



Libertad y Orden

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO EL BANCO, MAGDALENA.-
Enero Diecisiete (17) del año Dos Mil Veintitrés. (2023).-**

Rad: 47 – 245 – 31 – 03 – 001 – 2021 – 00022 - 00 - Tomo: X – Folio: 113

Demandante: STELLA RANGEL OTALVAREZ
Demandado: JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA
Proceso: VERBAL POR LESION ENORME-

Procede este Juzgado único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del presente Proceso Verbal por Lesión Enorme de Responsabilidad Civil Extracontractual, seguida por la señora **STELLA RANGEL OTALVAREZ**, a través de apoderado judicial Dr. **MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ**, contra el señor **JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA**. Lo anterior de conformidad con las siguientes razones fácticas y jurídicas advirtiendo que no existe irregularidad alguna contentiva de nulidad en la ritualidad del mismo.

FUNDAMENTOS FACTICOS.

- Manifiesta el ilustre togado que para el año 2017 la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ, ostentaba la calidad de propietaria del inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria No. 224-1470 de la ORIP del Banco.
- El 25 de mayo de 2017 en virtud de la propiedad que le asistía sobre el inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria No. 224-1470 otorgo poder especial al señor MISAELE ENRIQUE BELEÑO PALMA, con fin de que diera en venta al mejor postor el predio antes mencionado.
- Con el señor MISAELE ENRIQUE BELEÑO PALMA, se celebró con STELLA RANGEL OTALVAREZ, un verdadero contrato de mandato formalizado con la entrega del poder especificada en el numeral anterior.
- El señor MISAELE ENRIQUE BELEÑO PALMA nunca dio aviso a mi representada de haber realizado venta alguna en virtud del mandato otorgado.
- Que el día 7 de septiembre de 2021 la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ, recibió en su dirección de domicilio una demanda donde el señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA funge como demandante y cuya naturaleza es de entrega de tradente al adquirente por compraventa formalizada el día 5 de diciembre de 2017 a través de la escritura pública No. 224-1470 de la ORIP.
- Una vez consultada la escritura pública 361 del 5 de diciembre la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ se entera que la venta la realizo el apoderado a favor del señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, por un valor de \$ 159.100.000 el cual para la fecha de la venta tenía un valor comercial de \$ 994.691.000 y que actualmente tiene un valor comercial de \$1.447.070.000.

- La señora STELLA RANGEL OTALVAREZ, nunca ha cedido o entregado posesión del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 224-1470.
- El valor de la venta realizada el 5 de diciembre de 2017 se hizo por un valor inferior a la mitad del precio justo de acuerdo con lo contemplado en los artículos 1946 y 1947 del Código Civil que el contrato de compraventa celebrado el día 5 de diciembre de 2017 es susceptible de rescindirse por lesión enorme y se constituye la lesión enorme sufrida hacia la demandante.
- Que el señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA declaro bajo la gravedad de juramento en el parágrafo segundo de la cláusula segunda de la escritura pública 361 del 5 de diciembre de 2017 que el valor era por lo menos igual al 50 % del valor comercial del inmueble, previa advertencia de la señora notaria. Lo cual constituye mala fe en la lesión enorme.
- El día 24 de septiembre de 2020 se presentó por el demandante interrogatorio de parte para que fuera citado el señor MISAELE ENRIQUE BELEÑO PALMA. Por reparto le correspondió al JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DEL BANCO, quien lo radico con el número 2020-0162 y programo dicha diligencia para el día 10 de noviembre de 2020 a las 3:00 pm. Llegada la hora y fecha el señor en mención a través de apoderado judicial presento un documento manifestando que no puede ser obligado a declarar contra el mismo y por lo tanto no asistiría a dicha diligencia.
- El despacho PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL BANCO, mediante acta del 10 de noviembre de 2020 reprodujo las preguntas y decidió darle la aplicación a la confesión presunta e indicio grave en contra del citado.
- Que le día 30 de septiembre de 2020 se solicitó ante la personería Municipal de El Banco una conciliación extrajudicial con el demandado a fin de darle cumplimiento a lo establecido en los artículos 35 y 38 de la Ley 640 de 2001.
- Al tenor de lo dispuesto en el artículo 35 de la ley 640 de 2001 el requisito de procedibilidad en este caso se entiende cumplido ya que venció el término contemplado en el inciso 1 del artículo 20 de la misma norma y la audiencia no se ha celebrado por no haberse programado por parte de la autoridad Personería Municipal.
- Lo anterior faculta a la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ directamente a la jurisdicción ordinaria con la presentación de la solicitud de la conciliación y se le otorga poder especial por parte de la demandante al Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ.

PRETENSIONES.

- 1.- Que se declare rescindido el contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre **STELLA RANGEL OTALVAREZ** a través de apoderado, como vendedora y **JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA**, como comprador y formalizado el día 5 de diciembre de 2017 a través de la escritura pública 361 de la Notaria Única de El Banco y el cual recayó sobre el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 224-1470 de la Oficina de Instrumentos Públicos del El Banco.
- 2.- Consecuencia de lo anterior, se oficie a la oficina de Instrumentos Públicos de El Banco ordenándole eliminar la anotación No. 24 del Certificado de Libertad y Tradición del

Inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 224-1470 de la Oficina de Instrumentos Públicos de El Banco.

3.- Que se condene en costas y al pago de las agencias en derecho a la parte demandada.

4.- Sin perjuicio de las pretensiones anteriores, que se prevenga al demandado **JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA** si optara por lo establecido en el artículo 1948 del Código Civil y en caso positivo que se tenga como precio el valor justo **comercial** del inmueble del año 2020. Es decir, **\$1.447.070.000** o en su defecto los valores sean indexados de acuerdo al IPC.

PRUEBAS

1. Doce (12) folios, copia de la escritura pública 361 del 5 de noviembre de 2017 de la Notaria Única del Banco.
2. Once (11) folios, avalúo realizado por un perito de la lonja de propiedad raíz del Magdalena en la fecha 23 de septiembre de 2020.
3. Cinco (5) folios, certificado de libertad y tradición del inmueble distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 224-1470
4. Tres (3) folios, certificado de matrícula mercantil del señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA.

SOLICITADAS.

Interrogatorio de parte

1. Solicito a este despacho se sirva citar de acuerdo a lo establecido en el artículo 198 del CGP al señor **JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA** C.C. No. 12.582.026 en su calidad de demandado.

Testimoniales

1. Solicito la práctica y recepción del testimonio de **MISAELE ENRIQUE BELEÑO PALMA**. Identificado con cedula de ciudadanía No. 85.435.324 quien fungió como apoderado de la demandante en la escritura publica No. 631 de la Notaria Única de El Banco, quien debe dejar testimoniar lo que le conste respecto al negocio jurídico que allí se dejó sentado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se fundamenta la siguiente demanda en las normas esgrimidas dentro del cuerpo de este documento, en las que la adicionen, modifiquen o deroguen. En especial los artículos 1946 y subsiguientes del Código Civil y demás normas concordantes y aplicables.

Igualmente se fundamenta el proceso en los artículos 82 al 84 del C.G.P. advirtiendo que al mismo debe dársele el trámite establecido para los procesos declarativos verbales contenidos en el Libro Tercero Título I Capítulo I artículos 368 y subsiguientes de la Ley 1564 de 2012.

ACTUACION PROCESAL:

La demanda de lesión enorme fue interpuesta por el Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO DIAZ MORA, la que por reunir los requisitos de ley fue admitida mediante auto de calendas 6 de mayo de 2021, ordenado correr traslado al demandado señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, por el término de ley; notificándoles en la forma establecida por los artículo 291 del C. de G. P., y reconociéndole personería para actuar como apoderado judicial de la demandante.

El apoderado judicial de la demandante STELLA RANGEL OTALVAREZ, presentó un escrito al despacho solicitando que el señor Juez se pronunciara con respecto a la medida cautelar solicitada la cual recaía sobre la inscripción de la demanda por lesión enorme en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 224-1470 de la ORIP de El Banco, registrado como propiedad del señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, la solicitud fue contestada de manera procedente por el despacho por lo que se ordenó la inscripción de la demanda en la Matricula Inmobiliaria mencionada.

El Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO DIAZ MORA, ante el despacho presenta un escrito renunciando a los términos de ejecutoria del auto de 24 de mayo de 2021 en el cual se ordenó la inscripción de la demanda por Lesión Enorme en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 224-1470. También solicita él envío del oficio que comunica la inscripción aportando el correo electrónico de la ORIP de El Banco.

El despacho en el Oficio del 28 de mayo de 2021, ordenó la inscripción de la demanda por lesión enorme a la Oficina de Instrumentos Públicos en los libros de registros en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 224-1470. Se anexo copia de la demanda.

El día 2 de junio de 2021 el Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO DIAZ MORA, presento escrito aportando los documentos relacionados con la notificación de la demanda al señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA.

El día 9 de junio de 2021 la Dra. MARIA JOSE RODRIGUEZ PUERTA, actuando como apoderada judicial del demandado el señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, envía la contestación de la demanda por Lesión Enorme y Poder.

La Dra. MARIA JOSE RODRIGUEZ PUERTA, en su contestación propone excepciones de mérito por la **INEXISTENCIA DE LA LESIÓN ENORME**, argumentando que:

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.

