

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA
MAGISTRADO PONENTE. - RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA
RAD. 17174-31-03-001-2019-00104-03
Radicado interno No. 08-011
Acta No. 200
Manizales, diez (10) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)
Sentencia de Segunda Instancia No. 145

Se encuentra para conocimiento de la Sala de Decisión el recurso de apelación concedido al señor Néstor Jaime Arias López, con relación a la sentencia proferida el 13 de mayo de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas; dentro del proceso verbal de rescisión de contrato por lesión enorme promovido por él en contra del señor José María Rivera Serna.

I. ANTECEDENTES

I.1. DEMANDA

En escrito presentado por intermedio de apoderado judicial, el accionante radicó demanda verbal de rescisión de contrato por lesión enorme en contra del señor José María Rivera Serna, solicitando:

- (i) Se declare la existencia de lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado entre el señor Néstor Jaime Arias López y el señor José María Rivera Serna –representado a través de su hijo el señor Ricardo Augusto Rivera Serna- mediante escritura pública No. 9117 del 06 de diciembre de 2016 suscrita en la Notaría Segunda de Manizales, Caldas, sobre el inmueble

identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-149906 y ficha catastral No. 0001000000320249000000000,

- (ii) Que, en consecuencia, el señor José María Rivera Serna debe completar el precio justo del inmueble al tiempo de suscribirse la escritura de venta.

Como sustento fáctico de sus pretensiones expuso los hechos que a continuación se sintetizan:

El señor Néstor Jaime Arias López adquirió un lote de terreno por un precio equivalente a noventa millones de pesos m/cte (\$90.000.000), mediante escritura pública No. 3544 del 09 de abril de 2013 en la Notaría Segunda de Manizales, Caldas, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-149906 y ficha catastral No. 00-01-0032-0249-000, y sobre este constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A para garantizar un crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo por un valor de sesenta y tres millones de pesos m/cte (\$63.000.000). Además, adquirió con la referida entidad bancaria una serie de créditos hipotecarios sobre en el mismo bien.

Posteriormente, solicitó un préstamo al señor Ricardo Augusto Rivera Serna, representando al señor José María Rivera Serna, garantizando su pago con el inmueble mejorado con casa de habitación identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-149906 y ficha catastral No. 0001000000320249000000000 –a través de una promesa de compraventa con pacto de retroventa-.

El señor Ricardo Augusto Rivera Serna señaló que debía celebrarse un contrato de mutuo por una suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000), pactarse el pago de unos intereses estipulados en 2,4% mensuales por seis (06) meses, es decir, un millón doscientos mil pesos m/cte (\$1.200.000) y un contrato de arrendamiento sobre el bien para materializar el pago de los intereses.

El día 06 de diciembre de 2016, el señor Ricardo Augusto Rivera Serna le indicó al señor Néstor Jaime Arias López que no era posible la celebración de la compraventa con pacto de retroventa sobre el bien mejorado con casa de habitación; sin embargo, aseguró que el negocio se mantendría incólume, expresando que solo aceptaba la

celebración de la compraventa con el pacto privado, que no quedaría incluido en la escritura pública y que en seis (06) meses le vendería de nuevo el inmueble.

Así pues, mediante escritura No. 9117 del 06 de diciembre de 2016 suscrita en la Notaría Segunda de Manizales, Caldas, el señor Néstor Jaime Arias López le vendió al señor José María Rivera Serna representado por el señor Ricardo Augusto Rivera Serna el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-149906 y ficha catastral No. 00010000003202490000000000 por el precio equivalente a cincuenta millones de pesos m/cte (\$50.000.000), allí mismo se dejó constancia de la celebración de un contrato de arrendamiento por un término de seis (06) meses y un canon mensual de un millón doscientos mil pesos m/cte (\$1.200.000).

