

REPUBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden

RAMA JUDICIAL
JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO
EL BANCO (MAGDALENA)

LISTA DE ESCRITOS QUE ESTAN EN TRASLADO EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE EL BANCO MAGDALENA- ARTICULOS 370 Y 110- NUMERAL 1º DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

SECRETARIA. JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO.

CLASE DE PROCESO:	DEMANDANTE:	DEMANDADO	NATURALEZA DEL PROCESO:	FECHA DE FIJACION:	VENCIMIENTO DE TERMINO:
Verbal por Lesión Enorme. -	Stella Rangel Otalvarez.	José Nicolás Lopera Montoya.	Excepciones de Merito Art. 370 del Código G. Del Proceso.	28-Feb.-2022	7- Marzo-2022

La Anterior LISTA de escrito en traslado de **EXCEPCIONES DE MERITO**, se fija en un lugar público y visible de la secretaría del Juzgado por el término legal de un (1) día. Lo anterior en cumplimiento a lo establecido por el artículo 370 y 110, numeral 1º del Código General del proceso, hoy 28 de Febrero del 2022 a las ocho (8) de la mañana.

El Banco, 28 de Febrero del 2022.

ERNESTO YEPEZ HERNANDEZ
SRIO. JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO



SECRETARIA. JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO.-

DESFIJACION DE LA LISTA:

Después de haber permanecido fijada en un lugar público y visible de la secretaría del Juzgado por el término legal de Un (1) día, se desfija la presente LISTA, hoy 1º de Marzo del año 2022 a las ocho (8) de la mañana. A partir de la fecha comienza a correr el término de traslado a la parte contraria por cinco (5) días, tal como lo señala el artículo 370 del Código General del Proceso.-

El Banco, 1º de Marzo del 2022.

ERNESTO YEPEZ HERNANDEZ
SRIO. JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO



42

Señor
JUEZ UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE EL BANCO, MAGDALENA.
E. S. D.

Ref: PROCESO VERBAL DE LESION ENORME DE STELLA RANGEL OTALVAREZ contra JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA.
RAD. 2021-00022-00.

MARIA JOSE RODRIGUEZ PUERTA, mayor de edad, domiciliada actualmente en este municipio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada titulada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No 118.465 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada del señor **JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA** demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal, me permito contestar la demanda instaurada por la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora, en los siguientes términos:

HECHOS:

Los hechos de la demanda los contesto así:

PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Del folio de matrícula inmobiliaria No 224-1470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena que se aporta con la demanda, se verifica que la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ fungió como propietaria del inmueble ubicado en la Calle 7 No 15-102 desde el 28 de Agosto de 2007 hasta el 05 de Diciembre de 2017 cuando transfirió el dominio del mismo a mi mandante señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA.

SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Es cierto que el día 25 de Mayo de 2017 la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ otorgó poder para vender al señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA tal y como se desprende del mencionado documento.

NO ES CIERTO que el poder que la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ otorgara para el mes de Mayo de 2017 en favor del señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA, se hiciera para dar en venta al mejor postor el predio de su dominio ubicado en la Calle 7 No 15-102. Digo que no es cierto, dado que, previo a la firma de dicho poder, el señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA había sido abordado por la prenombrada señora y su esposo WALFRAN MORA CARDENAS para que aquel en su calidad de COMISIONISTA sirviera como intermediario ante el señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA a efectos de celebrar con éste un contrato de compraventa de la vivienda que era del dominio de la ahora accionante, toda vez que requería de una fuerte suma de dinero para pagar algunas obligaciones contraída con entidades bancarias y algunos particulares.

En virtud de lo anterior, el señor MISAEL BELEÑO PALMA reconocido comisionista en esta ciudad, puso en contacto a los interesados con el señor JOSE NICOLAS LOPERA a quien se le planteó el negocio de la venta de la vivienda, previas manifestaciones de que el inmueble para ese entonces se encontraba hipotecado y embargado dentro de un proceso ejecutivo hipotecario del BBVA y tenía dos procesos más en cola bajo la figura de embargo de remanente.

Dada la situación jurídica del inmueble para ese momento, los señores STELLA RANGEL OTALVAREZ Y WALFRAN MORA CÁRDENAS acordaron de mutuo acuerdo y sin ningún tipo de coacciones, que para asegurar la celebración del negocio, la señora STELLA RANGEL quien para la época fungía como propietaria del inmueble que más tarde se daría en venta a mi cliente, otorgaría en favor del señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA un poder para vender dicho predio y de esa manera se garantizaría la entrega de los dineros que el señor JOSE NICOLAS LOPERA efectuaría para el pago de las obligaciones a cargo de los esposos MORA RANGEL ante las entidades financieras y particulares.