Ya que cursaban para esa época y desde tiempo atrás, tres (3) procesos ejecutivos. El primero, 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.

Que el primero de los procesos enunciados como se ha mencionado era de naturaleza real, es decir, contaba con garantía hipotecaria y estaba ad- portas de ser rematado por falta de pago.

Al encontrarse, angustiada por los procesos que tenía en contra, la señora STELLA RANGEL y su esposo WALFRAN MORA deciden contactar al señor MISAELE ENRIQUE BELEÑO PALMA ampliamente conocido 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.

Que dadas las características de su oficio, el señor MISAELE ENRIQUE BELEÑO PALMA gestiono 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 MISAELE ENRIQUE BELEÑO PALMA un poder para vender, lo cual en efecto se llevó a cabo en fecha 25 de Mayo de 2017.

Señalo que, teniendo el señor MISAELE 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 inicio a una serie negociaciones y desembolsos de dinero a 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.

Indico 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 señalado, de 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.

Expuso que, su cliente efectuó los siguientes 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, para 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.oo Nov. 17 de 2017.
- Efectivo entregado a Walfran Mora \$10.000.000.oo, Nov. 17 de 2017.
- Efectivo gastos notariales e Impuestos de escritura de Compraventa \$ 5.924.000.oo, Dic. 6 de 2017.
- Efectivo entregado a Walfran Mora \$1.000.000.oo, Dic. 31 de 2017.
- Efectivo entregado a Walfran Mora y Stella Rangel \$80.689.000.oo, 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.oo.

Indico que, aparte de los dineros relacionados, los señores STELLA RANGEL Y WALFRAN MORA exigieron un (1) día antes a la firma de la escritura, que el demandante les entregara en efectivo la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$159.000.000.oo), lo que aconteció, siendo testigo el señor MISAEL ENRIQUE BELEÑO PALMA, lo que se demuestra con lo consignado en la Escritura Pública #361 del 05 de Diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de esta ciudad, donde se dejó 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.

Expuso que, el precio de la venta fue realmente por la suma de QUINIENTOS VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$522.300.000.oo), 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.

Y concluye manifestando que, la demandante la señora STELLA RANGEL y su esposo el señor WALFRAN MORA, recibieron la suma total de QUINIENTOS VENTIDOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 522.300.000) por parte del demandado el señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, y no CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIEN MIL PESOS (\$159.100.000) como reposa en la demanda. Lo que sostiene que la lesión enorme como se contempla en el art. 1.947 del C.C. *"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."*... no se configura.

En la excepción de mérito de **MALA FE**, se indicó por la Dra. María José Rodríguez abogada de la parte demandada que, al revisar los hechos de la demanda, se consta que el apoderado de la accionante afirma que el poder que aquella dio a 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 #15-102, desconociendo la realidad del asunto.

También lo afirmado de que el Señor Misael Beleño, nunca dio aviso de haber realizado venta en virtud del mandato otorgado mediante poder firmado el día 25 de Mayo de 2017, la demandante señora Stella Rangel, tenía conocimiento de 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 no representaba el verdadero precio de la transacción.

Otra circunstancia es que la parte demandante lo constituye el hecho de que arrima al proceso con la demanda un informe pericial con valores sobredimensionados que se aleja de la realidad fáctica que inspira las pretensiones y se aparta del valor real comercial del predio en la fecha que se verifico la compraventa atacada por la vía de lesión enorme, máxime cuando los valores tomados para hallar el valor 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 apoderada judicial del demandante señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, invoca una excepción genérica establecida en el art. 282 del C.G.P., en caso de hallar probados hechos que constituyan una excepción, proceda a declararla de oficio.

PRUEBAS

Solicita al señor Juez decretar las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES: aporta documentos para que obren a favor del demandado

1. Dos (2) solicitudes de certificaciones formuladas al Juzgado Único Civil de Circuito de El Banco, Magdalena y al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de esta ciudad.
2. Solicitud de copias auténticas formuladas al Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena.
3. Solicitud de información y documentación presentada al Banco BBVA sucursal el Banco, Magdalena.
4. Certificación expedida por el secretario Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena. Acerca de la existencia y radicación de 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 Otalvarez, el cual finalizo por transacción extraprocesal de pago.
5. Certificación expedida por el secretario 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 el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria "BBVA" Colombia S.A. contra Stela Rangel Otalvarez, el cual finalizo por transacción extraprocesal de pago.

6. Copia de la respuesta dada por el subgerente de Operación y Apoyo Comercial 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 cedula de ciudadanía No. 12.582.026 aperturada desde el día 31 de julio de 2009 y de la cual se giraron los cheques No. 7473191 y 1407780 a favor de la de señora Stella Rangel Otalvarez.

El primero de los cheques se giró por la suma de \$43.287.000.00 el cual fue endosado a la señora Stella Rangel Otalvarez 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 a la señora Stella Rangel Otalvarez a favor de Misael Beleño Palma, cobrado el día 17 de noviembre de 2017.

7. Copia de los Cheques No. 7473191 y 1407780

8. Copia autenticada del documento de solicitud de terminación del proceso radicado bajo el No. 47-245-31-53-001-2012-00047-00 ante el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena. Por acuerdo transaccional presentado por Paola Romero y su apoderado y Stella Rangel Otalvarez y Walfran Mora y su apoderado y auto aprobatorio de la transacción.

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.

10. Recibo rotulado en la parte superior "abril 20-2018" firmado por Walfran Mora en favor de JOSE NICOLAS LOPREA MONTOYA, donde se reseña una deuda de (prestamos) por la suma de TRESIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES TRESIENTOS MIL PESOS (\$ 373.300.000.00)

11. Copia autentica del informe pericial rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi sobre el predio ubicado en la calle 7 # 17-51 dentro de 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 de noviembre de 2017 el cual se adelantó ante el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena. Bajo el radicado No. 2015-000.

12. Copia autentica del avalúo por parte del perito RICARDO FLOREZ al predio de la calle 7 No. 15-102 en fecha del 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 radicado No. 2012-00049-00.

13. Copia autentica del auto de fecha del 30 de abril de 2014 donde se corre traslado del informe pericial rendido por el Arq. Ricardo Flórez Gutiérrez 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 "BBVA" Colombia S.A. contra Stela Rangel Otalvarez, bajo radicado No. 2012-00049-00

14. Copia autentica del auto de fecha 09 de junio de 2014 donde se aprueba por parte del Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena. El avalúo rendido por el perito Arq. Ricardo Flórez Gutiérrez al predio de la calle 7 No. 15-102, en fecha de 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 radicado No. 2012-00049-00

15. Actualización del avalúo correspondiente al año 2017 por el Arq. Ricardo Flórez al predio Ubicado en la calle 7 No. 15-102.

TESTIMONIALES: Que se fije fecha para escuchar a las personas relacionadas 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 señora Stella Rangel y su esposo Walfran Mora, del conocimiento y experiencia respecto de los avalúos comerciales en predios de este municipio.

1. MISAELE ENRIQUE BELEÑO, identificado con cedula No. 85.435.324. No posee correo electrónico.

2. AMILDE JACOME QUINTERO, identificada con cedula 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 cedula de ciudadanía No. 72.222.836 a quien se le puede citar a través del correo electrónico mrwrighth@gmail.com

4. TRANSITO GOMEZ RANGEL, identificado con la cedula de ciudadanía No. 5.007.741 a quien se le puede notificar a través del correo electrónico jekogomez1112@gamil.com

5. WALFRAN MORA CARDENAS. Identificado con la cedula 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 cedula de ciudadanía No. 12.580.847 a quien se le puede notificar al correo electrónico ricaflogut@hotmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicita se fije hora y fecha para escuchar en diligencia de interrogatorio de parte para que absuelva el cuestionamiento que le formulare verbalmente o en sobre cerrado a la señora SETLLA RANGEL OTALVAREZ.

PRUEBA TRASLADADA: Al señor Juez se sirva trasladadas como prueba para el proceso , copia autenticada de todo el expediente contentivo de proceso Ejecutivo Hipotecario de mayor Cuantía de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria "Colombia" S.A. contra Stella Rangel, el cual se adelantó ante el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena bajo el radicado # 47-245-31-53-001-2012-00049-00 a efectos de verificar, 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 de junio de 2014 y constatar el valor comercial del mismo para esa época. La apoderada de parte demandada esta presta a sufragar los gastos que genere el traslado de dicha documentación al proceso.

PRUEBA DE OFICIO: Solicita al señor Juez de manera respetuosa ser sirva oficiar o requerir al Juzgado Primero Promiscuo Municipio, a fin de que se sirva certificar con destino a este proceso, si en el despacho judicial se tramita o se tramita para el año 2012 proceso ejecutivo siendo demandante el Banco de Bogotá y la demandada la señora Stella Rangel Otalvarez. En caso afirmativo, se le solicite, numero de radicación, nombre completo y el estado has el que llego el mismo.

