

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Ref: Exp. 25754-31-03-002-2021-00153-01.

Decídese el recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra la sentencia de 24 de agosto del año anterior dictada por el juzgado segundo civil del circuito de Soacha dentro del proceso verbal promovido por María Esther Usaquén de Rincón, Gloria Elsa, Ligia, Alberto y Luis Ernesto Usaquén Mayorga contra Jesús Antonio Rodríguez Bernal, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda pidió declarar que los demandantes en su condición de “*promitentes vendedores*” sufrieron lesión enorme con ocasión del contrato de compraventa celebrado con el demandado el 15 de marzo de 2021, respecto de los lotes A y B ubicados en área rural del municipio de Soacha, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 051-97586 y 051-97587; como consecuencia, decretar su rescisión, condenando al demandado a restituir esos bienes y disponer la cancelación de cualquier gravamen que haya podido constituir sobre éstos.

Adújose, al efecto, que celebraron contrato de compraventa con el demandado de esos lotes cuya área aproximada es de 6.965 y 5.960 m², respectivamente, por un valor de \$700'000.000 que serían cancelados así; \$200'000.000 a título de arras entregados al momento de la firma del contrato, \$400'000.000 el 30 de junio de 2021 y el

saldo, esto es, \$100'000.000 en 10 cuotas mensuales de \$10'000.000 cada una, pagadera los días 30 de cada mes; no obstante, para esa fecha los bienes contaban con un avalúo catastral muy superior cuya sumatoria asciende a \$1.380'034.000, pues mientras el del lote A estaba en \$702'196.000, el del lote B en \$659'838.000, lo que deja en evidencia el grave perjuicio económico que se les causó con el contrato, pese a que desde que hicieron entrega de los lotes, el demandado entró en posesión y se ha negado a permitirles el ingreso, con el fin de determinar cuál es el valor comercial de éstos; antes bien, allí aparece publicada una valla de autorización de construcción por parte de la curaduría urbana del municipio, sin que haya cancelado la totalidad del precio y sin contar con un documento que lo autorice, desde que no se ha elevado la correspondiente escritura pública.

Se opuso el demandado aduciendo que el área de los predios realmente es de 4.789,59 y 4.582,21 m², en su orden, de acuerdo con el trabajo topográfico que contrató y no la señalada en el contrato; para el momento en que se realizó el contrato, los lotes estaban ubicados en zona rural, pero debido a la modificación del plan territorial del municipio pasaron a estar en zona urbana y por ello el avalúo catastral varió, pero con posterioridad a la celebración del contrato, pues los que tenían en su poder para ese momento y que databan del año 2019 eran de apenas \$37'137.000 y \$34'894.000 y sirvieron como referentes para establecer su valor comercial; es más, tan persuadidos están los actores que ese aumento fue exagerado, que han realizado diversas solicitudes ante la alcaldía buscando su corrección. Cuando pagó lo acordado por arras se le hizo entrega de los predios y desde entonces dispone materialmente de ellos, razón por la que no debe soportar los hechos perturbatorios que han pretendido desplegar, los que ha puesto en conocimiento de la inspección de policía del municipio, sino que además radicó la solicitud de licencia de construcción, hecho que les puso en conocimiento con miras a obtener su autorización, pero sin éxito, lo que demuestra que su proceder ha sido de buena fe, con todo y que estos omitieron informarle que los predios tienen protección o reserva ambiental por parte de la

CAR, a sabiendas de que los adquiría para la utilización de éstos en obras de bodegaje; como consecuencia formuló las excepciones de ‘inexistencia de la lesión enorme’, ‘enriquecimiento sin causa’, ‘abuso del derecho’, ‘inepto libelo’ y ‘mala fe de la parte demandante’.

Recibido el proceso a pruebas, se decretó la práctica de un dictamen pericial que fue rendido por el auxiliar de la justicia Marco Tulio Escobar Rincón.