TERCERO: ES RELATIVAMENTE CIERTO. El artículo 2.142 del Código Civil dispone: “El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario”.

Digo que este hecho es relativamente cierto porque reitero lo contestado en el hecho precedente.

El poder que se entregó por parte de STELLA RANGEL OTALVAREZ a favor de MISAEL BELEÑO se hizo para asegurar la venta que aquella y su esposo previamente habían convenido con mi cliente pero que no se podría perfeccionar hasta tanto no se levantaran todas las medidas de embargos judiciales que pesaban sobre el inmueble de la Calle 7 No 15-102 de esta ciudad.

CUARTO: ES FALSO. Para la contestación de este hecho, me permito ratificarme de lo señalado en la contestación de los hechos segundo y tercero, por cuanto el poder se firmó en favor del señor MISAEL BELEÑO con la aquiescencia no sólo de la señora RANGEL OTALVAREZ sino también de su esposo WALFRAN MORA, cuando estos había acordado con el señor JOSE NICOLAS LOPERA que le venderían su vivienda ante los problemas económicos que venían presentando, pues vieron en él un salvavidas para no perder la vivienda ante el remeta que se les venía.

QUINTO: ES CIERTO. Lo relatado por el apoderado de la parte demandante en este hecho se debió a la renuencia de la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ a hacer entrega formal a mi cliente del predio que le cedió a título de compraventa mediante la escritura pública No 361 del 5 de Diciembre de 2017.

SEXTO: NO ES CIERTO. No le es dado a la señora RANGEL OTALVAREZ afirmar con ocasión de la presentación de esta demanda para su conveniencia que, luego del recibo de la demanda del tradente al adquirente instaurada por mi mandante el pasado año y reseñada en el hecho precedente, fue cuando ella tuvo conocimiento que el valor de la venta del inmueble de la Calle 7 No 15-102 había sido por valor de \$159.100.000.00, toda vez que ella y su esposo conocen que ello no consulta con la realidad como se demostrará en este proceso.

Ahora bien, en lo que respecta al precio de venta reseñado en la escritura pública No 361 del 5 de Diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de El Banco, Magdalena, que el mismo obedece al valor aproximado del avalúo catastral del predio para ese año, más no fue ese el real valor que se pagó por el inmueble, sino un valor muchos más alto.

SEPTIMO: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.

OCTAVO: NO ME CONSTA. En todo caso, para poder determinarse si se configuró la lesión enorme alegada por la parte demandante, solo es necesario determinar el valor comercial del inmueble de matrícula inmobiliaria # 224-1479 para el año 2017 fecha en la que se verificó la compraventa en favor de mi cliente y el valor efectivamente pagado por éste como precio de la misma y no el precio actual del inmueble, máxime cuando han transcurrido algo más de tres (3) años desde la celebración del contrato de compraventa cuya rescisión se pretende con esta demanda.

NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Luego de verificado el contrato de compraventa del predio ubicado en la Calle 7 No 15-102, los señores STELLA RANGEL OTALVAREZ y su esposo WALFRAN MORA CARDENAS, pidieron a mi cliente les otorgara un plazo para la entrega del mismo. Sin embargo, luego de algún tiempo, la demandante y su esposo se han mostrado renuentes a la entrega del inmueble, lo que ocasionó que mi cliente instaurara en su contra el llamado proceso de entrega del tradente al adquirente a que se hace mención en el hecho quinto de esta demanda.

DECIMO: ES FALSO. Como lo he anotado en la contestación del hecho sexto, el precio de venta que aparece en la escritura no corresponde con el real valor de la venta, el cual fue superior al que allí se reseñó.

DECIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO. Se trata de una consideración personal del apoderado de la demandante.

DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO. No obstante lo anterior, reitero lo señalado en la contestación de los hechos sexto y décimo, en el sentido de recalcar que el valor de la venta se verificó por un valor muy superior al que aparece en la escritura.

DECIMO TERCERO: NO ME CONSTA. En todo caso se trata de un asunto que no involucra a mi cliente Sr. JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA.

DECIMO CUARTO: NO ME CONSTA. Se trata de un asunto que no involucra a mi cliente.

DECIMO QUINTO: NO ME CONSTA. Se trata de un asunto que no involucra a mi cliente.

DECIMO SEXTO: NO ME CONSTA. Se trata de un asunto que no involucra a mi cliente.