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 Instrumentos Públicos de el Banco- Magdalena, se sirve señor Juez ordenar la practica de una prueba pericial practicada por una entidad idónea como seria el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con lo normado 226 y ss del C.G.P

PRUEBA GRAFOLOGICA: Se le solicita 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 TRESIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES TRESIENTOS MIL PESOS. (\$363.300.000.00). para la práctica de dicha prueba disponga de los documentos suscritos en original por el señor Walfran Mora Cárdenas dentro de los procesos ejecutivos radicados No. 2012-00049-00 y 2012-00047-00 que cursan en este 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 seria la autoridad para llevar a cabo, cuando el Juzgado lo ordene; siempre y cuando el señor Walfran Mora niegue la identidad del mismo.

OBJECION AL AVALUO COMERCIAL APORTADO CON LA DEMANDA

El 1 de mayo de 2021, el despacho JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DEL BANCO, expide un certificado del proceso ejecutivo hipotecario de mayor cuantía bajo el radicado 2012-00049 seguido por el demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTAIRA "BBVA" COLOMBIA S.A. mediante apoderado judicial contra la señora STELLA RANGEL OTALVARE, que la cuantía de mencionado proceso es por la suma de \$69.162.168. que mencionado proceso se dio por terminado, en virtud de haberse cancelado por la parte demanda la totalidad de la obligación ordenándose el archivo del proceso. (folio 54)

El 1 de mayo de 2021, el despacho JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DEL BANCO, expide un certificado del proceso ejecutivo singular de mayor cuantía bajo el radicado 2012-00047 seguido por la demandante PAOLA ROMERO VENCE mediante apoderado judicial contra los señores WALFRAN MORA CARDENAS Y STELLA RANGEL OTALVARE, que la cuantía de mencionado proceso es por la suma de \$65.000.000. que mencionado proceso se dio por terminado, por transacción extraprocesal de pago llevado a cabo por las partes, ordenándose el archivo del proceso. (folio 55)

El 28 de mayo de 2020 llega al despacho respuesta del Banco BBVA que fue la prueba solicitada por la apoderada de la parte demandada (folio 56,57,58)

Acta de terminación del proceso de mayor cuantía del proceso ejecutivo singular de mayor cuantía, por acuerdo transaccional demandante Paola Romero Vence contra Walfran Mora (folio 59 al 72)

Copia autentica del informe pericial rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi sobre el predio ubicado en la calle 7 # 17-51 dentro de 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 de noviembre de 2017 el cual se adelantó ante el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena. Bajo el radicado No. 2015-000. (folio 73 al 90).

Copia autentica del avalúo por parte del perito RICARDO FLOREZ al predio de la calle 7 No. 15-102 en fecha del 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 radicado No. 2012-00049-00 (folio 92 al 119)

Copia autentica del auto de fecha del 30 de abril de 2014 donde se corre traslado del informe pericial rendido por el Arq. Ricardo Flórez Gutiérrez 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 "BBVA" Colombia S.A. contra Stela Rangel Otalvarez, bajo radicado No. 2012-00049-00 (folio 120)

Copia autentica del auto de fecha 09 de junio de 2014 donde se aprueba por parte del Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena. El avalúo rendido por el perito Arq. Ricardo Flórez Gutiérrez al predio de la calle 7 No. 15-102, en fecha de 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 radicado No. 2012-00049-00 (folio 121)

Informe actualización de avalúo en inmueble urbano ubicado en la calle 7 # 17-51 dentro de Proceso de fecha junio 2021, realizado por el arquitecto RICARDO FLOREZ (folio 122 al 162).

El día 11 de junio de 2021, el Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ, presento al despacho del JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO presento escrito de recusación en

contra del Juez Dr. RODRIGO ALBERTO MUÑOZ ESTOR, exponiendo en los hechos que el Dr. Mauricio Fernando Mora Cárdenas es tío del apoderado de la parte demandante del proceso de Lesión Enorme y apoderado judicial de la señora Carmen Cecilia Lopera Flórez, quien tiene un pleito penal en contra el Juez Civil Dr. Rodrigo Alberto Muñoz Estor, también que el Dr. anteriormente citado tiene una relación de amistad desde hace años con la abogada de la parte demandada la Dra. MARIA JOSE RODRIGUEZ PUERTA. (folio 164,165)

El día 12 de agosto de 2021, por medio de auto resuelve el incidente de recusación interpuesto por el Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ, donde no se accede a la recusación y se remita por secretaria el expediente digital al Honorable Tribunal de Santa Marta Sala Civil Familia.(folio 167 al 173)

El día 2 de octubre de 2021 el despacho recibe la inscripción de la demanda en las Oficina de Instrumentos Públicos (folio 174 al 182).

El día 17 de enero de 2022, se recibe escrito del apoderado judicial de la parte demanda en la cual descurre traslado del artículo 370 de C.G.P. y aporta diligencia de prueba extraprocesal de interrogatorio de parte de fecha 10 de noviembre de 2020 donde el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Banco, donde hace calificación de respuestas que se presumen como ciertas en la diligencia que no asistió el señor MISAEL BELEÑO PALMA. (folio 189 al 192)

El día 11 de enero de 2022, se recibe el auto proferido por el Honorable Tribunal Superior de Santa Marta, la cual se declaró infundada con alguno de los siguientes argumentos: *"como se muestra con total cristalinidad, el apoderado de la señora RANGEL, quien es aquí la demandante, no manifestó tener conflicto alguno con el juez sino su tío, persona ajena al proceso (...) no se demostró el parentesco alegado como lo indica la ley. No acepta la sala que se deba separar del conocimiento de juzgador solo porque un tío del apoderado tiene una mandante que denunció al juez (...) se itera que el apoderado no demostró tener ningún pleito pendiente con el Juez o alguno de sus parientes y por eso no hay lugar al impedimento. Tampoco se probó que aquel abogado es tío del recusante (...) en cuanto a la causal donde se alega que el juez tiene una amistad íntima con el juez la familia Rodríguez Puerta, "conforme lo expuesto no se observa ninguna circunstancia especial que muestre que el funcionario pueda perder la objetividad al momento de conocer el proceso actual (...)" (folio 193 al 200)*

El 24 de febrero de 2022, por medio de auto de obedécese y cúmplase lo proveído por el Honorable Tribunal Superior de Santa Marta y así mismo de las excepciones de mérito expuestas por al dese traslado a la parte demandada y lo establecido por el artículo 370 del C.G.P y por el termino de 5 días, para que esta pida pruebas sobre los hechos en que ellas mismas se fundan.

Para el día 3 de marzo de 2022, el apoderado la parte demandante presenta escrito en el cual descurre traslado según lo establecido en el artículo 370 del C.G.P. y aporta diligencia

de prueba extraprocésal de interrogatorio de parte de fecha 10 de noviembre de 2020 donde el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Banco, donde hace calificación de respuestas que se presumen como ciertas en la diligencia que no asistió el señor MISAEL BELEÑO PALMA. Y la excusa que el mencionado presentó (folio 204 al 209)

El 6 de abril de 2022 mediante auto se fija fecha para llevar a cabo la audiencia de los artículos 372 y 373 del C.G.P. la cual se realizará el día 25 de mayo de 2022 a las 9:30 am. Se les pide a las partes aportar correo para enviar el Link y puedan acceder a la audiencia programada. (folio 211).

El día 18 de abril de 2022, el Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ, presenta escrito aportando el correo electrónico para acceder a la audiencia programada. (folio 213)

Para el día 17 de mayo de 2022 el Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA, presenta ante el despacho renuncia del poder conferido por la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ. Teniendo en cuenta lo contemplado el artículo 76 de C.G.P. (folio 214)

El día 24 de mayo de 2022, la Dr. MARIA JOSE TRODRIGUEZ PUERTA, presenta al despacho escrito solicitando a nombre del señor JOSE ANTONIO LOPERA MONTOYA, el aplazamiento y reprogramación de la audiencia ya que presentó quebrantos de salud por un cólico renal por lo cual lo incapacitaron por 5 días. Se aporta historia clínica e incapacidad. (folio 220, 221, 222, 223)

El día 2 de junio de 2022 se reciben en el despacho dos documentos, el primero es el poder que le otorga la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ, al Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ, el cual llegó a las 9:48 am y el segundo documento es el rechazo de dicho poder por parte del Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ, el cual llegó a las 3:34 pm.