El señor Néstor Jaime Arias López únicamente recibió la suma de cincuenta millones de pesos m/cte, aun cuando lo estipulado correspondía a un valor de cincuenta y cinco millones de pesos m/cte (\$55.000.000), además sobre dicho valor le fueron aplicados los siguientes descuentos: un millón seiscientos noventa y siete mil trescientos treinta pesos m/cte (\$1.697.330) por el concepto de costos notariales, tributarios derivados del contrato y un millón doscientos mil pesos m/cte (\$1.200.000) correspondiente al primer (01) mes de arrendamiento, razón por la cual solamente fueron entregados cuarenta y siete millones ciento dos mil seiscientos setenta pesos m/cte (\$47.102.670).

Luego, mediante escritura pública No. 1998 del 10 de junio de 2017 suscrita en la Notaría Cuarta de Manizales, Caldas, el señor José María Rivera Serna constituyó un fidecomiso civil sobre el inmueble en mención para que el mismo fuera restituido a favor de señor Ricardo Augusto Rivera Serna.

El señor José María Rivera Serna interpuso demanda de restitución de inmueble arrendado en contra del señor Néstor Jaime Arias López, de ahí que, el día 20 de marzo de 2018 el Juzgado Primero Promiscuo de Villamaría, Caldas ordenara la entrega del bien y el día 06 de septiembre de 2018 se realizó la entrega material del mismo.

Según avalúo, se acreditó que el valor comercial del inmueble para la fecha de la celebración del contrato de compraventa era de cuatrocientos veinticinco millones cuatrocientos diez mil cuatrocientos dos pesos m/cte (\$425.410.402) y para el 13 de

agosto de 2018 era de cuatrocientos sesenta y cuatro millones doscientos sesenta y cuatro mil doscientos cuenta pesos m/cte (\$464.24.240).

De lo que se concluye que el señor José María Rivera Serna, representado por su hijo el señor Ricardo Augusto Rivera Serna, obró con mala fe, aprovechándose de la precaria situación económica del señor Néstor Jaime Arias López y ahora pretende quedarse con el inmueble por un precio inferior a la mitad del valor real del bien.

Narró que se configuró la lesión enorme, dado que existe una diferencia de más del 50% entre el valor real del inmueble y lo efectivamente pagado, además de sufrir un perjuicio originado en el rompimiento de la equidad que debe existir en las prestaciones mutuas.

Por último, aseguró haber agotado el requisito de procedibilidad establecido en el artículo 35 de la Ley 640 de 2001, en tanto el señor José María Rivera Serna no asistió a la audiencia de conciliación citada en la Notaría Primera del Circuito de Manizales, Caldas, como consecuencia se expidió una constancia de no conciliación.

I.2. TRÁMITE DE LA PRIMERA INSTANCIA

Previa inadmisión, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas admitió la demanda mediante auto calendado del 10 de junio de 2019¹, se ordenó impartirle el trámite de proceso verbal previsto en los artículos 368 a 373 del Código General del Proceso, así como notificar y correr traslado de esta junto a su corrección y anexos.

Una vez notificado, el señor José María Rivera Serna, por intermedio de apoderada contestó el libelo incoado en su contra el día 06 de julio de 2020², admitiendo ciertos varios hechos (1, 2, 3, 4, 22, 23, 24, 35), admitiendo parcialmente algunos supuestos fácticos (5, 6, 9, 15, 19, 25, 33), negando los demás (7, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34) e indicando que los hechos 8 y 31 no le constaban, se opuso a las pretensiones de la parte demandante; así mismo planteó las excepciones de mérito que denominó:

¹ Folio 294 del archivo digitalizado "15Folios294-35Admisorio" del cuaderno de primera instancia/01PrimeraInstancia/C01Principal.

² Archivo electrónico "19ConstestacionDemanda" del cuaderno de primera instancia/01PrimeraInstancia/C01Principal.