DECIMO SEPTIMO: NO ME CONSTA. Se trata de un asunto que no involucra a mi cliente.

DECIMO OCTAVO: NO ME CONSTA. En todo caso, será este despacho el encargado de calificar la pertinencia, oportunidad y validez de lo anunciado en este hecho.

DECIMO NOVENO: NO ME CONSTA. Reitero lo señalado en la contestación del hecho precedente.

VIGESIMO: ES CIERTO, así se demuestra con el poder adosado a la demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO:

Me permito Señor Juez, proponer a nombre de mi poderdante, las excepciones de mérito que procedo a enunciar a continuación:

- **INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME:**

El artículo 1.947 de la actual codificación civil colombiana define la lesión enorme en los siguientes términos: “ *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*”.

El fundamento histórico de esta figura está contenido en la doctrina del justo precio que prohíbe obtener del contrato un provecho excesivo con perjuicio del otro contratante y se basa en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales.

La lesión enorme es un defecto objetivo del contrato, no es un vicio del consentimiento; opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes. Cumplidos los presupuestos de la lesión enorme, el interesado, comprador o vendedor afectado, podrá en la demanda o después de pronunciada la rescisión, optar por una de las siguientes alternativas: la rescisión del contrato que consiste en la terminación del mismo, o el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo precio acreditado en el proceso.

Efectuadas las anteriores consideraciones, es necesario dar a conocer del despacho todo lo relacionado con las circunstancias que rodearon de manera anticipada el contrato de compraventa del predio ubicado en la Calle 7 No 15-102 a fin de traer al presente proceso la realidad de este asunto.

La señora STELLA RANGEL OTALVAREZ y su esposo WALFRAN MORA CARDENAS para el año 2017 atravesaban una difícil situación económica que les impedía cumplir con los compromisos económicos que habían adquirido con personas naturales y entidades financieras. En su contra cursaban para esa época y desde tiempo atrás, tres (3) procesos ejecutivos. El primero de ellos, era un proceso ejecutivo hipotecario de mayor cuantía del Banco BBVA con radicación # 2012-00049-00- que se tramitó ante este su despacho. Al mismo tiempo y en ésta misma agencia judicial cursaba un proceso ejecutivo singular de mayor cuantía de Paola Romero Vence en contra de la ahora accionante y de su esposo WALFRAN MORA CARDENAS, cuyo radicado era 2012-00047-00. Y por último también en su contra, cursaba proceso ejecutivo singular de menor cuantía ante el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de esta ciudad el cual era promovido por el Banco de Bogotá cuyo radicado era el #2012-00222-00.

El primero de los procesos enunciados como se ha mencionado era de naturaleza real, es decir, contaba con garantía hipotecaria a favor de la entidad financiera demandante y estaba ad-portas de ser rematado por falta de pago.

Angustiada por los procesos judiciales que tenía en contra, la señora STELLA RANGEL y su esposo WALFRAN MORA deciden contactar al señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA ampliamente conocido en la ciudad por dedicarse al oficio de comisionista manifestándole que ambos, es decir, la señora RANGEL y su esposo necesitaban conseguir una fuerte suma de dinero para cancelar

tanto el proceso ejecutivo del Banco BBVA como otros dos (2) procesos ejecutivos que tenían embargo de remanente dentro del hipotecario del Banco BBVA y de ese modo vender la vivienda a quien les facilitara el dinero para pagar tanto a las entidades financieras como a otras personas particulares con quienes tenían créditos impagos.

Dadas las características de su oficio, el señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA se dio a la tarea de hacer la gestión de la consecución del dinero con el señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, quien señaló que podría acceder a la misma si aquella, le cedía a título de venta su vivienda de lo cual fue informada la demandante y su esposo accediendo a ello, pero como quiera que la escritura de compraventa no se podría verificar de inmediato hasta tanto no se levantaran o cancelaran las medidas cautelares que pesaban sobre el mismo, de común acuerdo entre las partes se decidió que aquella otorgara en favor del señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA un poder para vender, lo cual en efecto se llevó a cabo en fecha 25 de Mayo de 2017.

Teniendo el señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA el poder por parte de la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ para poder vender el inmueble de la Calle 7 No 15-102, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 224- 1470, se procedió a dar a inicio a una serie negociaciones y desembolsos de dinero por parte de mi cliente en favor de los señores STELLA RANGEL OTALVAREZ y WALFRAN MORA que se prolongaron por espacio de trece (13) meses, las cuales tuvieron como único fin el pago del valor de la compra de la prenombrada vivienda, en las que siempre participó el comisionista señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA.

