

OBJETO: SENTENCIA
INSTANCIA: SEGUNDA
DEMANDANTE: MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS
DEMANDADO: NUBIA LUCÍA MARTÍNEZ VELAZCO
RADICADO: 63001400300720200013901

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, diecinueve de enero de dos mil veinticuatro

Concentra la atención del Despacho a desatar la alzada formulada por la parte demandante en contra de la sentencia de fecha 17 de mayo de 2023 proferida por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia Q, al no observar nulidad que afecte lo actuado.

ANTECEDENTES

1. De la demanda

En este asunto, la demandante, la señora MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS pretende que se declare que sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa que del 50% realizó sobre el bien inmueble celebrado con la señora NUBIA LUCÍA MARTÍNEZ VELAZCO que da cuenta la escritura pública 455 del 17 de febrero de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Armenia.

Que en consecuencia, se declare la rescisión del contrato y se ordene la restitución del inmueble junto con sus componentes, anexidades, mejoras y usos, se purifique de hipotecas u otros derechos reales y se restituya además accesiones y frutos percibidos hasta el día de la entrega.

Los hechos que soportan lo pedido, se resumen como sigue:

Que la actora y la reclamada celebraron contrato de compraventa respecto del 50% de un inmueble de 4,75 Hts. Y en la escritura se pactó como precio la suma de \$53.500.000 pero al momento de la venta valía más de \$280.000.000, lo que hace desproporcionado el precio fijado lo que puede tipificar lesión enorme. Que el inmueble fue entregado el mismo día de la firma de la escritura objeto de la pretensión.

Cuenta que dicho negocio se dio porque le pidió dinero prestado al señor JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO y le otorgó a él hipoteca abierta sobre el inmueble finca la Ponderosa, con matrícula inmobiliaria número 290-28495. Luego, al no poder pagarle se vio forzada y sometida a la propuesta de Señor Grisales que le pagara con el 50 % de la finca, que equivale a 4,75 hectáreas, que, con eso, le pagaba toda la deuda incluyendo intereses y otros conceptos que hayan surgido.

Narra, que el señor JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO presentó demanda en proceso ejecutivo hipotecario que se tramita en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira Risaralda, con radicado N° 660014003006-2019-00458-00 con las mismas letras de Cambio con la que pagó con su finca y donde la señora NUBIA LUCIA MARTINEZ VELAZCO en interrogatorio de parte realizado por el Juez, en audiencia en el minuto 57 en adelante en dicho video, manifiesta que con esas letras ellos pagaron una finca.

2. Pronunciamiento de la parte demandada

La convocada se opone a la prosperidad de la pretensión porque la vendedora demandante está actuando de mala fe, por cuanto el negocio subyacente que dio origen a la compraventa del 50% del derecho de dominio, es una dación en pago verbal por obligaciones derivadas de un contrato de mutuo respaldado con hipoteca, celebrado entre la parte aquí demandante y el cónyuge de la demandada que represento, señor JOSE OMAR GRISALES MONTENEGRO.

Adiciona que la posesión de la cuota parte del 50% se ha perdido en sus manos, siendo ejercida actualmente por la demandante, por entrega voluntaria a favor de un eventual comprador del otro 50%, recomendado por la vendedora.

Itera, el negocio fue realizado entre la demandante y en cónyuge de la demandada, estipulando por razones fiscales y de impuestos, como precio de compraventa – dación en pago – el 50% del avalúo catastral, además no es cierto que la compradora le haya entregado ninguna suma de dinero, por tratarse de una dación en pago de obligaciones de mutuo respaldadas en derecho real de hipoteca, que se mantuvo vigente y cargo de la demandante para seguir respaldando contratos de mutuo con el cónyuge de la demandada.

Formula como excepciones meritorias: “Falta de fundamentos técnicos y sustento atendibles respecto del avalúo enunciado en el hecho quinto, y el inciso cuarto del acápite de pruebas de la demanda, que impiden determinar el criterio objetivo de la lesión enorme que se invoca”, “falta de requisito de procedibilidad, previsto en el artículo 621 del CGP”, “mala fe”, “autonomía de la voluntad”, “nadie puede alegar su propia inmoralidad ante la justicia en beneficio propio” y “caducidad”.

3. Sentencia de primera instancia

El funcionario de primera instancia mediante sentencia proferida en estrados el 17 de mayo de 2023 declaró la no prosperidad de las pretensiones formuladas por la parte demandante.

4. Puntos de reparo y sustentación del recurso de apelación

Indica en su recurso la parte demandante que se debe tener en cuenta que la audiencia ya había sido aplazada en una ocasión, por motivos diferentes a la presentación del perito sobre el avalúo comercial del inmueble. Que no pudo ser practicado el informe, quiso en su momento este abogado presidir del informe en audiencia, al no haber controversia como lo manifiesta el artículo 228 del Código General del Proceso, mas no, al DICTAMEN PERICIAL.

