

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte (2020).

**Ref: Proceso ordinario de RAQUEL DUARTE
NAVIA contra EMGESA S.A. ESP.
Expediente No. 110013103 011 2014 00155 00**

Procede el Despacho a dictar sentencia por escrito en el proceso ordinario declarativo de la referencia, el cual fue remitido por el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto en el art. 373 numeral 5º del C. G. del P..

I. ANTECEDENTES

1.- La señora RAQUEL DUARTE NAVIA presentó demanda ordinaria en contra de la sociedad de servicios públicos EMGESA S.A. ESP para que, en síntesis, se declare que, como vendedora, sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa y desenglobe, celebrado con la demandada y contenido en la escritura pública número 3701 de noviembre 1 de 2013 otorgada en la Notaría Once de Bogotá, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 202-68141 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón-Huila, con las consecuencias legales que ello acarrea y que precisó con las pretensiones de la demanda.

2.- Los hechos de la causa petendi, se resumen así:

2.1 Que EMGESA fue beneficiaria de la declaratoria de utilidad pública de la zona comprendida para el desarrollo del proyecto hidroeléctrico EL QUIMBO, según la resolución No. 321 del Ministerio de Minas y Energía de fecha 1 de septiembre de 2008.

2.2 Que en virtud de la mencionada resolución, EMGESA era titular de la primera opción de compra de todos los inmuebles comprendidos dentro de la citada zona, conforme el artículo 9º de la ley 56 de 1981.

2.3 Que la demandante vendió a la demandada por escritura pública No. 3701 de 1o. de noviembre de 2013 de la Notaría Once de Bogotá, el inmueble rural

denominado "LOTE 1 EL ALTILLO" que allí mismo se desenglobó y determinó, por sus linderos, por la cantidad de \$622.322.037,00 mcte.

2.4 Que la vendedora se vio en la obligación de aceptar como precio de la venta, el señalado por EMGESA SA ESP, con las bases de un avalúo nunca discutido pese a que en la escritura se dijo que había sido concertado entre ambas partes.

2.5. Que el precio señalado al inmueble, incluidos el terreno y las mejoras, fue inferior al cincuenta por ciento del valor real del inmueble, y la empresa vendedora tenía conocimiento del menor valor en el avalúo.

2.6. Que la lonja de Propiedad raíz del Huila y Caquetá avalúo el precio de 63.97 hectáreas que compró la demandada en un valor de UN MIL QUINIENTOS DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS MCTE (\$1.519.290.576,00)

3.- Admitida la demanda mediante proveído del 1° de abril de 2014, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de esta ciudad, inicial de conocimiento, la parte demandada contestó, oponiéndose a las pretensiones, afirmando que el precio pagado fue el convenido entre los contratantes, y oponiéndose al valor que ahora se quiere hacer valer con la demanda, que incluso contiene un inventario forestal de especies maderables existentes en el predio, lo que no fue siquiera tenido en cuenta al momento de la negociación y que lo hace, por lo tanto, improcedente.

Y que es improcedente además porque por disposiciones ambientales, el predio tenía la carga de mantener el 10% reforestado, lo que no suma por el valor de dichas especies.

Que además se encuentra en zona de río lo que lo hace inexplorable y por ello no puede decirse que por ese concepto se incrementaba el valor comercial del predio, al contrario ese gravamen legal no permitía su explotación económica.

Indicó la entidad demandada que la porción del predio desenglobada y comprada fue inferior al 50% del mismo y desde la contestación objetó el avalúo comercial corporativo, agregado con la demanda, entre otras razones porque el mismo versa sobre la generalidad del inmueble y no sobre la porción del predio realmente adquirida, lo que no se acompasa con la realidad de la compra efectuada. Amplió estas razones con las excepciones de fondo que denominó "Deber de probar", "Inexistencia de los elementos estructurales de la acción", "Ineficacia del inventario forestal" y la "Ineficacia del Avalúo comercial corporativo".

4.- Establecida así la controversia, el juzgado citó a los contrincantes a audiencia y fracasada la conciliación (fls, 257 y 258 del c.1), el proceso se abrió a pruebas teniendo como documentales los informes técnicos allegados con el libelo por la parte demandante pero además el decreto de un nuevo dictamen pericial e inspección judicial sobre el predio con perito topógrafo- ingeniero catastral; lo que

por vía de reposición fue modificado, designándose en su lugar, un perito del Instituto geográfico Agustín Codazzi con miras a dirimir una objeción por error grave del allegado inicialmente con la demanda. Se excluyó además por medio de este auto interlocutorio la práctica de la inspección judicial ordenada.