Es de anotar que los desembolsos que el señor JOSE NICOLAS LOPERA hizo en favor de los esposos MORA RANGEL se realizaron a lo largo del período de tiempo antes señalado, es decir, en trece(13) meses, en la mayoría de los cuales se encontraron presentes ambos cónyuges pero dejándose la autorización verbal por parte de ellos de que cualquiera de los dos estaría habilitado para el recibo del dinero, toda vez, que ello se hacía hasta el límite del valor acordado por la venta de la vivienda, siendo el señor WALFRAN MORA el que expedía los recibos de cada dinero que recibía por parte de mi cliente.

En ese orden de ideas, mi cliente efectuó los siguiente desembolsos en favor de los señores WALFRAN MORA Y STELLA RANGEL OTALVAREZ, con cargo a la compraventa del inmueble.

• Préstamo de dinero a Walfran Mora	\$40.000.000.00	Mayo 23 de 2017.
• Pago de impuesto del predio Calle 7 No 15-102	\$9.700.000.00	Mayo 23 de 2017.
• Pago de obligación con BBVA	\$43.287.000.00	Mayo 30 de 2017.
• Pago de honorarios del abogado Del Banco BBVA	\$2.000.000.00	Mayo 30 de 2017.
• Pago de obligación con B. Bogotá	\$20.000.000.00	Junio 20 de 2017.
• Pago de honorarios del abogado Del Banco de Bogotá	\$2.000.000.00	Junio 20 de 2017.
• Gastos viaje a Barrancabermeja a negociar con Paola Romero	\$400.000.00	
• Pago de obligación de Stella Rangel y Walfran Mora con Paola Romero (Proceso Judicial)	\$145.000.000.00	Nov. 17 de 2017.
• Efectivo entregado a Walfran Mora	\$10.000.000.00	Nov. 17 de 2017.

• Efectivo gastos notariales e Impuestos de escritura de Compraventa	\$5.924.000.00	Dic. 6 de 2017.
• Efectivo entregado a Walfran Mora	\$1.000.000.00	Dic. 31 de 2017.
• Efectivo entregado a Walfran Mora y Stella Rangel	\$80.689.000.00	Enero y Feb/2018
• Efectivo entregado A Walfran Mora	\$2.000.000.00	Abril 20 de 2018
• Efectivo entregado A Walfran Mora	\$900.000.00	Mayo 19 de 2018
• Efectivo entregado a Walfran Mora	\$400.000.00	Junio 22 de 2018.

SUB TOTAL:

\$363.300.000.00

Resulta imperioso reseñar en esta oportunidad procesal que aparte de los dineros relacionados anteriormente, los señores STELLA RANGEL Y WALFRAN MORA exigieron a mi cliente un (1) día antes a la firma de la escritura, que éste les entregara en efectivo la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$159.000.000.00), lo cual en efecto sucedió siendo testigo y garante de ello el señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA, lo cual se encuentra demostrado con lo consignado en la cláusula segunda de la Escritura Pública #361 del 05 de Diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de esta ciudad, donde quedó sentado que la vendedora a través de su apoderado declara tener recibido de manos del comprador en su totalidad y a su entera satisfacción el valor de la compraventa allí reseñada y que dicho recibido se hizo con anterioridad a la elaboración de dicho instrumentos público.

El precio de la venta fue realmente por la suma de **QUINIENTOS VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$522.300.000.00)**, valor pactado por las partes y pagado en su integridad por mi cliente en favor de la demandante y su esposo, valor que corresponde al justo precio del inmueble ubicado en la Calle 7 No 15-102 de esta ciudad e identificado con la matrícula inmobiliaria No 224-1470, para el año 2017.

Las consideraciones expuestas al igual que las pruebas de los pagos efectuados por mi cliente por la compra del plurinombrado inmueble, demuestran la **INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME** alegado por la suscrita en defensa de los intereses de mi cliente, quien en todo momento ha actuado de buena fé tanto con la demandante como con su esposo sr. Walfran Mora Cárdenas.

• **MALA FE:**

En la presente demanda es palpable la MALA FE que le asiste a la demandante frente a mi prohijado, la cual se verifica en las siguientes circunstancias:

1. Al revisar el contenido de los hechos de la demanda, se constata que el apoderado de la accionante afirma que el poder que aquella dio en favor del señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA el día 25 de Mayo de 2017 se daba para que este diera en venta al mejor

postor el predio de la Calle 7 No 15-102, desconociendo la realidad del asunto, tal y como se ha expresado con todos los detalles en la excepción de inexistencia de la lesión enorme propuesta de manera precedente.

