinación de este justo precio en la prueba técnica.

Como se advirtió en un principio, dado el sistema objetivo que gobierna la lesión enorme en nuestro ordenamiento jurídico, para la prosperidad de las pretensiones de la demanda no es necesario que el actor acredite el sufrir un error o la existencia de un estado de necesidad que lo obligó a consentir un contrato desventajoso; basta que padezca la lesión y que sea enorme.

En resumen, la lesión enorme se configura cuando el precio de venta pactado difiere en más de la mitad con respecto al precio justo, de modo que se debe probar esa desproporción por parte de quien lo alega.

El precio de venta se prueba con el contrato de compraventa, y el precio justo con un avalúo técnico o peritaje.

Una vez demostrados esos valores se hace la operación aritmética respectiva.

El Decreto 1420 de 1998, en sus artículos 21 y 22 establece los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos.

La Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, en sus artículos 1º, 2º y 3º, contempla tres (3) métodos valuatorios: 1. El de comparación de mercado. 2. El de capitalización de rentas o ingresos y 3. El de costo de reposición.

El demandante, en este asunto, estimo en \$512.000.000, el precio justo del inmueble en litigio y para acreditarlo aportó un dictamen pericial elaborado por el señor José David Pastrana Salazar, quien para su elaboración dijo haber utilizado el método de comparación de mercado, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo; ofertas o transacciones que deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Sin embargo, el perito no clasificó, analizó e interpretó las ofertas que enunció para llegar a la estimación del valor comercial del inmueble, según dijo, las encontró en internet, y las plasmó en el dictamen y por lo visto ni se molestó en verificarlas y, por si fuera poco, el estudio no se hizo respecto a bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, ni tomando en cuenta la consulta de zonas homogéneas, como perentoriamente lo señala la mentada Resolución 620 del IGAC. La comparación parece haberse hecho con unas cabañas campestres, o por lo menos es lo que se infiere de la escasa

información aportada, sin tomar en cuenta, además que para la época de su venta este predio no tenía vivienda habitable.

Conforme al artículo 6° del Decreto 1420 de 1998, *“como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de área de terreno, áreas morfológicas homogéneas y la estratificación socioeconómica”*, nada de lo cual se plasmó en referido dictamen.

También el perito omitió tener en cuenta, algunas particularidades propias de las áreas rurales, tales como clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud, fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria, vías internas y de acceso, topografía, clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual, posibilidades de adecuación, cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, la consulta previa de los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas que faciliten o impidan los cultivos, las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes, la clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud, en la forma prevista los artículos 29 a 31 de la Resolución 620 del IGAC

Según dijeron los testigos Alejandro Parra Vargas, Jaime Corrales Giraldo, Rodrigo Corrales Giraldo y Gabriel José Rivas Amar, vecinos del sector, “El Aguacate”, es un predio rural, con destinación agrícola, de un área muy reducida, no apto para la construcción de vivienda, pues su topografía es muy pendiente; testigos, por cierto, cercanos al demandante y dos de ellos, incluso hermanos suyos, sin ningún interés en el asunto. El predio, además, para la época de su venta, no tenía vivienda.

Sin embargo, ese tema de la clasificación del suelo del predio y su topografía, no parecen haber incidido en su avalúo para este perito, porque ni se molestó en establecer con exactitud esa topografía y su incidencia en el avalúo.

En cuanto a la clasificación del suelo el artículo 5° de la Resolución 620 del IGAC, dispone que: *“La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación”*. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Por ende, es la autoridad correspondiente la única que puede certificar la clasificación del suelo en su jurisdicción, y en este caso, la Secretaría de Planeación del Municipio de Palestina, certifico que el predio “El Aguacate” corresponde a un suelo rural de uso agropecuario, de acuerdo al POT vigente

De hecho, el perito en su informe inicial cataloga el predio “El Aguacate”, como un predio rural, dedicado al cultivo de tomate, pero cuando en audiencia de contradicción del dictamen, se le interrogo sobre el particular, lo catalogo como de uso rural y vivienda campestre, porque, según dijo, así consta en una escritura pública del año 2003, a la que por cierto no había hecho ninguna mención en su dictamen.

Fue la propia apoderada del demandante, quien en esa audiencia trajo a colación el tema, diciendo que en la escritura 822 del 6 de octubre de 2003, al mencionado predio se le había asignado un uso como *“unidad agrícola familiar”*, lo cual es muy distinto a lo que definió el perito, como un predio sujeto a loteo y apto la construcción de cabañas campestres.

Basta revisar lo que se entiende por unidad agrícola familiar, para darse cuenta de que dista mucho de ser lo que describe el perito.

En efecto, según el artículo 38 de la ley 160 de 1994: *“La unidad agrícola familiar (UAF) es una empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a una familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio”*.

Sostiene este perito que la naturaleza urbana u rural de un predio, más exactamente su uso, no tiene ninguna incidencia en su valor comercial, lo cual podría ser cierto en circunstancias muy especiales; pero si así fuere, no se entiende entonces porque se pretende asignarle a este predio una naturaleza que no corresponde con la realidad.