- (i) *“PAGO DEL JUSTO PRECIO POR PARTE DEL DEMANDADO EN VIRTUD DEL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES”,*
- (ii) *“INADMISIBILIDAD DE UN ESTADO APREMIANTE POR PARTE DEL DEMANDANTE” y,*
- (iii) *“FALTA DE BUENA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE”.*

Así pues, se surtieron las demás actuaciones que en derecho correspondía, se dio continuidad en debida forma a la demanda en curso y el día 13 de mayo de 2021 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas profirió sentencia.

I.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juzgado *a quo* en sentencia proferida el 13 de mayo de 2021 resolvió lo que a continuación se describe:

- (i) Denegó todas las pretensiones de la demanda,
- (ii) Declaró probada la excepción propuesta por el señor José María Rivera Serna denominada *“pago del justo precio por parte del demandado en virtud del contrato celebrado por las partes”* y,
- (iii) Condenó en costas al señor Néstor Jaime Arias López.

Esto, al determinar que en el caso en concreto no se reunía el primero de los elementos configurativos de la lesión enorme que enlistó así: -(i) la existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil, (ii) tratarse de ventas admitidas por el legislador en el artículo 1949 del Código civil y, (iii) que la cosa se conserve en poder del comprador según el artículo 1951 del Código Civil-, pues quedó demostrado a lo largo del cartulario que el valor real del inmueble pactado por las partes fue de doscientos dieciséis millones cuatrocientos sesenta y siete mil quinientos treinta y cinco pesos m/cte (\$216.467.535) y no de cincuenta millones de pesos m/cte (\$50.000.000) como se señaló en la demanda, ya que el negocio jurídico estipulado incluía entregar una suma de dinero en efectivo al señor Néstor Jaime Arias López y el pago por parte del señor José María Rivera Serna de tres (03) créditos hipotecarias pendientes con Bancolombia S.A por un total de ciento sesenta y seis

millones cuatrocientos sesenta y siete mil quinientos treinta y cinco pesos m/cte (\$166.467.535).

Adicionalmente, después de determinar la cuantía real negociada analizó la existencia o no de la desproporción económica, para ello fue necesario establecer en cuanto estaba valorado el inmueble para la fecha de la celebración del negocio, por lo que la célula judicial se valió de los avalúos aportados en el proceso; empero, dadas las diferencia del precio, las fechas y la metodología utilizada por cada uno de los profesionales, la juzgadora de instancia promedió el valor de las apreciaciones entregadas en los informes, fijando el monto del predio en trescientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil trescientos nueve pesos con sesenta y siete centavos m/cte (\$355.455.309.67).

Pese a ello y aun tomando como última palabra el avalúo traído por el demandante que es el más alto, es decir, cuatrocientos veinticinco millones cuatrocientos diez mil cuatrocientos dos pesos m/cte (\$425.410.402), concluyó que el precio recibido - doscientos dieciséis millones cuatrocientos sesenta y siete mil quinientos treinta y cinco pesos m/cte (\$216.467.535)- no fue inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vendió, de ahí que, no fuera prospera la figura de la lesión enorme invocada por el señor Néstor Jaime Arias López.

I.4. IMPUGNACIÓN DE LA SENTENCIA

El representante judicial del señor Néstor Jaime Arias López interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes referenciada, razón por la cual, y al resultar procedente, la juez de instancia concedió la alzada en el efecto suspensivo.

I.5. TRÁMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

Por reparto efectuado el 21 de mayo de 2021, le fue asignado el presente asunto a esta Sala de decisión, que mediante proveído del 08 de junio del año que transcurre admitió la alzada interpuesta y en la misma providencia se dio cumplimiento a lo ordenado por el artículo 14 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020.

En el tiempo oportuno el apoderado judicial recurrente sustentó su inconformidad con la decisión de primera instancia, en la que sostuvo que el problema jurídico que se debió ser abordado correspondía a los presupuestos para la configuración de la lesión enorme a la luz del artículo 1974 del Código Civil y realizarse una valoración de los probatorios allegados con la demanda junto a los que fueron practicados con posterioridad para concluir que existió una asimetría negocial en detrimento del señor Néstor Jaime Arias López y favorecimiento los intereses del señor José María Rivera Serna.