No obstante, lo anterior y revisada nuevamente la decisión del decreto de pruebas por vía de nuevo recurso se tuvo además por rechazada la objeción por error grave al Avalúo Comercial Corporativo, por su improcedencia frente a una prueba con el carácter de informe técnico aportado con la demanda del que no es posible su objeción y se dejó en consecuencia como medio de prueba en controversia, el primer peritazgo allegado a través de perito topógrafo. (fl.320 y 320 vto, c.1).

Rendido este dictamen, se surtió el trámite de la aclaración y complementación solicitada y acaecido el tránsito de legislación a Código General del Proceso, el proceso fue objeto del análisis jurídico que imponía el artículo 121 del C.G.P., en cuanto a la ocurrencia de la nulidad de pleno derecho allí prevista.

Desatado éste por el H. Tribunal Superior de este distrito judicial, se citó nuevamente a la audiencia de que trata el artículo 373 del código general, la cual se cumplió practicándose las pruebas faltantes, la contradicción del dictamen, esta vez en audiencia, como lo ordena nuestra actual codificación y en agotamiento de todas las etapas se informó que el fallo se proferiría por escrito, como a continuación pasa a emitirse, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. Verificada como se encuentra la existencia de los presupuestos procesales que son las condiciones de posibilidad de una sentencia válida, esto es, la competencia, por los factores que la determinan, la cual finalmente se radicó en este Juzgado para decidir en primera instancia; las partes que son capaces y comparecieron legalmente; la demanda que fue presentada en debida forma y el procedimiento que se adelantó sin incurrir en causal alguna de nulidad no existe impedimento para proferir la decisión de fondo. Finalmente, las garantías fundamentales propias del juicio fueron respetadas.

2. Puesto que las pretensiones aluden a la lesión enorme por la venta de un inmueble el litigio queda enmarcado en el campo de la responsabilidad contractual.

3. Como quiera que la relación jurídico - procesal se trabó entre quienes fueron parte en el contrato de compraventa, la legitimación en causa quedó demostrada, por activa y por pasiva, con la copia de la Escritura Pública No. 3701 del 1 de noviembre de 2013, de la Notaría 11 de esta ciudad, que recoge tal contrato, la cual fue acompañada con la demanda.

4. Adentrándonos en el análisis jurídico y probatorio, tenemos que la figura de la lesión enorme, de origen romano, de la época de los emperadores Dioclesiano y Maximiliano, la cual pasó al derecho civil Francés y luego al Chileno y Colombiano, con algunas modificaciones, es una institución que permite, en relación con contratos de compraventa, corregir la grave desigualdad que resulte a cargo de una de las partes en la celebración de los mismos, toda vez que por ser conmutativos, se entiende que la cosa debe valer lo que se da por ella, y siempre que se demuestre que tal desequilibrio sea enorme, es decir, que haya existido por encima de los límites previstos por el legislador.

4.1. Específicamente, en el caso del contrato de compraventa el desequilibrio debe ser por encima del límite que ha fijado el legislador en el Art. 1947 del C.C., vale decir, cuando supera o no alcanza el 50%, según el caso.

El estatuto Civil patrio estructura la rescisión por lesión enorme no sobre un vicio del consentimiento, como ocurre en otras legislaciones, sino sobre la base de la existencia de un vicio objetivo, como es el relativo al precio.

La jurisprudencia (C.S.J., Cas. Civil, Sent. Jul. 5/77) considera como elementos de la acción, respecto del contrato de compraventa los siguientes:

- 1) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia.
- 2) Que la lesión sea enorme.
- 3) Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio.
- 4) Que después de la celebración del contrato no se haya renunciado la acción.
- 5) Que la cosa no se haya perdido en poder del comprador.
- 6) Que la acción se instaure dentro del término legal.

4.2. Verifiquemos si en el presente evento se acreditó la concurrencia de tales elementos:

4.2.1. El primero, está debidamente acreditado, puesto que el contrato de compraventa tuvo por objeto un inmueble denominado Lote 1 El Altillio de zona rural y no se celebró por ministerio de la justicia, sino por convenio directo de las partes.