Para el día 25 de mayo se instala en audiencia pública con el fin de adelantar lo señalado en el art. 372 del C.G.P. dentro del proceso declarativo verbal de lesión enorme, previamente al dar inicio al trámite se pone de presente por la secretaria del juzgado dos excusas, presentadas por los sujetos procesales quienes solicitan la reprogramación de la audiencia, exponiendo la parte demandante la carencia de apoderado judicial para que la represente en el trámite de proceso y la parte demandada por presentar problemas de salud de cólico renal y litiasis renal aportando incapacidad médica por cinco días anexando así mismo el registro de consulta médica. Se tiene que con base en el artículo antes en mención en su numeral tres inciso 2, se fijó nueva fecha y hora. Las partes quedan notificadas por estrados. (Folio 228)

El día 8 de septiembre de 2021, se presenta ante el Honorable Tribunal Superior de Santa Marta Sala Civil Familia, auto de apelación contra la providencia del incidente de recusación dentro del proceso de Lesión Enorme promovido por STELLA RANGEL OTALVAREZ contra JOSE ANTONIO LOPERA MONTOYA. (Folio 243)

El día 11 de enero de 2022, se recibe el auto proferido por el Honorable Tribunal Superior de Santa Marta, la cual se declaró infundada con alguno de los siguientes argumentos: *"como se muestra con total cristalinidad, el apoderado de la señora RANGEL, quien es aquí la demandante, no manifestó tener conflicto alguno con el juez sino su tío, persona ajena al proceso (...) no se demostró el parentesco alegado como lo indica la ley. No acepta la sala que se deba separar del conocimiento de juzgador solo porque un tío del apoderado tiene una mandante que denunció al juez (...) se itera que el apoderado no demostró tener ningún pleito pendiente con el Juez o alguno de sus parientes y por eso no hay lugar al impedimento. Tampoco se probó que aquel abogado es tío del recusante (...) en cuanto a la causal donde se alega que le juez tiene una amistad íntima con el juez la familia Rodríguez Puerta, "conforme lo expuesto no se observa ninguna circunstancia especial que muestre que el funcionario pueda perder la objetividad al momento de conocer el proceso actual (...)" (folio 244 al 249)*

Para el día 6 de junio, la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ, presenta escrito ante el despacho solicitando la reprogramación de la audiencia por falta de apoderado judicial que la represente y solicita un término prudente para conseguir uno. (Folio 251)

El 7 de junio de 2022, se instala la audiencia Pública con el fin de adelantar el artículo 372 del C.G.P. dentro del proceso declarativo verbal de lesión enorme adelantado por la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ sin representación judicial a la fecha y en contra del señor JOSE NICOLAS ANTONIO LOPERA MONTOYA, representado judicialmente por la Dra. MARIA JOSE RODRIGUEZ PUERTA,. El juzgado niega el aplazamiento solicitado por la demandante ya que con anterioridad se admitió aplazamiento de la audiencia por la misma razón. Una vez revisada toda la actuación surtida, no se vislumbra causal de nulidad alguna de las previstas en el artículo 133 del C.G.P. que lleve a invalidar lo actuado ya que se ha respetado el debido proceso y se ha salvaguardado el derecho de defensa de quienes concurren en el proceso como de la audiencia, se decretaron las pruebas para la parte demandante los documentos anexados junto con la contestación de las excepciones de mérito. Para la parte demandada se tuvieron como pruebas los documentos anexados con la contestación de la demanda y formulación de excepciones de mérito. Se fija fecha de audiencia para el día 18 de agosto de 2022. Para llevar a cabo audiencia del artículo 373 de C.G.P. (252, 253)

Para el día 10 de junio de 2022, el Juzgado Único Civil del Circuito del Banco, por medio de audiencia realizada el día 7 junio en calendas, oficia al JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL, para que sirva certificar si en ese Juzgado se tramita para el año 2021 proceso ejecutivo singular del Banco Bogotá contra la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ. (folio 255).

Para el día 14 de junio de 2022, el Juzgado Único Civil del Circuito del Banco, por medio de audiencia realizada el día 7 junio en calendas, oficia al DIRECTOR DEL DEPARTAMENTAL DEL INSTITUTO AGUZZIN CODAZZI, para que designe perito evaluador del inmueble prueba pericial solicitada por la parte demandada. (folio 256).

El día 23 de junio de 2022, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Banco, enviar respuesta del oficio del 10 de junio del presente año, en el cual certifica que existe un proceso del Banco de Bogotá contra la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ, donde se dispuso a seguir con la ejecución y a condenar en costas a la parte demandada e igualmente que en la última actuación se le reconoce personería al Dr. León José Masson. (folio 260)

Para el día 5 de julio de 2022, el Juzgado Único Civil del Circuito del Banco, por medio de audiencia realizada el día 7 junio en calendas, oficia al TECNICO PROFESIONAL EN DOCUMENTOLGIA SECCION DE INVESTIGACION JUDUCIAL "SIJIN", para que realice prueba grafológica al señor WALFRAN MORA CARDENAS, a solicitud de la parte demandada. (folio 263)

El día 8 de junio de 2022, se recibe la respuesta del INSTITUTO AGUSTIN CODAZZI, en el cual comunican que el inmueble se encuentra a título en venta en su base de datos y cualquier información debe ser solicitada por la parte interesada, además que en este momento no cuenta con el personal para atender el requerimiento de perito evaluador, lo que imposibilita que dicha institución especializada de carácter públicos e abstenga de verificar la experticia. (folio 265 al 267).

El día 17 de agosto, el despacho recibe poder otorgado por la demandante a favor del Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ., además presento escrito exponiendo algunos hechos procesales que a juicio del apoderado de la parte demandante son consecutivos de nulidad y estando dentro de la oportunidad para alegarse según lo dispuesto en el artículo 124 de C.G.P. (folio 269 al 275)

Para el día 18 de agosto, el JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO, se celebró la audiencia del artículo 373 del C.G.P. para evacuar las etapas procesales ahí consagradas, durante el desarrollo de la audiencia se pone de presente la nulidad impetrada por el Dr. MAURICIO MOSISES ALFONSO MORA DIZ, la cual se corre traslado a la parte demandada para que se pronuncie sobre la misma. El juzgado procedió a negar por auto la nulidad alegada por la parte demandante. En consecuencia, el apoderado judicial de la parte demandante interpone recurso de apelación contra dicha decisión. Para continuar con la diligencia se procedió a la etapa de conciliación, posteriormente el apoderado de la parte demandante solicita la suspensión de la audiencia con la finalidad de concretar un acuerdo de conciliación. La parte demandada acepto, el juzgado accedió a la suspensión del proceso por dicho término notificándose en estrado y se citó nuevamente en un término de 30 días. (folio 277, 278)

El día 20 de septiembre de 2022 se inicia la continuación de la audiencia del artículo 373 del C.G.P. en la etapa de fijación del litigio se le dio el uso de la palabra a cada una de las partes para que se manifestara sobre los hechos de las excepciones de mérito admitían o no como ciertos o si se ratificaban los hechos y pretensiones de la demanda. Se procedió con la recepción de las pruebas decretadas de las declaraciones solicitadas. se decreta conceder el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante. Se fija fecha de nueva audiencia para el 17 de noviembre de 2022. (folio 279 al 280)

Para el 21 de septiembre de 2022, el apoderado judicial de la parte demandante, el Dr. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA DIAZ, presenta escrito desistiendo del recurso de apelación interpuesto sobre la decisión que resolvió la nulidad planteada la cual fue concedida por el despacho. (folio 282)

Para el día 28 de septiembre, la apoderada judicial de la parte demandada mediante escrito aporta los datos del señor HERNANDO EMILIO VIVES CERVANTES, para que sea notificado como perito dentro del proceso que se adelanta en este Juzgado. (folio 285)

Mediante auto de notifíquese y cúmplase con fecha del 4 de octubre de 2022, el despacho se pronuncia el cual accede al desistimiento del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto oral de fecha del 20 de septiembre de 2022. (folio 287)

El día 5 de octubre, mediante oficio se le comunica al señor HERNANDO EMILIO VIVES PUERTA, que se le nombro perito valuador dentro del presente proceso.(folio 289)

El 12 de octubre de 2022. En el despacho se recibe escrito de aceptación del cargo de perito valuador por el señor HERNANDO VIVES CERVANTES. (folio 292)

Para el día 20 de octubre, en este despacho se realiza la posesión del cargo de perito valuado por el señor HERNANDO VIVES CERVANTES. (folio 293)

El día 3 de octubre de 2022 el despacho recibe una solicitud de prórroga presentada por el arquitecto HERNANDO VIVES CERVANTES. (folio 295)

Para el día 1 de noviembre de 2022 el despacho se pronuncia y no acepta la prórroga y pide la entrega del informe pericial de manera inmediata (folio 297)

Para el día 3 de octubre de 2022 el despacho recibe el infirme pericial realizado por el arquitecto HERNANDO VIVES CERVANTES del predio ubicado en la calle 7 # 15 - 02. (folio 299 al 385)

El día 8 de noviembre de 2022 el arquitecto HERNANDO VIVES CERVANTES, presento escrito en el cual informa que la apoderada judicial de la parte demandante le cancelo todos los viáticos fijados para su actuación (Folio 388)

Para el día 8 de noviembre de 2022 el despacho por medio de auto de notifíquese y cúmplase se le corra traslado del informe pericial aportado a las partes por un termino de 10 días. Y se fija fecha de audiencia de la continuación del artículo 373 de C.G.P., para el día 13 de diciembre de 2022. (folio 390)

El día 10 de noviembre de 2022 el DR. MAURICIO MOISES ALFONSO MORA, aporta escrito solicitando que de a conocer por correo electrónico el informe pericial. (folio 292)

CONSIDERACIONES.

Al entrar al fondo del asunto y poder proferir una sentencia de fondo se hace necesario verificar el cumplimiento de los presupuestos procesales, como son el de capacidad para hacer parte; para comparecer al proceso; la competencia y la demanda en forma, los cuales no merecen mayor reparo ya que se encuentran debidamente acreditados a cabalidad, por otra parte no se observa por el juzgado vicio alguno que se erija como causal de nulidad prevista en el Art 133 del C. G. del P., que revista la condición de insubsanable que invalide la actuación lo que permite resolver sobre el mérito.

Se ha señalado, que la figura jurídica de la lesión enorme, es un vicio objetivo del acto generador de un perjuicio patrimonial de cierta dimensión para una de las partes en algunos negocios jurídicos, como la compraventa de bienes inmuebles, que en términos del artículo 1947 del Código Civil, que acontece «cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende».