Adujo estar en desacuerdo con la apreciación de la juez *a quo*, pues contrario a lo manifestado, en la escritura pública no fue incluido ningún acuerdo de voluntades, ya que los efectos que se le pretendían dar al contrato de promesa de compraventa no fueron consignados en la misma, además esta se suscribió como un mero formalismo y no tuvo la vocación de perpetuarse en el tiempo

Señaló a la hora de dictar sentencia la juzgadora de instancia no estimó aspectos fundamentales como las circunstancias, la calidad de las partes, la actitud, la experiencia negocial, ni la imposición de las condiciones y si las manifestaciones imprecisas, convenientes de los señores Rivera Serna y Rubelio de los Ríos, comprometiendo la credibilidad, imparcialidad e idoneidad de los testimonios.

Agregó que la prueba documental del avalúo del inmueble, los testimonios técnicos tienen plena credibilidad y debe ser aceptada como medio probatorio para establecer el valor del inmueble y criterio para determinar el justo precio.

Por lo demás reitera que en el caso en concreto se trató de un negocio jurídico desventajoso, inequitativo que vulneró el equilibrio contractual, por lo que al cumplirse todos los criterios de la Corte Suprema de Justicia debe declararse la lesión enorme.

Por su parte, la abogada del señor José María Rivera Serna solicitó la confirmación de la sentencia de primera instancia, con base en que considera que la juez realizó una valoración conjunta de los probanzas aportadas y decretadas, las cuales demostraron a cabalidad cual fue el valor real del negocio jurídico celebrado entre las partes.

Alegó que la promesa de compraventa no feneció con el otorgamiento de la escritura pública, que allí se encontraban contendidas obligaciones adicionales como la

cancelación de créditos hipotecarios a cargo del señor José María Rivera Serna – realidad que por demás fue reconocida por el demandante en su interrogatorio-, por lo tanto esa promesa constituye prueba del negocio jurídico existente.

Además, expuso que las partes en la promesa de compraventa pactaron el valor del inmueble, por ello no puede desconocerse el principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes, para después pretender que lo señalado en la escritura pública de compraventa dejó sin efectos la promesa de compraventa.

Finalmente, precisó que para el año 2016 el bien tenía un valor de cuatrocientos veinticinco millones cuatrocientos diez mil cuatrocientos dos pesos m/cte (\$425.410.402) –según el avalúo aportado- y el precio de venta pactado fue de doscientos dieciséis millones cuatrocientos sesenta y siete mil quinientos treinta y cinco pesos m/cte (\$216.467.535), quedando demostrado que el inmueble fue vendido por encima de la mitad del precio justo, sin que se hubiese dado un desequilibrio económico en la relaciones contractuales, en conclusión, no se configuró la lesión enorme.

II. CONSIDERACIONES

II.1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Una vez realizado el obligatorio control de legalidad, este Despacho observa que en el asunto sometido a consideración de esta Colegiatura concurren los presupuestos procesales, indispensables para la constitución regular de la relación jurídico procesal; igualmente que no se encontraron irregularidades o anomalías que pudiesen afectar de nulidad las actuaciones surtidas hasta la presente fecha y que impidiesen decidir el fondo de la presente controversia.

II.2. PROBLEMAS JURÍDICOS

Con la finalidad de tomar una decisión definitiva en esta instancia, la Sala deberá resolver previamente los problemas jurídicos que se plantean a continuación:

¿Cuál es el real precio de venta pactado entre los contratantes NÉSTOR JAIME ARIAS LÓPEZ y JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA? ¿Puede omitirse, como prueba del precio realmente pactado, la promesa de venta suscrita entre las mismas partes y sobre el

mismo objeto? ¿Cuál es justo precio del inmueble objeto de la venta para la época en que se perfeccionó la venta? ¿Hubo en la negociación el desequilibrio económico que la ley exige para que se presente la lesión enorme?