4.2.2. Referente al segundo, tiene establecido en Art. 1947 del C.C. que solo se considera como tal, para el vendedor cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio y para el comprador cuando es inferior a la mitad del precio que paga por la cosa. O sea, que cualquier otro porcentaje de desequilibrio entre las prestaciones emanadas del contrato a cargo de las partes no es considerado como base para la rescisión del contrato.

Para la demostración de justo precio, la prueba principal es la pericial, por la diversidad de factores técnicos que deben ser tenidos en cuenta para su determinación.

La prueba testimonial recaudada, por sí sola no es idónea para ello, porque, en general, ellos emiten simples opiniones o conjeturas. En efecto, cuando dicen que el fundo valía tanto, en tal época, no declaran sobre un hecho que hayan presenciado y que caiga bajo el dominio de sus sentidos, sino que emiten un concepto, un cálculo, una opinión o juicio, sin ninguna garantía de acierto, salvo que se trate de un testigo técnico, caso en el cual su versión sería apreciable con la prueba pericial.

Así las cosas, las declaraciones recepcionadas en el asunto, solo sirven de elementos auxiliares para determinar la certeza de las pretensiones, sin embargo, la prueba idónea en esta clase de asuntos, no puede ser otra que la prueba pericial.

Entonces, la determinación del justo precio que se ha señalado, se determina generalmente con el dictamen pericial que sobre el inmueble objeto de enajenación se realice en el curso del proceso, no significando con esto, que los resultados de dicho dictamen no estén sujetos a contradicción y valoración que de ellos se debe llevar a cargo de las partes y del fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente (art. 226 y siguientes del Código General del Proceso), de suerte tal que es dicho juzgador el que determina, apreciando todas las circunstancias del contrato que frente al caso resulten relevantes, ese "justo valor" de la prestación prometida que adolece de manifiesto desequilibrio económico.

Ahora bien, desde mediados del siglo XX la Corte ha sostenido que en los contratos de compraventa precedidos de contrato de promesa, el justo precio para determinar la configuración de la lesión enorme debe referirse al tiempo del contrato preparatorio y no al del definitivo. Lo anterior constituye un primer escollo por el que se debilita el argumento de la demandante si como se advierte y en la forma defendida por la demandada, con la demanda se aportó un avalúo técnico que data de fecha reciente y en todo caso muy alejada de aquella en que las partes celebraron el contrato.

4.3. Para emprender el análisis probatorio baste revisar la fecha de celebración del contrato de compraventa y desenglobe, el 1° de noviembre de 2013 fecha en que se protocolizó la escritura pública de compraventa No. 3.701 de la Notaria 5°, sobre el predio rural denominado EL ALTILLO, ubicado en el departamento del huila, municipio de Agrado vereda Yaguilga, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 202-2131, que recogió acuerdo anterior de las partes sobre el aspecto económico de la compraventa.

En efecto el numeral 2., de las consideraciones preliminares del instrumento reza: *“El valor del predio que se estipula en este contrato de compraventa ha sido acordado de manera concertada y libre por las partes, conforme lo ordenado por el artículo 10 de la ley 56 de 1981, por lo tanto, se entiende que este será el único e integral valor sobre el cual se cuantificarán las obligaciones que se contienen en este instrumento público” (fl.4,c1).* -

El contrato de compraventa aparece demostrado con la copia de la escritura pública correspondiente. En ese mismo título se halla también la prueba de que el precio pagado a la demandante fue de \$622.322.037,00 mcte. Luego la venta se reputó perfecta en aquella data.

En cambio, el informe presentado por la demandante junto con el libelo que obra a folios 10 y siguientes, como la prueba del valor del terreno, si bien data de junio de 2013, esto es en el mismo año de la venta, debe decirse que presenta serios inconvenientes para su objetivo.

En el acápite 1.2. denominado TIPO DE INMUEBLE da cuenta que el lote sería inundado por la hidroeléctrica del Quimbo, lo que modificaba radicalmente su destinación y por supuesto su valor.

Señala toda una caracterización como finca de destinación agropecuaria, base del valor dado al inmueble, soslayando su propia consideración inicial pues había informado de su destinación para inundación. Por manera que aún cuando no lo hubiera vendido la demandante tampoco podría explotarlo en forma alguna por estar en curso el trámite y el interés como bien de utilidad pública, aspecto que ya conocía la demandante como lo narró en los hechos de su demanda desde la oferta de compra.