El fundamento histórico de la lesión enorme está contenido en la doctrina del *justo precio* que prohíbe obtener del contrato un provecho excesivo con perjuicios del otro contratante y se basa en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales. A este respecto la Corte Suprema de Justicia (Sentencia proferida por la Sala de Casación Civil el 9 de diciembre de 1999; expediente 5368), ha señalado:

"en tratándose de contratos conmutativos, el valor recibido debe ser, en cierta medida proporcional al valor entregado, garantizándose de tal manera un mínimo de equilibrio en las relaciones jurídicas, concepción ésta con la cual la figura de la lesión trasciende la simple protección de las personas incapaces, para llegar a ser un principio general de los contratos, que no podrían, en virtud del mismo, convertirse en fuente de lucro indebido"(¹).

Se ha venido sosteniendo jurisprudencialmente que la lesión enorme es un defecto objetivo del contrato, mas no es un vicio del consentimiento; ya que este opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes, pues 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 valor acreditado en el proceso.

En el primer evento las cosas volverán al estado inicial: si se trata del vendedor obtendrá la devolución del bien, si es el comprador podrá restituirlo, sin perjuicio de que se cumplan las correspondientes prestaciones mutuas que tal situación generó.

En el segundo evento, cuando se solicita el reajuste del precio injusto, el vendedor podrá obtener el correspondiente aumento o el comprador lograr la correspondiente

disminución, que se verá afectada en una décima parte, lo cual se encuentra plasmado en el Art. 1948 del C. C.

Se ha decantado por la jurisprudencia de la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia que, para estructurarse la lesión enorme en la compraventa, se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: **a)** que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); **b)** que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); **c)** que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; **d)** que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; **e)** que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y **f)** que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)¹.

Que de acuerdo con lo anterior se tiene, que la acción de rescisión de lesión enorme que hoy se resuelve, efectivamente ésta recae sobre un bien inmueble, cuya compraventa se dio por escritura pública N. 361 del 5 de diciembre de 2017, de la Notaría Única del Círculo de El Banco, Magdalena y registrada ante la ORIP para el día seis (06) del mismo mes y año.

Que la discusión se centra en el justo precio del inmueble para la fecha de la compraventa, el cual es susceptible de ser acreditado a través de cualquier medio de prueba, 165 del C. G. del P., Sin embargo, suelen ser de gran utilidad las evidencias técnicas –como el dictamen de perito evaluador–, pues estas aportan información objetiva relevante al debate, y muestran cómo correlacionarla de forma armónica con las reglas y los métodos que guían la actividad de valoración de inmuebles en Colombia. 2.

Que revisada la escritura pública 361 de Diciembre 5 de 2017 de la Notaría Unica de El Banco, se observa que las partes contratantes no renunciaron a la acción rescisoria, pues no emerge de la lectura de la misma dicha circunstancia, como tampoco se vislumbra que el bien haya perecido o perdido o transferido por el demandado, pues éste aún se encuentra a su nombre, como bien se establece del folio de registro de matrícula inmobiliaria acompañado con la demanda, además, la acción se está ejerciendo dentro de los cuatro (4) años que exige la ley, pues al observarse la escritura pública como su registro y la fecha de presentación de la demanda del 30 de abril del año 2021, se establece que la misma se instauro en tiempo.

Ante la acción rescisoria por lesión enorme la parte demandada se permitió alegar como excepción de mérito de INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME., como también la MALA FE y la GENERICA.

En cuanto a la primera de las excepciones de mérito propuestas, de INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME, ésta se fundamentó por la parte demandada en que, ante la difícil situación económica que atravesaban los señores STELLA RANGEL y su esposo WALFRAN

¹ Entre otras sentencias civiles, 6 de mayo de 1968, (G.J. 2297 a 2299, págs. 98 y ss.); 5 de julio de 1977, G.J. CLV, p. 157); Cas. Civ. de 23 de abril de 1981 (G.J. 2407, págs. 415); 18 de agosto de 1987 (G.J. 2427, págs. 117 y ss.); y 15 de diciembre de 2009 (Exp. 1100131030101998-17323-01).

2.- Cfr. CSJ SC, 6 jun. 2006, rad. 1998-17323-01

MORA CARDENAS, para el año 2017 quienes enfrentaban tres (3) procesos ejecutivos, el primero ejecutivo hipotecario de mayor cuantía adelantado por el BBVA con radicación 2012 – 00049, y tramitado ante este juzgado, el segundo ejecutivo singular adelantado por la señora PAOLA ROMERO VENCE 2012 – 00047, y el tercero un proceso de menor cuantía adelantado ante el juzgado Primero Promiscuo Municipal promovido por el Banco de Bogotá con radicación 2012 – 000222-00, que condujo a que los señores atrás en cita solicitaran por interpuesta persona señor Misael Enrique Beleño Palma una gruesa suma de dinero en calidad de mutuo al señor José Nicolas Lopera Montoya para poder cancelar las obligaciones de los procesos anteriormente mencionados y otras obligaciones que tenía.

El art. 167 del C.G del P. establece: la carga de la prueba *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."* Lo que le exige a cada parte acreditar los supuestos facticos en que se fundamenta su accionar o defensa, valiéndose para ello de todos los medios de prueba que prevé el C. G. del P., Art. 165.

Frente a la acción de lesión enorme la parte demandada se permitió allegar varios medios de prueba, destacándose las pruebas documentales para desvirtuar que la suma pagada fue de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIEN MIL PESOS (\$159.100.000.00) contenida en la Escritura Publica N°361 del 05 de diciembre del 2017, sino que la suma realmente cancelada como precio pagado por el señor José Nicolas Lopera Montoya por el inmueble ubicado en esta ciudad en la calle 7 #15-102 e identificado con folio de registro de matrícula inmobiliaria 224-1470 de la ofician de Instrumento Públicos del El Banco, fue de QUINIENTOS VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$522.300.000.00).

Ahora, deviene dilucidar si lo consignado en la escritura pública N°361 del 05 de diciembre del 2017, en su clausula segunda donde se consignó como precio o valor del inmueble pagado por el demandado José Nicolas Lopera Montoya, es absoluto como medio de prueba o si esta admite prueba en contrario para controvertir y establecer el valor real pagado por el inmueble.

La Corte Suprema de Justicia ha expuesto que la declaración sobre el valor o precio contenido en la escritura pública, admite prueba en contrario, entre las partes contratantes, mas no frente a terceros.

"...En efecto, si bien las manifestaciones realizadas en una escritura pública, constituyen prueba de confesión, en caso de que cumplan los requisitos del artículo 195 del Código de Procedimiento Civil, ella admite prueba en contrario, según lo previene el canon 201 de la misma obra, vale decir que su valor probatorio puede ser desvirtuado a través de otros medios persuasivos.

Sobre el particular la Corte definió:

*«Las declaraciones que hacen las partes en una escritura pública tienen plena fuerza obligatoria entre ellas y sus causahabientes; desde el punto de vista probatorio su contenido se asimila o equivale a una confesión; su poder de convicción es pleno mientras no sea impugnado en forma legal y desvirtuado con otras pruebas que produzcan certeza en el juez». (CSJ SC. 28 sep. 1992). (M. P. Ariel Salazar Ramírez). **CSJ Sala Civil, Sentencia SC- 112942016 (11001311001020080016201), ago. 17/16**»*

Ante lo expuesto se tiene que la parte demandada para acreditar el valor real pagado por el inmueble, y no el consignado en la Escritura Publica N°361 del 05 de diciembre del 2017, allego varios medios de prueba como las documentales, interrogatorios y testimoniales.

De acuerdo con las pruebas allegadas se tiene que el valor pagado por el demandado no se dio en un solo contado, sino que fueron varias entregas de cantidades liquidadas de dineros entregadas a los señores Stella Rangel Otalvarez y a su esposo Walfran Mora Cárdenas, lo cual se encuentran admitido, descrito y aceptada por este último tal y como se aprecia a folio 72, donde se aceptó la totalidad de la sumas de dineros recibidas, lo cual encuentra respaldo en otras pruebas documentales tales como; Certificación expedida por el banco BBVA de la sucursal de El Banco Magdalena donde deja sentado que el señor José Nicolas Lopera Montoya giró dos cheques a favor de la señora Stella Rangel Otalvarez por el valor de **\$43.287.000.00** y cobrado para el día 30 de mayo del 2017, y el segundo cheque por el valor de **\$147.000.000.00** y

cobrado para el día 17 de noviembre del 2017, los dos títulos valores a que se hace alusión fueron cobrado por el señor Misael Beleño Palma, al haber sido estos endosados por la señora en cita y que de acuerdo con lo acreditado, que con el primero de ellos se canceló el crédito demandado por el BBVA dentro del proceso con radicación 47-245-31-03-001-2012-00049-00 Folio-85 Libro Radicador VIII, y de acuerdo con la providencia de fecha 09 de junio del año 2017, lo que se deduce de las copias del proceso trasladado al presente tramite.