Dijo también el perito, que hizo un levantamiento topográfico de la finca, de sus linderos, cercos, calculo sistematizado de áreas y ubicación, sin embargo, no aportó los soportes correspondientes. Tampoco verificó la reglamentación urbanística de la zona. Aunque en principio, y sin ningún soporte dijo que el predio tenía una cabida de 4-4579.52 hectáreas, luego de medirlo concluyó que su área real era de 2.56 hectáreas.

Según se lee en su informe, el perito *“hizo una investigación con propietarios de fincas cercanas a la zona influyente y encuestó a personas conocedoras del mercado inmobiliario, en relación con el predio en cuestión y para otros inmuebles con características semejantes”*; es decir que también, apoyó su dictamen en la *“consulta a expertos evaluadores o encuestas”*, que regula el artículo 9º de Resolución 620 del IGAC, advirtiendo que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. Pero la realidad es que, para este caso, parece que, si lo fue, y cuando al perito se le cuestionó, sobre el porqué no había realizado esas encuestas con el rigor y la técnica que la norma exige, contestó que finalmente no las había tomado en cuenta para su avalúo. La pregunta que surge es, ¿si no se iba a apoyar en ellas, para que las realizo?

Para acreditar su experiencia en este tipo de dictámenes, el perito relacionó 112 experticias en asuntos similares, así: 56 rendidos ante Juzgados de Filadelfia, 36 ante Juzgados de Manizales; 11 ante Juzgados de Villamaría, 3 ante juzgados de Anserma; 3 ante Juzgados de Aránzazu, 2 ante Juzgados de Salamina y 1 ante el Juzgado 4º Promiscuo Municipal de Chinchiná. Y con esto no es que se esté poniendo en duda la idoneidad del perito, que seguramente la tiene, pero como afirmo ser un amplio conocedor de los predios de la zona, por la cantidad de peritazgos practicados en ella, era de esperarse que relacionara esos y no otros.

Y estos son apenas algunos de los numerosos reparos que podrían hacerse al dictamen pericial aportado por la parte demandante en este asunto y que, a juicio del despacho, son más que suficientes para no acoger sus conclusiones, porque a decir verdad, no se entiende como llegó el perito a la conclusión de que el justo precio del inmueble en litigio era de \$510.000.000, para el año 2018, esto es un 400% más que el valor efectivo de su compraventa en esa época.

En cuanto al dictamen pericial aportado por la parte demandada, elaborado por el perito Francisco Javier Londoño, quien avaluó el predio en \$103.550.424; catalogándolo como un suelo rural de unos agropecuario, también adolece de múltiples falencias, como por ejemplo haber descontado del área total del predio una franja de 1.000 metros cuadrados, equivalente a una veinticincoava parte, que se segregaron del mismo por cuenta un proceso de pertenencia fallado con posterioridad a la compraventa que ahora nos ocupa, lo cual justifico en que por ser tan poco significativa el área segregada, en muy poco incidía en su avalúo. Sin embargo, el valor que le asigno al predio, parece más acorde con la realidad.

Pero es que aun, en el caso de no tomarse en cuenta el avalúo presentado por la parte demandada, pasaríamos al terreno de la carga probatoria, y en ese sentido valga recordar que nuestro ordenamiento procesal, desde antaño ha mantenido un sistema de *"autorresponsabilidad probatoria"*, según el cual quien alega un hecho tiene la carga de demostrarlo. Esa concepción de la carga de la prueba, la consagra como regla general el Código General del Proceso al señalar en el inciso 1º del artículo 167 que *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*.

La norma consagra una regla abstracta para todos los casos judiciales, según la cual, una vez analizadas las pruebas practicadas, sin importar quien las solicitó, el juez debe establecer si todos los hechos narrados por las partes están demostrados o no. En caso de que alguno, no esté demostrados, el juez debe fallar en contra de la parte que debía probarlos.

En este caso al demandante le correspondía probar la lesión enorme que alega, esto es que el precio que recibió por la compraventa de la finca “El Aguacate”, fue menos de la mitad de lo que realmente valía o justo precio, y a fe que no lo probó; de manera que no es posible acoger las suplicas de su demanda; en su lugar se desestimaron y se le condenaron en costas.

Como anotación final; aunque sorprende la enorme diferencia en el monto de estos avalúos, ello tiene una explicación muy sencilla y es que, en la mecánica que adoptó el C.G.P., cada parte debe procurarse su propio dictamen pericial, de modo que cada una lo manda hacer a su gusto y medida, a lo que desafortunadamente se prestan los peritos e incluso las Lonjas de Propiedad Raíz, que se suponen entidades confiables e imparciales, como se ha visto en múltiples asuntos tramitados en este despacho.

Sin más consideraciones, EL **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ** (Caldas), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**PRIMERO:** Se desestiman las pretensiones de la demanda que, por lesión enorme en venta de inmueble, formuló Alberto Corrales Giraldo contra Luz Marina Mosquera Vargas y, por ende, se absuelve a ésta de todas ellas.

**SEGUNDO:** Se ordena desanotar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, correspondiente al inmueble en litigio.

**TERCERO:** Se condena en costas al demandante en favor de la demandada, que se ordena liquidar por secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO****NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL**

La providencia anterior se notifica en el

Estado Electrónico No. **096 DE**

**NOVIEMBRE 28/2022**

**JAIRO ANDRÉS QUINTERO RAMÍREZ**

**SECRETARIO**