2. Es también es palpable la mala fé que la suscrita predica respecto de la demandante, cuando su apoderado afirma que el señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA nunca dio aviso a ella de haber realizado venta alguna en virtud del mandato otorgado mediante el poder firmado en su favor del día 25 de Mayo de 2017, cuando ella y su esposo conocen que fueron ellos mismos los que propusieron la venta del predio inicialmente al señor Beleño Palma en su condición de comisionista y después a mi cliente, siendo el señor BELEÑO PALMA un simple intermediario de dicha negociación.
3. Esa misma mala fé que la suscrita predica, se confirma en la redacción del hecho sexto, pues la accionante conoció y consintió que en la escritura de compraventa No 361 del 5 de Diciembre de 2017 apareciera como valor de la transacción la suma de \$159.100.000.00, que era un valor aproximado al avalúo catastral pero que de ningún modo representaba el verdadero precio de la transacción que se verificó.
4. También constituye mala fé por la parte accionante que en la redacción de la demanda, su apoderado en ninguna parte informe cuánto fue el valor real de la venta y por el contrario incurra en contradicción cuando dice que el señor MISAEL BELEÑO PALMA nunca dio aviso a la sra Rangel Otálvarez de haber realizado venta alguna (hecho #4) y posteriormente señala que la venta realizada el día 05 de Diciembre de 2017, se hizo por un valor inferior a la mitad del precio justo, lo cual constituye una lesión enorme sufrida por la parte actora (hecho #10).
5. Otra circunstancia indicativa de mala fé por la parte demandante lo constituye el hecho de que arrima al proceso con la demanda, un informe pericial con valores sobredimensionados que desdibuja la realidad fáctica que inspira las pretensiones, apartándose por completo del real valor comercial del predio para la fecha en la que se verificó la compraventa atacada por la vía de la lesión enorme, máxime cuando los valores tomados para hallar el valor comercial del predio según el método de investigación de mercado se hacen con datos del año 2020 y no del año 2017 que fue la época en la que se realizó la compraventa.

La suscrita tiene pruebas de que al inmueble de la Calle 7 No 15-102 le fue practicado un avalúo comercial para el mes de Abril del año 2014 que arrojó la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MILCUATROCIENTOS DOCE PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (\$475.381.412.66), el cual fue aprobado mediante auto del 09 de Junio de 2017 dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario de Banco BBVA contra STELLA RANGEL OTALVAREZ- Rad. 2012-00049, y tomando así mismo como referente el avalúo comercial practicado en fecha 24 de Septiembre de 2017 por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Perito Jorge Luis Barrios Conde dentro del Proceso de Lesión Enorme de Juan Carlos Gómez Cabrales y Otros contra Prevención y

Salud I.P.S S.A.S y Betty María Pinedo de Gómez que se tramitó ante este despacho bajo la radicación 2015-00072-00 al inmueble ubicado en la Calle 7 No 17-51 donde actualmente funciona la IPS Prevención y Salud S.A.S que se ubica a escasas dos(2) cuadras del que ahora es objeto de litigio y que cuenta con un área de 4.748 mts, es decir, más de tres veces el área del que dio en venta la sra Rangel Otálvarez a mi cliente y que arrojó un valor de TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$386.876.985.00), es imperioso deducir que el informe que se arrima al proceso y que la demandante pretende se tenga en cuenta para determinarse la presunta lesión enorme, está claramente sobredimensionado y no consulta la realidad de las condiciones físicas del predio ni del sector donde esta se ubica para la fecha de la compraventa Diciembre del año 2017.

6. El informe pericial presentado como soporte de la demanda, establece la suma allí indicada; sin embargo, no tuvo en cuenta las variables o factores reales que eventualmente hubieran podido aumentar el valor del inmueble, también dejó de lado una gran realidad visible y notoria y es que para la época de la celebración de la compraventa **no** existían obras civiles ni de comercio ubicadas en el sector y que hubieran podido incidir en el aumento más que considerable del valor del metro cuadrado del sector, como se ve en el informe, pero que no se demuestra con ninguna prueba de dicho aumento del valor del metro cuadrado, por lo que es conveniente y necesario que el despacho ordene la práctica de una prueba pericial practicada por una entidad idónea como sería el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a través de un perito adscrito a dicha institución.