Con el segundo título valor, al que hicimos alusión en el párrafo anterior, y de acuerdo con lo acreditado, se canceló la obligación demandada por la señora Paola Romero Vence dentro del proceso con radicación 47-245-31-03-001-2012-00047-00 Folio-81 Libro Radicador VIII, cuyo crédito ascendió a la suma de \$145.000.000.00 tal como se deduce del contrato de transacción suscrito por la demandante con los señores Walfran Mora Cárdenas y Stella Rangel Otalvarez como demandados, lo cual se evidencia de la prueba documental trasladada a este proceso y que militan a folio 128 a 136 del citado proceso ejecutivo de mayor cuantía.

Todo lo anterior, se encuentra admitido y corroborado por el señor Walfran Mora Cárdenas en su declaración, al ser interrogado sobre el otorgamiento del poder al señor Misael Beleño para la compraventa del inmueble, en la audiencia del art 373 del C.G. del P. en el minuto 1h 54min, este señaló que: *“el señor José Nicolas Lopera nos hizo un préstamo para cancelar unas obligaciones bancarias y otros embargos y en ese momento hizo la exigencia de que se le hiciera poder al señor Misael Beleño, mientras se conseguía un*

cliente para vender, y el señor José Nicolas Lopera prestó el dinero para cancelar al BBVA y un embargo que tenía la señora Paola Romero Vence y un embargo del Banco de Bogotá, después a espaldas y sin conocimiento de Stella ni mío ellos resultaron haciendo la escritura. El señor Misael resultó vendiéndole al señor José Nicolas Lopera sin conocimiento de Stella y mío..." lo depuesto acredita el pago de los procesos y de los embargos que se relacionaron con antelación en ocasión a los dineros facilitados por el señor José Nicolas Lopera Montoya.

Igualmente se anexo por la parte demandada, copia de un estado de cuenta de fecha abril 20 del 2018 donde se admite por el señor Walfran Mora Cárdenas, que la firma que aparece en ese documento si es su firma, que, si fue suscrito por él, pero que la suma ahí contenida es por otro negocio aparte del señor Lopera con él, que eso no tiene nada que ver con la cuestión del préstamo por lo de la casa, versión esta donde se admite no solo deber la suma cancelada por los procesos que poseían embargo y embargos del remanente que sumados dan algo mas de \$ 190.000.000,00 millones de pesos sino que admite que la suma aceptada en el documento con su firma es otra que no tiene nada que ver con aquella. Minuto 1h 58 y 59 min.

Para el Juzgado la declaración rendida por el señor Walfran Mora Cárdenas guarda correspondencia en algunos apartes con las excepciones de merito planteada por la parte demandada, en cuanto a las sumas de dinero que fueron facilitadas por el señor José Nicolas Lopera Montoya para pagar las obligaciones bancarias con el BBVA. Paola Romero Vence y Banco de Bogotá en las cuantías que se acreditó, que así mismo el estado de cuenta que milita a folio 72 fue suscrito y aceptado por Walfran Mora esposo de Stella Rangel Otalvarez parte demandante del presente proceso, que no solo debían la suma que se les facilito por los procesos judiciales del BBVA, Paola Romero Vence y Banco de Bogotá, sino que se aceptó que existían otras deuda diferente a las anteriores que esta plasmada en el documento suscrito por el señor WALFRAN MORA.

No es de recibo para éste juzgado que la señora STALLA RAMGEL OTALVAREZ, otorgue un poder especial para vender un bien inmueble dirigido a la Notaria Unica del Círculo Notarial de El Banco Dra. Yalma Julieta Padilla Linares, y a favor del señor Misael Enrique Beleño Palma para que en nombre éste procediera a "VENDER A QUIEN MEJOR CONVenga" un inmueble de su propiedad ubicado en la calle 7 #15-102 urbanización Alfredo Gore, otorgándosele amplias facultades al apoderado y sin que ella como parte interesada no este atenta y pendiente de lo que pasa o sucede con dicho mandato.

El poder otorgado por la señora Stella Rangel Otalvarez al señor Misael Beleño Palma es un verdadero mandato y el cual genera unas series de obligaciones para el mandante cuando el negocio interesa conjuntamente a quien lo otorga y a quien lo acepta, o a cualquiera de estos dos o ambos, y un tercero, o a un tercero exclusivamente, tal como lo prevé el art 2146 del C.C., se otorgó un mandato especial para vender un bien inmueble determinado por su nomenclatura, linderos e identificado plenamente con su matrícula inmobiliaria ante la ORIP de El Banco e identificado así mismo con su cedula catastral, lo que no deja duda del acto que hizo o ejecutó la señora Stella Rangel en favor del seño Misael Beleño para vender a quien mejor convenga, en este caso a José Nicolas Lopera Montoya, quien fuere la persona que desembolsó una gruesa suma de dinero en favor de ella y su esposo para cubrir los créditos perseguidos judicialmente y otros existentes con terceras personas tal y como se admitió por su esposo señor WALFRAN MORA.

Al respecto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia señala lo siguiente en la sentencia 00178 del 27 de marzo de 2012 con ponencia del magistrado Jaime Alberto Arrubla:

«En ese sentido, la Corte tiene dicho que para que el "mandante en general pueda ejecutar actos de disposición, como vender, permutar, hipotecar", requiere que se le "otorguen expresamente, en cláusula especial, cada una de esas facultades, aunque no se especifiquen los bienes", puesto que "un poder general" sólo lo habilita para llevar a cabo actos de administración, "pero no lo faculta para los dispositivos salvo que en dicho poder se otorgue autorización expresa para ejecutar determinada clase de actos, como vender, hipotecar, etc."»

De acuerdo con lo expuesto el poder otorgado por la señora STELLA RANGEL OTALVAREZ no existía obligación alguna para el señor Misael Beleño Palma para enterar o no a quien se le hacia la compraventa del inmueble, pues existiendo el gran compromiso económico de ellos con el señor JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA es lógico pensar que él destinatario del traspaso del inmueble objeto de litigio ante la gruesa suma entregada fuera él y no otra persona, pues el inmueble fue el respaldo de dichos dineros.

Se advierte que, el poder fue otorgado ante la Notaria Única de El Banco, para el día 25 de mayo de 2017 y solo se hizo uso de el al correr la escritura pública N. 361 de la Notaria Única del Círculo Notarial de El Banco, para el día 5 de diciembre de 2017, cuando ya se habían llevado a cabo la terminación de los distintos procesos ejecutivos que cursaban en su contra, BBVA, Paola Romero y Banco de Bogotá, y no fue en la Notaria Única del Círculo de Chimichagua, Departamento del Cesar, como lo indico el señor Walfran Mora Cárdenas en su declaración, ni fue a espalda de nadie, sino en la de esta ciudad de El Banco, Magdalena.

Ante lo referenciado, cobra relevancia lo indicado en su interrogatorio el demandado JOSE NICOLAS LOPERA MONTOYA, al señalar que entre los señores Mora - Rangel celebraron con él un contrato de mutuo acuerdo con interés, donde ellos solicitaron un dinero y le ponían en garantía transfiriendo la propiedad de su casa ubicada en la calle 7 #15-102, e indica así mismo, que la señora Stella Rangel y su esposo contactaron a Misael Beleño para que hiciera negocios con él, por el préstamo de una suma de dinero para pagar unos procesos judiciales que ellos tenían con el banco BBVA y otras personas naturales, señalando que la suma total pagada fue de \$522.300.000 en varias oportunidades, y hace un relato de las fechas y cuantías de dichas entregas.

Así mismo indicó que un día antes de la firma de la Escritura Pública se entregó la suma de \$159.000.000 a los esposos Mora Rangel, estando presente en dicho acto los señores Misael Beleño y Transito Gómez.

Señaló igualmente que, el señor Misael Beleño actuó como comisionista o intermediario en la consecución de la gruesa suma de dinero ante él y en favor de los señores Stella Rangel Otalvarez y Walfran Mora para pagar los créditos demandados por el BBVA, Paola Romero, Banco de Bogotá y de otras personas, lo que encuentra respaldo en la prueba documental ya analizada.

Expuso que la suma total entregada fue de \$522.300.000.00 y que como garantía le traspasaron la propiedad del inmueble con el compromiso de cancelarle la suma de dinero en un plazo de dos años junto con sus intereses al 2%, para devolver la casa. Siendo reiterativo en afirmar que a él no le interesa el inmueble, sino que le devuelvan su dinero con los intereses.

La versión rendida por el señor José Nicolas Lopera Montoya si bien se torna repetitiva en sus respuestas, no es menos cierto que son respuestas coherentes, claras, que exponen de como se llevó a cabo el contrato de mutuo con intereses con los señores Mora Rangel, y la participación que tuvo en el mismo como comisionista o garante o intermediario el señor Misael Beleño Palma, quien fue quien actuó en todo momento frente a cada una de las partes y en el manejo y cancelación de las obligaciones con los dineros que proporcionó el demandado.

En la versión rendida por la señora Stella Rangel Otalvarez, esta expuso que no recibió dineros del señor José Nicolas Lopera por los procesos que cursaban en su contra. Como tampoco el valor del inmueble por el cual se vendió, que desconoce la suma, que ella solo dio poder para que se vendiera el inmueble al mejor postor y no al señor José Nicolas Lopera Montoya, expone que ella se limito a extender el poder y que los dineros lo recibió de mano de su esposo. Así mismo indica que recibió unos cheques y no recuerda los valores.