Y es que además en adición de la demanda, aportó la parte un inventario de los árboles y riqueza maderable del predio, que aunque excluido en el curso del proceso, debe recordarse por cuanto el predio debía en acatamiento de disposiciones ambientales, sostener tal riqueza maderable, lo que también excluiría la explotación como finca agropecuaria que quiso defender la actora desde el comienzo con el informe aportado.

Bajo estas observaciones preliminares, se tiene que en efecto, el valor que pretende demostrar la activa está soportado en un informe que reconoce en sí mismo que el bien desde su enajenación no podía destinarse a ninguna otra actividad comercial y entonces pretender inflar su valor con rentas que no iba a percibir, entraña serios problemas para la estructuración del precio del inmueble, derribando de paso, el resto de la fundamentación probatoria del mayor valor del bien, pues dicho valor no puede estar dado por su riqueza en maderas y además su explotación ganadera y agrícola, ninguna de las cuales era factible al momento de la realización del informe o al momento de su venta. Es más, los requerimientos de suelos para todas estas actividades son diametralmente distintos, lo que deja serias dudas en el medio de prueba allegado para demostrar el valor del bien, además por cuanto estaba sujeto a lo ordenado en la Resolución 321 del año 2008, esto es, hacía parte de la declaratoria de utilidad pública por parte de la administración y para los fines ya conocidos por la demandante.

Es tan así que el propio informe técnico lo acepta y reconoce que la razón de ser de la expropiación no es otra que su inundación para las obras de la

hidroeléctrica del Quimbo, luego no podía partir aquél de la evaluación fundada en la explotación de maderas, agricultura o ganado para aumentar la cuantía del predio.

Es decir, desde el principio, año 2008 y 2009 cuando se cumplió con el trámite de oferta, la parte actora conocía que su predio iba a ser parte de un proyecto hídrico y que de no venderlo, tampoco ella podía explotarlo en otra forma, atendiendo a las limitaciones de ley, como también se aceptó en el trámite del proceso y en la audiencia anterior.

Siendo la prueba pericial determinante para establecer el precio que se alega como superior al percibido, elemento fundante de la acción, -vistas las anteriores consideraciones- presentó serias falencias de entrada, en relación con el monto aducido en el mismo.

Pero presentó otros aspectos técnicos irregulares, que puso de presente la demandada y que no puede pasar por alto esta decisión. Uno de ellos la imposibilidad de calcular las cifras del volumen comercial de árboles al omitir una constante de la fórmula para el efecto, de acuerdo con el acuerdo 007 del 21 de mayo de 2009 de la CAM, y con más trascendencia consideró de manera general el valor de la hectárea teniendo en cuenta todo el predio y predios del sector, desconociendo por supuesto las diferentes vocaciones que tenía el bien raíz, y que la misma lonja de Propiedad Raíz de Huila, no niega en el tantas veces citado informe, pues ellos mismos manifiestan que el predio tiene una serie de posibilidades económicas, que no pueden ser homogéneas y por tanto no podían tratarse comercialmente, de la misma manera.

Dice la parte pasiva, que el área comprada superior en 20 hectáreas, hacia parte toda, de una reserva forestal. Quiere decir lo anterior y de cara a la carga de la prueba que correspondía a la demandante, en cuanto a demostrar el valor real del bien, para de él derivar una posible lesión enorme; se encuentra cuestionada desde su inicio, pues el informe allegado como sustento de la presunta injusta valoración, no corresponde a simple vista a las características y condiciones del terreno y pone en entredicho sus conclusiones.

4.4. En todo caso y por disposición del decreto de pruebas en el proceso, se presentó otro dictamen por el perito topógrafo CARLOS JULIO MOLINA ORJUELA, quien presentó el mismo al proceso el 6 de febrero de 2017 (fl 324 y siguientes del c.1) y quien precisó, también desde el inicio que el uso principal de la finca, de la cual hace parte el lote, es la explotación agropecuaria mecanizada, altamente tecnificada y forestal protector, pero que el inmueble objeto del peritaje es un globo de terreno rural, con un área de 63 hectáreas mas 9.700 m², que está actualmente “inundado por las aguas de la represa de la Hidroeléctrica El Quimbo”.