La razón que el ingeniero HERNÁN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ, como lo manifestó en la audiencia después de una llamada telefónica a dicho profesional, son que no se podía conectar por carecer de señal, problemas de comunicación al no encontrarse en esta ciudad y posterior a eso después que le llegó la señal en horas de la tarde verificó que tampoco le habían enviado por parte del despacho el link, por estas razones el perito presentó escrito con su excusa.

Como lo que se dio fue un caso fortuito y por esto se negaron las pretensiones de la demandada, solicita sea escuchado el informe del perito en segunda instancia y tener en cuenta dicho dictamen pericial y así hacer justicia pues se configura la LESION ENORME.

CONSIDERACIONES

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de segunda instancia, como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal. No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado. Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento, por lo que inane resulta hacer un énfasis o pronunciamiento sobre los mismos.

El problema jurídico

¿Se encuentra demostrada la lesión enorme a favor de la vendedora, la señora MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS en el contrato de compraventa que del 50% realizó sobre el bien inmueble celebrado con la señora NUBIA LUCÍA MARTÍNEZ VELAZCO que da cuenta la escritura pública 455 del 17 de febrero de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Armenia?

¿Se configura fuerza mayor o caso fortuito en la excusa radicada por el perito convocado por la parte actora?

4. Argumentos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios de la decisión. Sobre la lesión enorme y la importancia de la prueba del precio justo

Sobre el tema expuso la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural (SC 437 de 2023

“2.5.1. Las prestaciones a cargo de las partes, en el ámbito del contrato conmutativo, se miran como equivalentes . Son simétricas. Sin embargo, puede ocurrir que el desequilibrio económico de la convención sea de gran calado. En tal evento, el ordenamiento jurídico sojuzga la exorbitante desproporción entre las prestaciones. De allí que a letra del 1947 C.C. se prescriba 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»**. Frente a las referidas circunstancias, y bajo precisas hipótesis , se dota de acción al contratante lesionado. De allí que la institución sea del todo excepcional. Esto es, procede, sólo, en los casos expresamente previstos por el legislador (carácter restrictivo de la acción). Ahora bien, el justo precio es aquel que tenía al momento de la celebración del contrato.

2.5.2. En el caso concreto, la pretensión planteada reclama la acreditación del precio del inmueble enajenado: «[e]l justo precio se refiere al tiempo del contrato» (art. 1947 CC, inc. final). **Del tal manera que quien invoca la lesión enorme está compelido a probar los hechos que la estructuran- «incumbe probar las obligaciones**

o su extinción al que alega aquellas o esta»- (art. 1757 CC). Frente a tal temática, la sentencia no quebrantó la legalidad de las disposiciones denunciadas. El Tribunal extrañó la falta de contundencia de las experticias para acreditar el justiprecio al momento de la celebración de la convención. Ciertamente, la prueba del precio no se satisfizo. Tal como lo sostuvo el Colegiado de segundo nivel, no es suficiente, para efectos de determinar la valía del inmueble, «hacer una simple depreciación de los valores actuales del predio y sus estructuras, haciendo una regresión en el tiempo para determinar conforme al IPC su equivalente al año 2012», sin tener en cuenta las construcciones, morfología del terreno, características y áreas de cultivos que existían para el momento de la suscripción del contrato: «al menos lo más aproximado posible a dicha calenda».

5. El caso concreto y los reparos a la sentencia

La censura en este asunto está íntimamente vinculada a la exclusión del dictamen pericial, vital en esta clase de asuntos para determinar el desmedro del precio en la proporción que exige la norma para sacar adelante la pretensión de lesión enorme.

Indica la norma sustancial:

“ARTICULO 1947. CONCEPTO DE LESION ENORME. 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.”

En ese orden de ideas es indispensable probar cuál era el justo precio a la fecha de celebración del contrato, para este asunto, esto es, cuál era el justo precio de la cuota parte del 50% del bien que era propiedad de la demandante, esto es, la señora MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS, que vendió mediante escritura pública 455 el 17 de febrero de 2016.

En el pdf 51 la demanda fue reformada y se aportó dictamen pericial en el que se indica:

“... con fines de estimar su valor ponderado a la fecha retrotraído a febrero de 2016, para que obre dentro del PROCESO VERBAL (DE MENOR CUANTÍA) - ACCION DE RESCISION POR LESION ENORME”

Y se establece un valor al 29 de febrero de 2016 de \$613.614.893.

Debe tenerse en cuenta que el dictamen sigue siendo una prueba escrita. Así se infiere de los apartes del Art. 226 del C.G.P.:

“El perito deberá manifestar bajo juramento que se **entiende prestado por la firma del dictamen** que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo **dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado**; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: (...)”

Otra cosa es la contradicción, que puede hacerse de dos formas:

1. Presentando otro dictamen
2. Convocando al perito a la audiencia

Y dice el Art. 228 del mismo compendio normativo en lo pertinente:

“En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen.”