Este interrogatorio no trae claridad al presente proceso, en cuanto al tema objeto de discusión, a más de ser contradictorio en sus respuesta, muestra un desconocimiento real y material de los hechos que sustentan la acción judicial, pues sus respuestas no alcanzan a empañar o desdibujar la prueba documental ya analizada que fue allegada al proceso, como tampoco la versión del demandado, ni la de su esposo, donde se acredita que ella y su esposo recibieron de manos del señor José Nicolas Lopera Montoya por interpuesta persona señor Misael Beleño Palma una suma superior a los \$190.000.000 millones de pesos inicialmente, para cancelar las obligaciones demandadas por la entidad bancaria BBVA, Banco de Bogotá y de la señora Paola Romero Vence, por cuanto se allegaron copia de los cheques que esta endoso al intermediario para posibilitar el pago de las obligaciones demandadas.

La parte demandante fue esquiva, lacónica, renuente, desaprovechando la oportunidad de defensa que el interrogatorio de parte le brindaba para esclarecer o controvertir los argumentos de las excepciones de mérito, pues siendo ella la demandante debió haber sido más coherente y profunda en sus respuestas, pues se limitó a no mirar la cámara y a no responder lo que se le preguntaba, sino que lo hacía con evasivas, interrogatorio que está en total contravía con lo depuesto por su esposo el señor Walfran Mora Cárdenas, quien manifestó que acudieron juntos donde el señor Misael Beleño para la consecución de los recursos con el señor José Nicolas Lopera para cancelar las obligaciones demandadas, por lo que ella tenía conocimiento de quien facilitó la suma de dinero, el monto, pues los cheques salieron a su nombre, el poder que se otorgó y de la venta que se hizo, pues este contrato de compraventa del inmueble fungió como una garantía, según la versión del demandado.

En la declaración el señor Misael Beleño Palma este expuso que, se desempeña en el comercio como comisionista o intermediario, que los señores Walfran Mora y Stella Rangel lo contactaron para la consecución de unos recursos con el señor José Nicolas Lopera para atender el pago de tres (3) procesos judiciales con el BBVA, Banco de Bogotá y con la señora Paola Romero Vence, que para atender dicho pago, la suma que se necesitaba

era considerable, por lo que se requería de una garantía, y fue cuando se le solicitó un poder para transferir el bien inmueble una vez que se cancelaran los procesos y se levantaran las medidas cautelares.

Así mismo señaló que, la suma total por la que se llevo a cabo la compraventa del inmueble fue de \$522.000.000, que fueron \$363.000.000 inicial más \$159.000.000 que se entregaron un día antes de la firma de la escritura.

De igual manera expuso de manera detallada como se verificó la entrega de los dineros y de cómo se cancelaron las obligaciones demandadas por el banco BBVA, Banco de Bogotá y con la señora Paola Romero Vence, pues él fue la persona encargada de distribuir y pagar ante cada acreedor, e inclusive señaló haberse trasladado a la ciudad de Barrancabermeja para el pago de la obligación de la señora Paola Romero Vence y los honorarios profesionales de los abogados que intervinieron en dichos procesos, parte esta última que no fue objeto de prueba.

Antes las preguntas verificadas por la apoderada judicial de la parte demandada este expone que la escritura pública de compraventa del inmueble no se hizo por la suma de \$522.000.000 con la finalidad de no pagar la totalidad de los impuestos que eso generaba de haber declarado ese valor, razón por la cual se hizo por el avalúo catastral, pero que la suma entregada a los señora Stella Rangel y Walfran Mora fue la indicada de \$522.000.000.

Al ser interrogado por el apoderado judicial de la parte demandante este expuso que el valor por el cual se hizo la venta fue de acuerdo a las necesidades que tuvieron los señores Walfran Mora Cárdenas y Stella Rangel Otalvarez, igualmente expuso que efectivamente se entregó la suma de \$159.000.000 a la señora Stella Rangel y que él no dio aviso de la venta de manera inmediata pues ella con antelación había acordado sobre la firma de la escritura y el valor por el que se hacía, por lo que no tenía necesidad de notificarle pues ya todo estaba pactado.

La declaración anterior es coherente de como se suscitaron todos los hechos desde el momento en que fue contactado por los señores Stella Rangel y Walfran Mora y el objeto por el cual lo buscaron, que no era otro que conseguir una gruesa suma de dinero con el señor José N. Lopera, para pagarles a sus acreedores Banco BBVA, Banco de Bogotá y a la señora Paola Romero Vence y otros terceros. Como también señaló el pago de la suma de \$159.000.000 previa a la firma de la escritura, siendo recibidos por la señora Stella Rangel Otalvarez. Si bien se presenta ciertas contradicciones en su versión, estas no le restan credibilidad, debido a que las preguntas en algún momento dado se tornaron ambiguas, de falta de claridad, que de alguna manera, influyó en las respuesta dadas, sin embargo, siempre fue concreto en señalar los valores que recibieron los señores Stella Rangel y Walfran Mora, que según él consta en la certificación, mas la suma de \$159.000.000, versión esta que no se encuentra adornada lingüísticamente que le permita inferir al juzgado que fue preparado previamente con la finalidad de desdibujar la verdad, pues su comportamiento y expresiones obedecen al nivel cultural y al medio en que este se desenvuelve, por lo que el juzgado le da valor probatorio a la misma.

En la declaración del señor Transito Gómez, este expone que el señor Walfran Mora lo buscó para que le sirviera de intermediario con el señor Colacho Lopera (José Nicolas Lopera) para la consecución de una suma de dinero para pagar unas deudas bancarias y

otras personas, a lo que accedió procediendo a hablar con el señor Lopera Montoya, quien autorizó el encuentro y que sabe que se facilitaron unas sumas de dinero, que no fue contactado por la señora Stella Rangel Otalvarez para ello. Que tiene conocimiento que si se hizo entrega de las sumas de dinero solicitadas.

En la declaración anterior el testigo depone de los hechos en que participó y vio, sin embargo, no es coherente antes aquellas preguntas en que se le exigía fuera explícito sobre su presencia ante una hecho determinado, dado que señala que "estuvo pendiente, que lo escuchó..." pero no concreta en que si estuvo presente o no en los hechos que expone sobre la entrega y recibimiento de las sumas de dinero, salvo que, sí sirvió de mediador entre Walfran Mora y Colacho Lopera (José Nicolas Lopera) para la consecución de los recursos para pagar las deudas que él y su esposa tenían, no siendo concluyente dicha prueba.

Observadas y valoradas las prueba en su conjunto bajo la sana critica, tanto las pruebas documentales, interrogatorios y testimonios rendidos ante este juzgado se tiene que, efectivamente la suma de dinero cancelada con ocasión a la compraventa del inmueble no es la reflejada en la escritura pública de compraventa, sobre todo, teniendo en cuenta la declaración del esposo de la señora Stella Rangel Otalvarez, quien admite reconocer el contenido y haber firmado el estado de cuenta de fecha de abril 20 de 2018 visible a folio 72, por valor total de \$363.300.000,00 señalando que esta suma ahí contenida es por otro negocio aparte con el señor Lopera, que eso no tiene nada que ver con la cuestión del préstamo de la casa, según él, pero el juzgado entiende que el traspaso de la propiedad a favor del señor José Nicolas Lopera Montoya se da precisamente por el valor del total de las deudas debidas por los esposos Rangel Otalvarez y Mora Cárdenas, sumados los \$ 363.3000.000,00 más los \$159.000.000 entregados previo a la suscripción de la escritura pública, señalado así por los señores José Nicolas Lopera Montoya y Misael Beleño Palma, persona esta ultima que enfáticamente expone que, si los entregó previo a la firma de escritura pública de compraventa, razón por la cual, para el juzgado resulta acreditado que el valor real pagado por el señor Jose Nicolas Lopera Montoya por el inmueble a favor Stella Rangel Otalvarez fue la suma de **\$ 522.300.000** que abarca todas las sumas de dinero recibidas por ella y su esposo en los contratos de mutuos con interés.

Para este juzgado cobra relevancia la afirmación vertida por la parte demandada que el inmueble fue traspasado a él como garantía de las sumas de dinero que el le facilito a la demandante Stella Rangel Otalvarez y su esposo Walfran Mora Cárdenas, por el monto atrás acreditado, bajo el entendido que una vez le fuera devuelto su dinero el procedería a restituir el inmueble, circunstancia que no aconteció en el término entre ellos pactados.

En concordancia con la determinación del valor realmente pagado, se torna necesario establecer por los distintos medios de prueba y de manera especial el valor real del inmueble para la fecha de la tradición del inmueble entre demandante y demandado que lo fue para el 5 de diciembre de 2017.

Se tiene que los procesos adelantados en ejercicio de la acción de rescisión por lesión enorme, la prueba pericial resulta determinante para establecer el justo precio aducido por la parte actora, también le corresponde al juez valorar el dictamen pericial para verificar la firmeza, solidez, precisión y calidad de los fundamentos en que se sustenta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 232 del C. G. P.