A manera de proemio indiquemos que la figura jurídica conocida como “Lesión enorme” se encuentra consagrada en el Libro Cuarto, título XXIII, capítulo XIII del Código Civil Colombiano y a partir de su artículo 1946; pues bien, según el canon 1947 de la codificación acabada de mencionar, esta figura ocurre para el vendedor cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; para el comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

Como atinadamente lo sostuvo la Juez A quo, para justificar la lesión enorme y regular sus efectos, a nivel universal se han invocado tres criterios a saber: un criterio subjetivo que es el utilizado en países como Alemania, Italia y México; un criterio mixto, acogido en las legislaciones Argentina y Peruana; en Colombia, al igual que en España y Francia, sus legisladores optaron por escoger un tercer criterio, que es conocido como “criterio objetivo”³

Según este criterio objetivo “(...) *tal vicisitud negocial es entendido como una corrección económica y no un vicio del consentimiento. Por consiguiente, habrá lesión enorme cuando se rebasen los límites mínimos o máximos admisibles dentro del margen establecido por el legislador, para determinar si ella se configuró o no. (...) El criterio objetivo considera la mencionada figura como un asunto puramente aritmético, el cual se constata con la diferencia exorbitante entre el precio pagado y el justo costo. De tal manera, basta que el juzgador verifique esa asimetría numérica para concluir si hubo o no lesión (..)*”. [SC-2485-2018. Julio 3 de 2018, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona]. Refulge de lo dicho que, en este asunto habrá de hacerse a un lado de manera tajante cualquier tipo de consideración relacionada con la precariedad económica del actor para el momento de la celebración del contrato de venta, tantas veces expuesta a lo largo del trámite procesal y apreciaciones sobre las particularidades personales de los contratantes; de contera, el análisis de este conflicto se circunscribe a estudiar, de

³ CONSULTAR, ENTRE OTRAS, LAS SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DEL 12 de JULIO DE 1968 Y LA SS-2485-2018, de Julio 3 de 2018 M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

manera objetiva, cuál fue el verdadero precio pactado entre los celebrantes y cuál era el justo precio del inmueble objeto del contrato, para que- una vez concretados estos extremos, verificar si se rebasaron los límites máximos o mínimos admisibles.

Como portal debemos recordar que el extremo actor ha sostenido que el precio de venta pactado es el que aparece en la escritura pública 9117 de diciembre 6 de 2016 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales; esto es, CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000.00), mientras que la parte demandada alega que el valor fue pactado en la suma de DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$ 216.467.535.32), tal como consta en la promesa de venta celebrada entre las mismas partes y sobre el mismo objeto.

El demandante sostiene, además, que la promesa de venta perdió toda su vigencia al consumarse- en instrumento público- el negocio prometido; que, por lo mismo, no son admisibles las estipulaciones que en ella consta, entre otras, el precio y la forma de pago.

Sobre el particular, según criterio de este Colegiado, el hecho de que se hubiese perfeccionado, mediante instrumento público, la promesa celebrada entre los señores Arias López y Rivera Serna, no le resta eficacia probatoria a dicho documento, muy a pesar de que algunas de sus cláusulas no coincidan, como pasa con el precio y su forma de pago; sobre todo que, como ocurre en este asunto, dicha promesa cumple con los requisitos exigidos por nuestro legislador para su existencia y validez.⁴

Admitir, como lo pretende el actor, que no puede aceptarse el precio pactado y la forma de pago consignados en el contrato de promesa, sería desconocer la muy reconocida y aceptada jurisprudencia “del respeto por los actos propios”, según la cual,

- *“(...) La teoría del respeto del acto propio, tiene origen en el brocardo ‘Venire contra pactum proprium nelli conceditur’ y, su fundamento radica en la confianza*

⁴ Al respecto ver sentencia SC-2221 de julio 13 de 2020. M.P Luis Alonso Rico:

“Como lo sugiere el precedente trasuntado, el efecto ‘extintivo’ que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto.” (...)