La sentencia desestimatoria de primera instancia fue apelada por los demandantes en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y, debidamente aparejado, procede esta Corporación a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de constatar la presencia de los denominados presupuestos procesales y de algunas apuntaciones teóricas sobre la acción, hizo ver que la lesión enorme hace referencia a un factor objetivo y se configura en el caso del vendedor cuando ha recibido un valor inferior a la mitad del justo precio de la cosa; no obstante, como lo que celebraron en este caso las partes no fue una compraventa, sino una promesa de compraventa, cuyos alcances prestacionales son distintos, pues esta genera obligaciones de hacer, no es viable la acción rescisoria por lesión enorme, pero sí es viable determinar si existe una tasa lesiva para cualquiera de los contratantes, pues no tendría sentido esperar el perfeccionamiento del contrato para luego sí poner de presente esa asimetría, cuando un desequilibrio evidente del precio daría lugar a la nulidad absoluta del contrato por ausencia de uno de sus requisitos de validez.

Y en ese quehacer, señaló que amén de que los demandantes no aportaron ningún dictamen, sino apenas los avalúos catastrales, documentos que no tienen dicho alcance, la experticia decretada por el juzgado, que fue rendida por un perito idóneo, estableció que el justo precio para la época del contrato era de \$350'491.312 para los dos lotes, de suerte que si el valor del predio se fijó en \$700'000.000, la lesión

enorme no puede entenderse configurada y, por ende, tampoco un desequilibrio en el precio que ponga en duda la validez de la promesa, por lo que desestimó las súplicas de la demanda.

III.- El recurso de apelación

Lo despliegan, en síntesis, sobre la idea de que el metro cuadrado indicado en el dictamen no es coherente con el que de acuerdo con el mercado tienen los predios ubicados en zona urbana; además, hace apreciaciones sobre la destinación económica de éstos, la restricción ambiental que los cobija, que está en curso la vía perimetral, pero sin un verdadero sustento de aquéllas, como tampoco de las ofertas de mercado para determinar con precisión cuál es el valor real sin lesionar los derechos fundamentales de los intervinientes en el proceso, especialmente cuando es inferior al avalúo catastral, desconociendo que de acuerdo con la ley 1450 de 2011, dicho avalúo no puede ser inferior al 60% de su valor comercial; es más, según el histórico de predios, éstos siempre han tenido la denominación ‘Destino Económico Q. Servicio Especial’, lo que de acuerdo con la circular 5.1 de 2007 del IGAC significa que son lotes urbanizables no urbanizados, descartando así que se trate de inmuebles rurales; ha debido darse prelación a esos avalúos catastrales, porque se trata de informes técnicos realizados con fundamento en un *“análisis de la información suministrada por el solicitante, una inspección a la propiedad, información de campo, investigaciones de mercado y un análisis de normas urbanísticas”* y por eso resultan idóneos no sólo para efectos fiscales, sino para contribuir a la seguridad jurídica, que fue el motivo por el cual se decretó la implementación del catastro multipropósito, algo que deja serias dudas sobre la pericia practicada.

Así, no existió una adecuada valoración probatoria, pues no se lo podía dar plena credibilidad a ese dictamen, sino a los documentos aportados, esto es, los avalúos catastrales y la medición realizada por un arquitecto, los que de haberse ponderado adecuadamente habrían

llevado a declarar rescindido el contrato por lesión enorme el contrato, en vez de dar por sentado que un metro cuadrado vale \$47.000, pues ese precio irrisorio deja serias dudas sobre su veracidad.