Con certeza dijo que el predio al momento de hacer su informe, ya no existía y por tanto no era posible hacer una investigación geoeconómica del mismo. Acudió

a su valor histórico y actualizó valores incluyendo el valor de un aljibe, y concluyó la suma de \$977.677487,00 mcte, como valor del predio.

Aclarado y complementado el dictamen conforme lo requirieron las partes y en aplicación de la ley procesal anterior, se cumplió su trámite, se dispuso el tránsito de legislación, y se surtió su contradicción en la audiencia de que trata el artículo 373, sin embargo, éste dictamen tampoco ofrece la certeza requerida sobre el precio del inmueble que se pagó en la desproporción requerida por la ley sustancial.

En efecto, tanto el dictamen practicado como prueba dentro del proceso, como el allegado con la demanda, se realizaron cuando el predio ya se encontraba inundado, y en el primero, solo se hizo una actualización del precio contenido en la escritura pública de compraventa, con el IPC, para obtener su valor presente, lo cual descarta de suyo que pueda ser tenido como prueba en el proceso.

Aunado a lo anterior, se tiene en efecto con la Resolución 321, que declaró el bien como de utilidad pública, el mismo salió del mercado inmobiliario y no se arrió prueba al proceso, que demuestre el dicho del extremo demandante, en cuanto a que las hectáreas del predio de su propiedad, preciso correspondían a las mejores hectáreas de su finca, y que las ventas le restaban el valor a las 463 restantes que no fueron objeto de la compraventa.

Con todo lo cierto, es que el dictamen practicado dentro del proceso, tampoco sirve de prueba del “justo” precio del inmueble para la época de la compraventa del bien, no solo por las argumentaciones de la propia parte actora, sobre la idoneidad del perito que lo practicó, sino porque lo cierto es que el inmueble no existía para la fecha en que fue practicado el avalúo, y el método utilizado por el auxiliar de la justicia, fue el de realizar una actualización de un valor, lo que de suyo descarta la posibilidad que la prueba pericial pueda ser tenida en cuenta en el proceso.

En ese orden, sin haberse probado un valor del predio, al momento de la negociación, diferente al precio de venta, no se encuentra probado, que la vendedora haya recibido menos de la mitad del que justamente tenía el bien para el 1° de noviembre de 2013, cuando se perfeccionó el contrato de compraventa.

Por tanto, se arriba a la conclusión procesal y probatoria consecuente y que no es otra que los términos económicos del contrato fueron definidos con anterioridad a su celebración de un lado y del otro, que para el tiempo de ese acuerdo en el año 2013, el precio convenido para la parte del predio vendido, no era lesivo, por lo cual, conforme a las tesis jurisprudenciales reseñadas, no es viable reconocer la lesión enorme solicitada. Y corolario, la prosperidad de la excepción titulada “*Inexistencia de los elementos estructurales de la acción*”, como también queda demostrada la titulada como “*deber de probar*”, atendiendo a la inidoneidad del medio de prueba presentado y la de “*ineficacia del avalúo corporativo*” por las mismas razones.

Para decirlo de otra manera, la circunstancia de que en el presente proceso, previo un amplio tiempo probatorio, no se haya demostrado que la entidad demandada efectivamente pagó por el bien una suma inferior a la mitad del precio justo, no puede atribuirse sino al desfase del avalúo presentado que quiso tener la demandante como fundamento para la configuración de la lesión enorme y a la falta de probanza de un avalúo admisible y procedente.

5. En consecuencia, como quiera que de conformidad con lo normado en el art. 164 del C. G. del P., toda decisión judicial debe fundarse en los medio de prueba oportunamente allegados al proceso y le corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, tal y como lo dispone el art. 167 ibídem; entonces, al no cumplirse por la parte demandante la carga de la prueba que estaba en su cabeza, de demostrar el valor “justo” del precio del inmueble, la consecuencia, no puede ser otra que el fracaso de sus pretensiones.

III. DECISION:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- NEGAR las pretensiones de la demanda conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO.- Condénase en costas a la demandante a favor del extremo demandado. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2'000.000.00 Mcte.

TERCERO: Oportunamente, archívense las presentes diligencias, previas las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

**AURA CLARET ESCOBAR CASTELLANOS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 47 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ**

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:

a944324f930b8e2cd5fd4d5919bf92cf8db7c667bead9d0eb5592d77aa6dc200

Documento generado en 18/08/2020 05:34:33 p.m.