Aquí bien vale la pena recordar lo ya expuesto en líneas precedentes sobre lo contemplado por el artículo 1.947 del Código Civil y es de que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosas 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 y el justo precio se refiere al tiempo del contrato, por lo que al traer la demandante al proceso, un avalúo con valores sobredimensionados que no consultan la realidad del predio ni del sector donde se ubica para la época de la celebración del contrato de compraventa, es la demostración de la mala fé que le asiste para con mi cliente quien repito y reitero, siempre ha obrado con lealtad jurídica bajo la convicción de que sus actuaciones a lo largo y ancho de la negociación de compra del predio, estuvieron revestidas de legalidad y decoro.

Sírvase su Señoría declarar probada la presente excepción de mérito denominada **MALA FE** por parte de la demandante.

• **EXCEPCION GENERICA:**

Invoco además la excepción genérica establecida en el artículo 282 del Código General del Proceso, a fin de que su señoría en caso de hallar probados hechos que constituyan una excepción, proceda a declararla de oficio.

PETICIONES:

PRIMERA: Se profiera sentencia que haga tránsito a cosa juzgada declarando probadas las excepciones de mérito propuestas.

SEGUNDA: Que se condene a la demandante al pago de los perjuicios ocasionados a mis mandantes con ocasión de la presente acción.

TERCERA: Que se condene en costas a la parte demandante.

PETICION ESPECIAL:

Solicito de manera especial al Señor Juez, se sirva disponer en la medida de lo posible, la realización de las audiencias contempladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, de manera **PRESENCIAL** conservando como es apenas obvio todas las medidas de bioseguridad dentro de los recintos y salas de audiencias de los estrados judiciales de esta ciudad.

PRUEBAS:

Solicito al Señor Juez, se sirva decretar las siguientes:

- I. **DOCUMENTALES:** Me permitiré aportar los siguientes documentos para que obren como pruebas a favor de mi mandante:
 1. Dos (2) solicitudes de certificaciones formuladas al Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena y al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de esa ciudad. (2 folios con respaldo).
 2. Solicitud de copias auténticas formulada al Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena. (1 folio con respaldo).
 3. Solicitud de información y documentación presentada al Banco BBVA Sucursal El Banco, Magdalena. (1 folio).
 4. Certificación expedida por el Secretario del Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, acerca de la existencia y radicación en ese despacho judicial del Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía de radicación #47-245-31-53-001-2012-00047-00 seguido por Paola Romero Vence contra Walfran Mora Cárdenas y Stella Rangel Otálvarez, el cual finalizó por transacción extraprocesal de pago. (1 folio)
 5. Certificación expedida por el Secretario del Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, acerca de la existencia y radicación en ese despacho judicial del Proceso

Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía de radicación #47-245-31-53-001-2012-00049-00 seguido por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria "BBVA" Colombia S.A contra Stella Rangel Otálvarez, el cual finalizó por transacción extraprocesal de pago. (1 folio).

6. Copia de la respuesta dada por la Subgerente de Operación y Apoyo Comercial del Banco BBVA en fecha Mayo 28 de 2021 donde se señala que la Cuenta Corriente # 330-009663 se encuentra a nombre de JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía No 12.582.026, apeturada desde el día 31 de Julio de 2009 y de la cual se giraron los cheques No 7473191 y 1407780 a favor de la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ. (1 folio).

El primero de los cheques se giró por la suma de \$43.287.000.00 el cual fue endosado por Stella Rangel Otálvarez a favor de Misael Beleño Palma, cobrado el día 30 de Junio de 2017.

El segundo de los cheques se giró por la suma de \$145.000.000.00 el cual fue endosado por Stella Rangel Otálvarez a favor de Misael Beleño Palma, cobrado el día 17 de Noviembre de 2017.

7. Copia de los cheques No 7473191 y 1407780. (2 folios).
8. Copia autenticada del documento de solicitud de terminación del proceso radicado bajo el No 47-245-31-03-001-2012-00047-00 ante el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, por acuerdo transaccional presentado por Paola Romero y su apoderado y Stella Rangel Otálvarez y Walfran Mora y su apoderado y auto aprobatorio de la transacción. (12 folios).
9. Copia de la consignación por la suma de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$145.000.000.00) efectuada por el señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA como comisionista el día 17 de Noviembre de 2017 en favor del señor CARLOS ARTURO BELEÑO DAVILA, esposo de Paola Romero Vence. (1 folio)
10. Recibo rotulado en la parte superior "Abril 20 - 2018" firmado por Walfran Mora en favor de José Nicolas Lopera donde se reseña una deuda (préstamos) por la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$363.300.000.00). (1 folio)
11. Copia auténtica del informe pericial rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi sobre el predio ubicado en la Calle 7 No 17-51 dentro del Proceso de Lesión Enorme de Juan Carlos Gómez Cabrales y otros contra PREVENCIÓN Y SALUD I.P.S S.A.S y otros, en fecha 01 de Noviembre de 2017, el cual se adelantó ante el Juzgado Único Civil del Circuito de esta ciudad, bajo el radicado No 2015-000. (21 folios).
12. Copia auténtica del avalúo realizado por parte del perito RICARDO FLOREZ al predio de la Calle 7 No 15-102, en fecha 01 de Abril de 2014 dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria "Colombia" S.A contra STELLA RANGEL, bajo el radicado No 2012-00049-00. (28 folios)