Consideraciones

1.- Bueno es comenzar recordando que *“la lesión enorme no constituye una institución de aplicación generalizada en nuestro derecho civil, y se ha consagrado como un instrumento adecuado de control y defensa del principio de ‘equidad’, que puede verse comprometido no sólo en la compraventa, sino también en otros actos o convenios jurídicos como ocurre en la permuta de inmuebles (art. 1958), la aceptación de una asignación por causa de muerte (art. 1291), la partición de una herencia (arts. 1401 a 1410), en las obligaciones con cláusula penal (art. 1601), en el mutuo con intereses convencionales (art. 2231), y en los contratos de hipoteca (art. 2455) y anticresis (art. 2466)”* (Sentencia C-222 de 1994); es por ello, que lo que dicen los artículos 1946 y 1947 del estatuto civil, es que el *“contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme”*, vicio que se configura cuando el precio que recibe el vendedor de un inmueble *“es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende”*, o el que entrega su comprador excede el doble *“del justo precio de la cosa que compra”*, teniendo en cuenta el justo precio *“al tiempo del contrato”*, de donde se sigue que uno de los presupuestos indispensables para que pueda hablarse de rescisión por lesión enormes es que ciertamente exista un contrato de compraventa y no la simple promesa de contratar, a la que resulta ajena esta modalidad de rescisión.

2.- Y ello resulta ser así, porque la *“legislación colombiana no prevé la lesión enorme en la promesa de compraventa sobre bienes raíces, lo cual se explica por la naturaleza y función práctica o económica social de este tipo contractual, cuya única prestación esencial es celebrar la compraventa posterior donde se presenta cuando concurren sus exigencias normativas”* y que si bien *“la compraventa de inmuebles celebrada en cumplimiento o ejecución de*

promesa previa podrá adolecer de lesión enorme. En esta hipótesis, naturalmente la ineficacia se predica sólo de aquélla y no de la última, por cuanto la ley no la prevé en ésta, excluye analogía legis o iuris en cuanto hace a las sanciones o modalidades de ineficacia contractual, incluida la lesión enorme, por taxativa, estricta y excepcional (cas. civ. sentencia de 23 de julio de 1969, CXXXI, 42)”, cosa distinta es que cuando ha existido un contrato preparatorio “*el desequilibrio a que alude el artículo 1947 del Código Civil, o sea, entre el precio acordado y el justo precio del bien al tiempo del contrato, debe entenderse que el precio es el que tenía el inmueble al tiempo de la celebración del contrato de promesa y no al del contrato de venta celebrado en cumplimiento de aquella’* (cas. civ. sentencia de 14 de julio de 1987)” (Cas. Civ. Sent. de 5 de diciembre de 2011, exp. 2005-00199-01), argumentación donde se hace visible que las sanciones que establece la ley en determinados asuntos, como la de rescindir el contrato de compraventa por un precio lesivo, no pueden hacerse extensivas a otros contratos.

Criterio prohijado también por la doctrina autorizada, que entiende cómo “*la promesa de contrato de compraventa por el contenido de la obligación –de hacer, se insiste- no está encuadrada entre los negocios jurídicos susceptibles de ser demandados cuando llega a presentarse una situación lesiva en cualquiera de los prometientes, puesto que se separa de la compraventa”* y “*no puede, por tanto, rescindirse, por lesión enorme, ya que, en verdad, no es posible establecer, con fundamento en este negocio, los alcances prestacionales dimanados de la promesa. En otras palabras: como la promesa no implica obligación de dar sino de hacer, hay que excluir, aun por vía analógica, cualquier posibilidad de pretensión por una supuesta lesión enorme. Si no hay venta, no se puede permitir la acción rescisoria, por cuanto el criterio, de derecho estricto, excluye su formulación judicial. Claro está que si la compraventa está precedida de una promesa, y se ofrece la situación lesiva, al momento de la celebración del contrato, y en esas condiciones se perfecciona, la acción es inobjetable, ya que el acto jurídico atacado es el de la*

compraventa. Son, comprador o vendedor, lesionados, los que pueden intentar las acciones de rigor” (Bonivento Fernández, José Alejandro; Los Principales Contratos Civiles; Decimoctava edición; Ediciones del Profesional; Bogotá; 2012; pág. 105).