Para su eficacia probatoria debe reunir las condiciones de contenido como son la conducencia en relación con el hecho a probar; que el perito sea competente, es decir, un verdadero experto para el desempeño del cargo; que no exista un motivo serio para dudar de su imparcialidad; que el dictamen esté debidamente fundamentado y sus conclusiones sean firmes, solidas, precisas y calidad como consecuencia de las razones expuestas; que se haya brindado la oportunidad para su contradicción; que no exista retracto del mismo por parte del perito en su interrogatorio, y en fin que otras pruebas no lo desvirtúen. El dictamen del perito debe ser claro, preciso y detallado, en él se deben explicar los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones.

En suma, es obligación del juez estudiar bajo la sana crítica el dictamen pericial y en la libertad de valorar sus resultados; si lo encuentra ajustado y lo convence, puede tenerlo en cuenta total o parcialmente al momento de fallar; o desechar sensatamente y con razones los resultados de la peritación por encontrar sus fundamentos sin las exigencias de firmeza, precisión y claridad que deben estar presentes en el dictamen para ilustrar y transmitir el conocimiento de lo que se busca probar.

1. La parte demandante apporto informe pericial suscrito por Perito Avaluador, Fernando Hernández Martínez, visible a folio 12 a 17, el cual reúne las exigencias técnicas y normativas de ser organizado, detallado, claro, salvo que no satisfizo las exigencias plasmadas en el Art. 226 inciso 4, y en los numerales 3, 5 y 6 del C. G. del P., al no acompañar los documentos que sirven para acreditar su idoneidad y experiencia como perito.

Dentro de las conclusiones a las que arribo en experticia, utilizando el método de mercadeo por metro cuadrado de terreno, determino que este ascendía a la suma de Ochocientos Mil Pesos M/L (\$ 800.000.,00) el M2., que el inmueble para la fecha del 20 de septiembre del año 2020 ascendía a la suma de Mil Cuatrocientos Cuarenta y Siete Millones Setenta mil pesos M/L (**\$ 1.447.070.000,00**) y para el mes de diciembre de 2017 tenía un valor de NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS M/L (**\$ 994.691.000.00**) sin que se hubiere explicado en la experticia que método utilizó para llegar a este ultimo valor, lo que sí explicó en su interrogatorio al exponer, haber aplicado el coeficiente decreciente o retrospectivo con base en el IPC del año 2020 al 2017, sin que se hubiere en el mismo haber allegado el análisis, pues solo se limitó a indicar que aplicó dicho procedimiento, lo que le resta firmeza y precisión.

2. Para controvertir el informe pericial al que hemos hecho alusión, la parte demandada se permitió a través de su abogado allegar un informe de avalúo comercial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), por el señor Jorge Luis Barrios Conde Perito Externo, de fecha 24 de septiembre del 2017, el cual reúne todas las exigencias técnicas y legales, visible a folio 73 al 91, sobre un inmueble **con un área de 4.748,53 M2**, ubicado en la calle 7 #17-51 a dos cuadras o manzanas del inmueble objeto del proceso de este municipio, donde el valor del metro cuadrado para el año 2017 fue de

OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/L (**\$ 81.473.00**) siendo valor total de este inmueble la suma de **\$ 386.876.985**, sin construcciones, marcando una gran diferencia en el valor del metro cuadrado con el aportado por la parte demandante.

3.- De la prueba trasladada correspondiente al expediente con rad. 47-245-31-03-001-2012-00049-00 adelantado por la entidad banco BBVA de Colombia, en contra de la señora Stella Rangel Otalvarez, se observa a folio 81 a 86 informe pericial rendido por el señor Fernando Hernández Martínez sobre el predio ubicado en la calle 7 #15-102, aportado al proceso para el día 02 de octubre del año 2013, donde indica que el valor del M2 es la suma de **\$100.000.00** y el valor total del inmueble junto con sus mejoras asciende a la suma de **\$463.171.140.00** observando el juzgado que el valor de M2 de esta fecha a la fecha en que se elaboró el informe pericial que sirve de fundamento a la demanda tuvo un incremento de ocho (8) veces su valor sin que se hayan presentado significativos cambios estructurales y socioeconómicos en el sector.

4.- Así mismo, se allegó por la parte demandada una experticia practicada en ese inmueble ubicado en la calle 7 #15-102, elaborada por el auxiliar de la justicia, arquitecto Ricardo Flórez Gutiérrez dentro del proceso ejecutivo hipotecario del banco BBVA contra Stella Rangel Otalvarez para el año 2014, donde el valor del M2 de terreno asciende a la suma de **\$ 80.000.00**, arrojando como valor total del área **\$ 112.298.400.00**. y como valor total del inmueble la suma de **\$ 475.381.412.76**, avalúo visible a folio 92 al 121.

5. Se aportó igualmente por la parte demandada actualización de avalúo del inmueble urbano para junio del 2021, sobre el inmueble ubicado en la calle 7 #15-102, elaborada por el auxiliar de la justicia, arquitecto Ricardo Flórez Gutiérrez, donde le valor del M2 fue determinado en la suma de **\$ 202.154,23** para diciembre del 2017, muy superior para el registrado por el IGAC en su informe. Y como valor total actualizado del inmueble la suma de **\$ 682.083.828.93** Pero se ha de advertir por el juzgado que, para esta fecha el perito al que se ha hecho alusión no reúne las exigencias plasmadas en el Código General del Proceso en el de ser un perito inscrito en lonja propiedad raíz o en la RAA, sin embargo, el juzgado lo cita de manera enunciativa, pues si bien no constituye su informe plena prueba, ella no deja de ser un indicio para el despacho que permite ser tenido en cuenta, visible a folio 122 al 162.

Ante la multiplicidad de infirmes allegado al proceso y como bien se observa en la audiencia de fecha 07 de junio del 2022, el juzgado se permitió decretar como prueba de oficio una experticia que fuere practicada por el Instituto Agustín Codazzi, tal como lo habilita el artículo 229 numeral segundo del C. G. del P. Institución esta quien no colaboró o brindó apoyo al juzgado bajo el entendido de no contar con personal para ello, lo que condujo al juzgado a nombrar de la lista de auxiliares de justicia del Consejo Superior de la Judicatura al Arquitecto Hernando Vives Cervantes, quien rindió la experticia requerida y a quien se le tomó interrogatorio de parte dentro de la audiencia de contradicción, como también al perito Fernando Hernández Martínez como prueba de oficio.

6. El primero de los citados perito Hernando Vives Cervantes incurrió en su informe en varias falencias que no supo subsanar en su interrogatorio, como el no haber registrado en el cuadro del cálculo de las encuestas sobre que personas consultó para haber hecho la sumatoria de la misma y haber determinado la media aritmética para establecer el valor del M2, siendo que esta correspondía a un valor de **\$ 300.000** pero consignó la suma de **\$ 1.000.000.00**, sin determinar y explicar el M2 del área (ITEM 9.0) lo que no permite determinar con exactitud y de manera concreta los guarismos para el m2 de construcción y del valor total del área, informe este que deja mucho que desear por los errores incurridos, viniendo de un profesional con una trayectoria y por el registro que presenta ante el Consejo Superior de la Judicatura como auxiliar de la justicia perito, por lo que el juzgado no tendrá en cuenta esta experticia, muy a pesar que arrojó como valor del inmueble para el año 2017 la suma de **\$ 856.347.754.00** M/L.

Ante la falencia observadas en las experticias que se arrimaron al proceso con el fin de establecer el valor real del inmueble al 05 de diciembre del año 2017 en que se llevó a cabo la compraventa y tradición de la propiedad de la señora Stella Rangel Otalvarez en favor del señor José Nicolas Lopera Montoya, el juzgado acogerá la experticia allegada por la parte demandante, muy a pesar de las falencias formales que presenta, donde en ella se concluye como valor del inmueble la suma de **\$ 994.691.000.00**, siendo el 50% de dicha suma el valor de **\$ 497.345.500.00.**, y habiéndose establecido el valor real pagado por el inmueble que fue la suma de **\$ 522.300.000.00** hace que este valor esté por encima del 50% del justo precio que tenía el inmueble a la fecha de la tradición, no configurándose de esta manera la lesión enorme demandada por lo que de conformidad con el artículo 1947 del C.C. el cual establece que:

"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."

Al no reunirse las exigencias axiológicas de la norma en cita, este juzgado da por probada la excepción de merito de INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME, alegada por la parte demandada.

De conformidad con lo previsto en el Art. 282 inciso 3 del C. G. del P, el juzgado se abstiene de resolver sobre las demás excepciones de merito planteadas, ante la excepción acreditada.

En merito de lo expuesto, este Juzgado Único Civil Del Circuito de El Banco, Magdalena, Administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE.

1.- Declarar probada la excepción de mérito de inexistencia de la lesión enorme planteada por la parte demandada, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.

2.- De conformidad con lo previsto en el Art. 282 inciso 3 del C. G. del P, el juzgado se abstiene de resolver sobre las demás excepciones de mérito planteadas, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.

3.- Condénese en costas a la parte demandante y liquídense por secretaria, fijándose agencias en derecho en la suma de dos millones ochocientos mil pesos (2.800.000,00) de conformidad con lo señalado en el Acuerdo N. PSAA16-10554 de Agosto de 2016.

4.- Levántense las medidas cautelares que se hayan decretado dentro del presente proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



RODRIGO ALBERTO MUÑOZ ESTOR.
JUEZ