En este caso, en la audiencia inicial que fue celebrada el 24 de marzo de 2023, se dispuso: “decreta el avalúo comercial del inmueble aportado por la parte demandante y que rindió el perito ingeniero HERNAN SANCHEZ GUTIÉRREZ, quien se cita para la audiencia de Juzgamiento, para la práctica del dictamen”

Ya en la audiencia de instrucción y juzgamiento se indicó que el dictamen no pudo ser practicado por lo que se le puso de presente a la parte demandante el num. 3º del inciso 2º del Art. 228 del CGP.

En el pdf 96 aparece escrito del perito indicando:

“llamó el abogado John karil Sánchez Cadavid, a las 11:50 am aproximadamente, preguntando el por qué no me había conectado a la audiencia, a lo cual manifesté que no tenía señal de internet cuando me fui a conectar, y no había manera de asistir a la audiencia desde otro lugar.

Después que llegó la señal de internet en horas de la tarde, confirmé que el despacho nunca me había enviado a mi correo el enlace de la citación a la audiencia, correo que está dispuesto en el escrito del dictamen pericial.”

Establece la norma referida por el juzgado de primer grado:

“Si se excusa al perito, **antes de su intervención en la audiencia, por fuerza mayor o caso fortuito, el juez recaudará las demás pruebas** y suspenderá la audiencia para continuarla en nueva fecha y hora que señalará antes de cerrarla, en la cual se interrogará al experto y se surtirán las etapas del proceso pendientes. El perito solo podrá excusarse una vez.

Las justificaciones que **por las mismas causas sean presentadas dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia, solo autorizan el decreto de la prueba en segunda instancia**, si ya se hubiere proferido sentencia. Si el proceso fuera de única instancia, se fijará por una sola vez nueva fecha y hora para realizar el interrogatorio del perito”.

Es del caso entonces, con base en la excusa, en la que se dijo “que no tenía señal de internet cuando me fui a conectar, y no había manera de asistir a la audiencia desde otro lugar” y que el juzgado no le había enviado el enlace, es del caso determinar si ésta es una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito, que amerite la práctica de la prueba.

Sobre la fuerza mayor y el caso fortuito ha dicho la Corte Suprema de Justicia indicó en (SC 1298 de 2022):

“De cara a lo expuesto, se debe resaltar que el documento aducido tiene fecha de 1º de diciembre de 2020. Es decir, es anterior al fallo de segunda instancia que cerró el decurso procesal -20 de agosto de 2021-. No obstante, **no puede obviarse que la falta de aportación debe obedecer a «fuerza mayor o caso fortuito o**

por obra de la parte contraria», situaciones en las que de ninguna forma se encuadra la justificación que ofrece el opugnador. Frente a la «fuerza mayor» y el «caso fortuito»,

en CSJ SC3368-2020, se insistió en lo dicho en SC17394-2014, respecto a que

... el evento de la fuerza mayor o el caso fortuito, se encuentra definido en el artículo 1º de la ley 95 de 1890 como **«el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.»; es decir, ha de tratarse de fenómenos externos al sujeto cuyo comportamiento se analiza, que reúnan las características que de antaño estereotipan la figura, esto es, la imprevisibilidad (hechos súbitos, sorprendidos, insospechados, etc.) y la irresistibilidad (que los efectos del hecho no puedan ser exitosamente enfrentados o conjurados por una persona común).**

Corolario de lo ilustrado, se colige que en este evento **no está probado que Ovidio Oliveros Cifuentes hubiera estado en imposibilidad absoluta de aportar al proceso el documento que ahora exhibe,** sino que tuvo acceso a este desde el 1º de diciembre de 2020 sin que lo hubiese presentado al juez cognoscente, situación que lejos está de ser una circunstancia «imprevisible e irresistible» que le allane el camino para replantear el debate. Por el contrario, denota incuria o, cuando menos, falta de cuidado en el manejo de la información y de los archivos que posee. Por lo tanto, no se cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales exigibles para que se abra paso al remedio extraordinario.

Con base entonces a lo anotado, se observa que la excusa radicada no constituye fuerza mayor ni caso fortuito, al perito no se le presentó una situación imprevisible ni irresistible, por lo que la parte demandante debía no cumplió con la carga probatoria para acreditar la estructuración de la lesión enorme, pues si la juez consideró que era necesaria su comparecencia e insistió en varias oportunidades, concediendo tiempo para la asistencia, no puede tenerse acogerse tal dictamen.

Colofón de lo dicho, se confirmará la sentencia de primer grado.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío “Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida oralmente el 17 de mayo de 2023 proferida por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia Q. dentro del proceso verbal incoado por MARTHA LUCÍA OCAMPO GALVIS contra NUBIA LUCÍA MARTÍNEZ VELAZCO.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante y a favor de la parte demandada en segunda instancia. Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de \$900.000.

TERCERO: Notificada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

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: **b852d45a6c9e24402ed65589486cad8604efdbd721627d50529e24ea1769256d**
Documento generado en 19/01/2024 08:55:03 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>