3.- Es así que por su naturaleza no es dable hacer extensible la procedencia de esa acción cuando del contrato de promesa de compraventa se trata, pues que si algo lo caracteriza, es específicamente su naturaleza eminentemente *“transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva”* (Cas. Civ. Sent. de 7 de febrero de 2008, exp. 2001-06915-01), lo que representa de entrada el primer tropiezo para la aspiración de los demandantes, pues si bien nada obsta para que las partes en virtud de la autonomía de la voluntad puedan pactar el cumplimiento anticipado de una o varias de las prestaciones que se derivan del contrato posterior, como la de pagar el precio o la de entregar el bien, ello de por sí no quiere decir que cuando ello suceda, automáticamente las acciones que están previstas para los contratantes en virtud de la venta, puedan ser usadas también por los promitentes compradores o vendedores, pues de haber sido esa la teleología de la norma, no habría dejado en claro que la acción la tiene exclusivamente el *“comprador”* o el *“vendedor”*.

3.1.- Claro, ese fallo de casación a que alude el fallo apelado plantea que la *“promesa de celebrar un contrato en condiciones que ya desde el otorgamiento de la misma acusen una lesión enorme, no es obligatoria siempre y cuando que dicho contrato sea de aquellos que la ley permite rescindir por tal motivo, como la compraventa común de bienes inmuebles o la permuta de los mismos”*, dado que si [e]l artículo 89 de la ley 153 de 1887 expresamente le ofrece al promitente que ha de resultar lesionado, una excepción perentoria para enervar las acciones de su contraparte” puede resultar idónea en tal propósito: “no la de lesión enorme, porque este vicio carece de operancia legal en la promesa de contratar, en sí misma considerada, y que sólo genera obligación de hacer; sino en

la excepción de nulidad de dicha promesa, fundada en el numeral segundo del precitado artículo o sea por referirse ésta, a su vez, a un contrato que la ley declara ineficaz”, pues “el artículo 89 de la ley 153 de 1887 expresamente subordina la validez de la misma a ‘que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces, por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (debió citarse 1502 del código civil). De suerte que si el contrato adolece de un vicio que lo condene a la ineficacia la promesa de celebrarlo deviene invalida y, por ende, deja de ser obligatoria y como precisamente la lesión enorme es un vicio dirimente en tratándose de la compraventa común y de la permuta de bienes inmuebles, de las particiones y de la aceptación de asignaciones sucesorales, conclúyase que si las condiciones económicas de estos actos, preestipuladas en una promesa, acusan desde ya, la desproporción sancionada por la ley, esa promesa también queda afectada de nulidad y no obliga su cumplimiento” (Cas. Civ. Sent. de 23 de julio de 1969, GJ CXXXI, págs. 42 a 45 - sublíneas ajenas al texto).

3.2.- Obviamente, esa ponderación relativa a la “validez” será viable bien porque medie una pretensión de “nulidad propuesta por una de las partes, o autónomamente, porque la lógica jurídica impone como previo dicho examen, específicamente cuando se está frente a irregularidades generantes de nulidad absoluta, que bien puede ser declarada de oficio en los términos de la ley 50 de 1936, artículo 2º” (Cas. Civ. Sent. de 13 de agosto de 2003, exp. C-7010), lo que significa que no habiendo sido solicitada la nulidad en este caso, la regla que operaría sería la del precepto 2º de la ley 50 de 1936, que reformó el artículo 1742 del código civil, que impone al juzgador el deber de emprender ese análisis, “aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato”, lo que está indicando claramente que cuando quiera que el juzgador detecte en el acto o negocio jurídico un germen de nulidad absoluta manifiesto y, amén de ello, concurren los otros dos requisitos que al respecto ha venido señalando de antaño la doctrina, vale decir, que ese acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u

obligaciones y que al pleito hayan concurrido quienes posaron como partes en el negocio (Cas. Civ. sentencias de 9 de junio de 1892, VII, 261; 30 de junio de 1893, VIII, 340; 12 de junio de 1923, XXX, 59; 19 de agosto de 1935, XLII, 372; 26 de agosto de 1938, XLVII, 66; 18 de octubre de 1938, XLVII, 238; 5 de abril de 1946, LX, 363; 2º de mayo de 1952, LXXII, 125; 22 de octubre de 1952, LXXIII, 395; y 27 de febrero de 1982 –no publicada- entre una gran muchedumbre), es su deber y no una prerrogativa o privilegio, el declarar la nulidad.