Igualmente, en sentencia SC5424-2019 del 11 de septiembre de 2019 M.P Octavio Augusto Tejeiro Duque se analizó pese a la naturaleza preparatoria de la promesa, su eficacia probatoria como un documento declarativo constitutivo

*despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria (...)*⁵

En el anterior contexto debe colegirse que la promesa de venta aportada como prueba en este conflicto no puede ser desconocida para esclarecer cuál fue el precio realmente pactado entre los contratantes.

Así las cosas, al remitirnos al contrato de promesa tantas veces referenciado y más específicamente a su cláusula quinta, se puede apreciar:

- ***“(..)QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. Que el precio acordado por las partes es la cantidad de DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$ 216.467.535.32) MONEDA CORRIENTE que el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** así: 1) La suma de CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$ 166.467.535.32) MONEDA CORRIENTE suma total que corresponde a los siguientes créditos con **BANCOLOMBIA S.A.** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** seguirá asumiendo a partir de la firma del presente contrato de promesa de compraventa. A) Crédito hipotecario 7199-320011001 por valor de \$ 60.787.5901.24 (sic); b) Crédito hipotecario 7199-320012586 por valor de \$ 52.818.382.45; y c) Crédito hipotecario 7199-320012770 por valor de \$52.861.562.63; 2) El saldo es decir la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000) MOEDA CORRIENTE**, suma de dinero que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara recibida a entera satisfacción de manos de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la firma del presente contrato de promesa de compraventa.(...)”***

⁵ Sentencia Corte Constitucional T-295/99 – mayo 4 de 1999. MP. Alejandro Martínez Caballero.

Adicionalmente en el interrogatorio absuelto por el demandante NÉSTOR JAIME ARIAS LÓPEZ el 15 de diciembre de 2020⁶ este reconoce que el comprador asumió las obligaciones que este tenía contraídas con Bancolombia S.A., admitiendo, además, que el actor – deudor inicial- dejó de atenderlas por aquella razón.

Como si lo anterior fuera poco, obra prueba documental que acredita los pagos realizados por la parte demandada con el fin de atender los instalamentos periódicos de las obligaciones hipotecarias adquiridas inicialmente por el actor NÉSTOR JAIME ARIAS LÓPEZ y asumidas por el extremo pasivo JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA.

Del acervo probatorio analizado individual y conjuntamente surge una verdad apodíctica y es que el real precio pactado entre los señores ARIAS LÓPEZ- como vendedor- y RIVERA SERNA- como comprador fue el de **DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$ 216.467.535.32) MONEDA CORRIENTE** y no el que figura en el instrumento público que perfeccionó el contrato de promesa de venta.

Continuando con la indagación de los requisitos exigidos para que se presente la “lesión enorme”, procederemos a verificar el justo precio del inmueble aclarando que no es el que presente en la actualidad, sino el que tenía al momento de celebración del contrato; esto es, diciembre de 2016, como lo determina el inciso final del canon 1947 del ordenamiento civil colombiano.

Para determinar cuál era el justo valor del inmueble para la época en que se perfeccionó el contrato de venta se hicieron valer dos experticias: la primera, aportada por el extremo activo y realizada conjuntamente por los profesionales JAIME CÁRDENAS JARAMILLO y CAROLINA CÁRDENAS GÓMEZ; la segunda, aportada por el extremo pasivo, practicada por la Ingeniera ALEXANDRA CASTELLANOS.

El primer dictamen arrojó como precio del inmueble para el mes de diciembre de 2016 la suma de \$ 425.410.402; en tanto, la segunda experticia concluyó que el precio del bien para la misma época era de \$ 285.500.217.

⁶ Visible y audible en CD a partir de la hora 28 minutos y 08 segundos y culminando a la hora 55 minutos y 54 segundos.