13. Copia auténtica del auto de fecha 30 de Abril de 2014 donde se corre traslado del informe pericial rendido por el Arq. Ricardo Florez Gutierrez al predio de la Calle 7 No 15-102, en fecha 01 de Abril de 2014 dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria "Colombia" S.A contra STELLA RANGEL, bajo el radicado No 2012-00049-00. (1 folio).
14. Copia auténtica del auto de fecha 09 de Junio de 2014 donde se aprueba por parte del Juzgado Único Civil del Circuito el avalúo rendido por el perito Arq. Ricardo Florez Gutierrez al predio de la Calle 7 No 15-102, en fecha 01 de Abril de 2014 dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria "Colombia" S.A contra STELLA RANGEL, bajo el radicado No 2012-00049-00. (1 folio).
15. Actualización del avalúo correspondiente al año 2017 realizado por el Arq. Ricardo Flórez al predio ubicado en la Calle 7 No 15-102. (41 folios).

II. **TESTIMONIALES:** Se fije fecha y hora para escuchar a las personas relacionadas a continuación a efectos de que depongan ante su despacho todo cuanto sepan y les consta acerca de los hechos de la demanda y excepciones planteadas en la contestación, especialmente sobre la inexistencia de la lesión enorme alegada por la parte demandante, los pagos que se hicieron dentro de los procesos judiciales que cursaban contra la Sra STELLA RANGEL OTALVAREZ y su esposo WALFRAN MORA CARDENAS, del conocimiento y experiencia respecto de avalúos comerciales en predios de este municipio, etc:

1. MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA, identificada con la cédula de ciudadanía No 85.435.324. No posee correo electrónico.
2. AMILDE JACOME QUINTERO, identificada con la cédula de ciudadanía No 39.011.913, a quien se le puede citar a través del correo electrónico: amildejacome16@hotmail.com
3. BLADIMIR ANTONIO WRIGTH VILLAR, identificado con la cédula de ciudadanía No 72.222.836, a quien se le puede citar a través del correo electrónico: mrwwrighth@gmail.com
4. TRANSITO GOMEZ RANGEL, identificado con la cédula de ciudadanía No 5.007.714, a quien se le puede notificar a través del correo electrónico: jeykagomez1112@gmail.com
5. WALFRAN MORA CARDENAS, identificado con la cédula de ciudadanía No 12.583.979, quien podrá ser notificado en la Calle 7 No 15-102 de esta ciudad.
6. RICARDO FLOREZ GUTIERREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.580.847, a quien se le puede notificar al correo electrónico: ricaflogut@hotmail.com

III. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se fije fecha y hora para escuchar en diligencia de interrogatorio de parte para que absuelva el cuestionario que le formularé verbalmente o en sobre cerrado a la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ.

IV. PRUEBA TRASLADADA:

Le ruego al Señor Juez se sirva ordenar se traslade como prueba para el presente proceso, copia autenticada de todo el expediente contentivo del Proceso Ejecutivo Hipotecario de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria "BBVA" Colombia S.A contra Stella Rangel Otálvarez, el cual se adelantó ante el Juzgado Único Civil del Circuito de esta ciudad, bajo el radicado 47-245-31-53-001-2012-00049-00, a efectos de verificar y tener como prueba, el avalúo comercial del predio ubicado en la Calle 7 No 15-102 para el año 2014, el cual fue aprobado por el despacho mediante auto de fecha 09 de Junio de 2014 y constatar el valor comercial del mismo para esa época.

Desde ahora manifiesto al Señor Juez que estaré presta a sufragar los costos que genere el traslado de dicha documentación al presente proceso.