3.3.- Dicho en otros términos; para que el juzgador *“pueda declarar de oficio la nulidad absoluta de un acto o contrato deben concurrir tres requisitos esenciales: a) debe existir un juicio, que obligue al juez a dictar sentencia, en la cual puede hacer dicha declaración. En otros términos: es necesario una contradicción legítima; b) en el juicio debe hacerse valer el acto o contrato que esté viciado de nulidad absoluta. Esto porque, de otro modo, el juez no podría comprobar si el negocio jurídico es nulo; y c) el vicio o defecto que origina la nulidad absoluta debe aparecer manifiesto en el acto o contrato”* y el *“requisito de mayor importancia entre los enumerados es el último, en orden a que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato en que este consta y que se hace valer en el juicio (CSJ Civil, sentencia de 7 de mayo de 1953, LXXV, 53)”* (Cas. Civ. Sent. de 9 de diciembre de 2014, exp. STC16723-2014), de modo, pues, que *“cuando la causal de nulidad se construye al margen del acto o contrato, o sea mediante el auxilio de otras pruebas”,* esto es, que *“para detectarlo es preciso confrontar y verificar elementos ajenos a la promesa (...) su prosperidad procesal pende de la alegación de la parte interesada”* (Cas. Civ. Sent. de 14 de diciembre de 2007, rad. 2004-00072-01), algo indicativo de que si eso del precio írrito no es algo que efunde de la promesa, sino que se trata de una pendencia que debe ser estudiada a partir de otros elementos de juicio, como resultan serlo el dictamen pericial o esos recibos de impuesto predial aportados, no es este uno de esos casos en que ese deber del juez de analizar

la validez de la promesa se entienda activado, lo que de suyo representa otro tropiezo insalvable para que la demanda tenga alguna vocación de prosperidad.

4.- La apelación, muy a pesar de lo anterior, insiste en que es tal el desequilibrio que se aprecia de la promesa, que por ello debe rescindirse, acaso considerando que no obstante ese criterio doctrinal expuesto, al aparecer de tal modo manifiesto el desequilibrio, la respuesta judicial debe inclinarse en pro de los demandantes, sobre todo porque la pericia en que se basó el fallo apelado deviene contraevidente de cara a esas otras pruebas que demuestran que el valor del bien objeto del contrato es muy superior al establecido en la promisión.

Mas, con prescindencia de si el dictamen adolece de esas carencias y desvaríos que denuncia el recurso, el obstáculo de la demanda y de una eventual nulidad oficiosa que cupiera de ser viable la aplicación del artículo 2° de la ley 50 de 1936, es, de un lado, que la acción de ultramitad no viene procedente cuando el contrato fustigado a través de esa acción no es el de compraventa, y, de otra, que sin pretensión de nulidad, no es viable entrar en esas verificaciones que esa especie de ineficacia reclama, pues, se repite, han de estar ínsitas en el contrato, que no en sus alrededores, pues en tal evento la competencia del juzgador se ve limitada por el principio dispositivo que aún en épocas actuales mantiene vigencia en el procedimiento civil colombiano.

En definitiva, por las razones que se explanaron en un principio, la demanda no podía tener acogida, situación que impone confirmar la decisión apelada e imponer las costas a cargo de los demandantes siguiendo la regla prevista en el numeral 3° del artículo 365 del estatuto procesal vigente.

IV. – Decisión

En razón y mérito de lo expuesto, el Tribunal

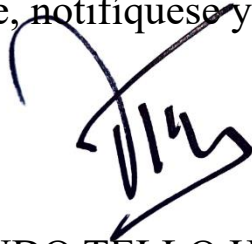
Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Costas del recurso a cargo de los demandantes. Tásense por la secretaría del a-quo incluyendo como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$1'500.000.

Oportunamente vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 14 de marzo pasado, según acta número 8.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ



GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