Al hacer un estudio concienzudo de aquellos peritajes se tienen que todos los expertos que los elaboraron son personas idóneas, con vasta experiencia, con indiscutibles conocimientos sobre el asunto de que trataba su dictamen, adicionalmente todos ellos se encuentra habilitados para rendir el dictamen, en tanto y por cuanto, se encuentran registrados en el Registro Nacional de Avaluadores, exigido por la ley 1673 de 2013 y demás normas que la complementan y reglamentan.

Debe agregarse además que utilizaron en el desarrollo de su experticia prácticamente la misma metodología; esto es, para la tasación del predio utilizaron el “método comparativo o de mercado” que consiste en comparar precios de las mismas características del inmueble, en similares ubicaciones, con áreas parecidas y con vocación rural; para la apreciación de la construcción se utilizó un “método de costo reposición”.

La diferencia de \$ 139.910.185.00 en las conclusiones de los expertos (\$ 425.410.402 [peritaje de los Cárdenas] menos \$ 285.500.217 [peritaje de Castellanos]) tiene su justificación en el hecho de que los doctores Cárdenas Jaramillo y Cárdenas Gómez al hacer la retroproyección a diciembre de 2016 **“tuvieron en cuenta que, de acuerdo con el actor, el predio se encontraba en las mismas condiciones”**; en tanto que la experta Alexandra Castellanos se apoyó **“en unas fotografías de la época”**, situación que hace más creíble la experticia rendida por esta última, pues acercan más a la realidad unas fotografías que los dichos parcializados del interesado.

No obstante que esta Colegiatura no comparte la acción de promediar ambos dictámenes como lo manifestó la Juez de primer nivel, toda vez que en nuestro concepto, luego de una apreciación de los dictámenes de acuerdo con las normas de la sana crítica, se debe acoger uno u otro o desechar ambos, pero no hacer una especie de fusión cogiendo parte de uno y parte del otro; lo cierto es que, tal como lo manifestó la Juez A quo, al comparar el precio real pactado con cualquiera de los valores otorgados por los expertos, se debe concluir que no se logró acreditar que hubiese existido la diferencia de ultramidad que permita reconocer la existencia de la lesión enorme.

Si acogemos el peritaje rendido por los doctores JAIME CÁRDENAS JARAMILLO Y CAROLINA CÁRDENAS GÓMEZ el que asignó al inmueble un valor de \$

425.410.402.00 para diciembre de 2016, la lesión se presentaría si el precio pactado hubiese sido al menos de \$ 212.705.201.00; muy cercano, pero no superior a los \$ 216.467.535.00; y si aceptamos el valor asignado en el dictamen de Alexandra Castellanos \$ 285.500.217,00, con mayor razón debemos concluir que no hay diferencia exorbitante entre el precio pactado y el justo precio del bien.

Colofón de lo expuesto durante el transcurso de esta providencia resulta que habrá de confirmarse la decisión adoptada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales; consecuentemente, ante la no prosperidad del recurso la parte censora habrá de ser condenada en las costas de este instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES, EN SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida el 13 de mayo de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas; dentro del proceso verbal de rescisión de contrato por lesión enorme promovido por el señor Néstor Jaime Arias López en contra del señor José María Rivera Serna..

Se **CONDENA** en costas en esta Sede a la parte demandante en favor de la demandada en aplicación del numeral 1. del canon 365 del Código General del Proceso, dado que el recurso de alzada no salió avante para el impugnante. Las agencias en derecho se tasarán en el momento oportuno por el Magistrado Sustanciador.

NOTIFICAR esta providencia por estado en la página web de la Rama Judicial.

Por Secretaría **REMÍTASE** el expediente digital al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LOS MAGISTRADOS,

RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA
Magistrado Ponente

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Magistrada

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Magistrada

Firmado Por:

**Ramon Alfredo Correa Ospina
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Sofy Soraya Mosquera Mota
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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

Código de verificación:

fa810f81dd884bb483d97e7c151ff0eb58055959886f5f4360f332f4854355b0

Documento generado en 10/11/2021 04:21:20 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>