V. **PRUEBA DE OFICIO:** Le solicito al Señor Juez, muy respetuosamente se sirva oficiar o requerir al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Banco, Magdalena, a fin de que se sirva certificar con destino a este proceso, si en ese despacho judicial se tramita o tramitó para el año 2012 proceso ejecutivo singular siendo demandante el Banco de Bogotá y demandada la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ. En caso afirmativo, se le solicite, número de radicación, nombre completo e identificación de las partes, cuantía inicial del proceso y el estado hasta el que llegó el mismo.

VI. **PRUEBA PERICIAL:** Con la finalidad de determinar el verdadero y real avalúo comercial del predio ubicado en la Calle 7 No 15-102 de esta ciudad, distinguido con la matrícula inmobiliaria # 224-1470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, le solicito al Señor Juez se sirva ordenar la práctica de una prueba pericial practicada por una entidad idónea como sería el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con lo normado 226 y ss del Código General del Proceso.

VII. PRUEBA GRAFOLOGICA:

Le solicito al Señor Juez se sirva ordenar que se practique prueba grafológica al documento o recibo rotulado en la parte superior "Abril 20 - 2018" firmado por Walfran Mora en favor de José

Nicolas Lopera donde se reseña una deuda por la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$363.300.000.00).

Para la práctica de dicha prueba, disponga señor Juez, se desglosen documentos suscritos en original por el Señor Walfran Mora Cárdenas dentro de los procesos ejecutivos de radicación No 2012-00049-00 y 2012-00047-00 que cursaron ante este su despacho, con la finalidad de que sirvan de apoyo comparativo ante el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses -Departamento de Grafología Forense de la ciudad de Bogotá, aplicando para esta prueba, cadena de custodia por parte de la SIJIN de El Banco, Magdalena, quien sería la autoridad idónea para llevarla a cabo, cuando del juzgado lo ordene; siempre y cuando el señor WALFRAN MORA niegue la autenticidad del mismo.

VIII. OBJECION AL AVALUO COMERCIAL APORTADO CON LA DEMANDA:

Me permito Señor Juez, con fundamento en lo previsto en el artículo 228 y ss del Código General del Proceso, formular objeción por error grave al dictamen pericial rendido por el Dr. Fernando Hernández Martínez y que viene acompañando la demanda, de acuerdo con las consideraciones de orden fáctico que a continuación se detallan:

- El avalúo traído por la parte demandante, no hizo la actualización de todos los elementos que constituyen la edificación, dejando varios capítulos por fuera, los cuales sin lugar a dudas pueden incidir en el valor final del mismo, por las condiciones de deterioro de algunos elementos del predio.
- El avalúo traído por la parte demandante no justifica el elevado valor asignado al metro cuadrado del predio, desconociendo que el valor de una edificación se valoriza a partir de que se ejecuten obras de impacto en su entorno, tales como construcción de nuevas vías, pavimentaciones en el sector o vías que surquen el inmueble, proyectos de redes de servicios públicos o que el inmueble sea refaccionado que mejore sustancialmente su condición constructiva; lo cual no se ha dado ni en el entorno ni en el predio ubicado en la Calle 7 No 15-102 de acuerdo con lo verificado en el registro fotográfico que lo acompaña.
- En los valores adoptados en el estudio de mercado para el metro cuadrado en valor presente, son excesivamente altos, como también los valores retrospectivos asumidos para el año 2017, luego de consultadas las fuentes allí relacionadas.
- Los altos valores en metros cuadrados consignados en el informe no son debidamente sustentados con obras de impacto en inmediaciones del inmueble.
- Existen avalúos similares en la zona que no contemplan valores tan altos en metros cuadrados de terreno.
- En el informe de los valores presente y retrospectivos, aparecen unos cuadros de costos de valor presente y valor en el año 2017 pero no se adjunta ni se menciona cómo fue el procedimiento para hallar esos valores, sobre todo en lo relativo al costo retrospectivo del año 2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 1947 y ss del Código Civil; Artículo 236 y ss del Código General del Proceso; Decreto 806 de 2020 y demás normas concordantes.

ANEXOS:

Me permito aportar el poder a mí conferido.

NOTIFICACIONES:

La suscrita las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la Carrera 5 No 6-25 de esta ciudad o al correo electrónico: mariajorodriguez79@hotmail.com

La parte demandante y mi cliente en las direcciones físicas y electrónicas indicadas en la demanda.

Del Señor Juez, atentamente,


MARIA JOSE RODRIGUEZ PUERTA
C.C. No 39.020.347 de El Banco, Magdalena.
T.P. 118.465 del C.S.J.

Recibido
Hoy: 9-06-2021
Hora: 11:19 P.M.
Sabiola Silva
Molina