

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



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

**Proceso ordinario No.:** 11001310304602017 00230 00

**Demandante:** **ARCADIO CASTAÑEDA**

**Demandado:** **CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ M  
V S.A.S., DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MGC S.A.S. y  
como litisconsorte necesaria MARLENE MURILLO  
CASTAÑEDA.**

Se procede a dictar oportunamente el fallo por escrito de conformidad con lo autorizado en el numeral 5º del art. 373 del C. G. del P., previos los siguientes,

**I. ANTECEDENTES**

En la demanda del proceso de la referencia, se solicitó que se hagan las siguientes declaraciones:

*“1) DECLARAR la RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA por LESIÓN ENORME, contenido en la escritura pública No. 7807 del 17 de diciembre de 2015 de la Notaría 51 de Bogotá D.C., respecto del inmueble de la Carrera 93 No. 76-17 de Bogotá D.C., con matrícula inmobiliaria No. 50C-162390, suscrito entre los señores ARCADIO CASTAÑEDA, MARLENE MURILLO DE CASTAÑEDA*

(vendedores) y la CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ MV S.A.S. (compradora).

2) DECLARAR la RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPAVENTA por LESIÓN ENORME, contenido en la escritura pública número 2986 del 14 de mayo de 2016 de la Notaría 51 de Bogotá D.C., respecto del inmueble de la Carrera 93 No. 76-17 de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria No. 50C 162390 suscrito entre la CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ M V S.A.S. (vendedora) y la empresa DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MGC S.A.S ( compradora).

3) CONDENAR a las demandadas CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ M V S A S y DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MGC SAS a pagar al demandante el cincuenta (50%) de lo que hubiere recibido de más por el bien la CONSTRUCTORA GONZALEZ Y GONZÁLEZ MV S.A.S. hasta la concurrencia del justo valor de la cosa con deducción de una décima parte, en caso que optaren continuar con los contratos. Art. 1951 del C.C.

4) CONDENAR a las demandadas CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ M V S.A.S. y DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MGC S.A.S. a pagar al demandante el anterior valor debidamente indexado desde la fecha de la firma de la escritura pública, 17 de diciembre de 2015, hasta el momento en que se produzca el pago de forma efectiva.

5) CONDENAR a las demandadas CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ M V S.A.S. y DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MGC S.A.S. a RESTITUIR al demandante el bien dado en venta de la Carrera 93 No.76-17 de Bogotá D.C. relacionado en la escritura pública número 7807 del 17 de diciembre de 2015 de la Notaría 51 de Bogotá con matrícula inmobiliaria No. 162390, en caso de que optaren por no continuar con los contratos. Para el efecto, le solicito, de una vez proceda a oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –

*Zona Centro- informándole acerca de lo decidido y comisionar al Alcalde de la localidad respectiva para que realice la diligencia de entrega.*

6) *ORDENAR a los demandados CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ M V S.A.S. y DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MGC S.A.S. a sanear el bien de hipotecas, gravámenes, limitaciones al dominio que hubiere constituido en caso que opten por la restitución.*

7) *CONDENAR a los demandados CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ M V S.A.S. y DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MGC S.A..S a pagar al demandante, desde la fecha de la presentación de la demanda, el cincuenta por ciento (50%) de los frutos del bien, los cuales se estiman, teniendo en cuenta el Art. 18 de la ley 820 de 2003, en la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y UN CENTAVOS (\$1.675.256,31) mensuales.”*

Como razones de hecho en que se apoyan las pretensiones referidas, indicó la demanda las que a continuación se compendian:

a).- Que mediante Escritura número 7807 del 17 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría 51 de Bogotá, el demandante junto con la señora MARLENE MURILLO DE CASTAÑEDA vendieron a la CONSTRUCTORA GONZÁLEZ Y GONZÁLEZ M V S.A.S. el inmueble de la carrera 93 No. 76-17 por valor de \$180.000.000,00

b).- Que dicho valor no fue el verdadero pues en realidad y según la promesa de contrato fue de \$165.000.000,00 mcte

c).- Que la forma de pago según esa misma promesa, se pactó de la siguiente forma: \$40.000.000 a la firma de la promesa y \$125.000.000,00 con la suscripción

de la escritura a través de sendos cheques de gerencia para cada uno de los vendedores por valor de \$65.000.000,00 mcte.

d).- Que en consecuencia el demandante recibió únicamente \$82.000.000,00 mcte.

e).- Que ese precio fue muy inferior al valor para la fecha de la negociación para lo cual se apoyó en dictamen que anexó con la demanda, en la suma de \$335.051.062,00 mcte.

f).- Que posteriormente la constructora compradora vendió el mismo bien a DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MGC S.A.S. por valor de \$200.000.000,00 mcte.

#### ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda mediante auto del 11 de enero de 2018, por el Juzgado 46 Civil del Circuito de esta ciudad, se dispuso la notificación de la litisconsorte y las demás demandadas, la cual se cumplió mediante curadora ad litem quien contestó la demanda y no propuso excepciones. Cumplido el trámite de la instancia el juzgado de conocimiento emitió sentencia, la que fuera invalidada por el h. Tribunal Superior de Bogotá mediante providencia del 2 de abril de 2019, en virtud de las disposiciones del artículo 121 del Código General del Proceso y los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia de la época, razón por la cual y por cuanto la misma disposición previó el conocimiento del proceso al siguiente juzgado, este despacho avocó la acción.

Cumplida la audiencia en la que se oyó a las partes nuevamente en sus alegaciones finales, se procedió a disponer que conforme lo autorizado en el art. 373 del C. G. del P., el fallo sería proferido por escrito.

## II. CONSIDERACIONES

1. Presentes como se encuentran los presupuestos procesales, es decir, está demostrada plenamente la capacidad jurídica y procesal de las partes, esta Juez es competente para conocer de esta acción, en razón a la cuantía, el factor territorial, la naturaleza del proceso y calidad de las partes, la demanda reúne las exigencias formales de ley y el trámite que se le imprimió corresponde al previsto por nuestro ordenamiento procesal civil, el caudal probatorio allegado por las partes y recaudado por este despacho es el necesario, para ofrecer claridad y certeza a los hechos debatidos; circunstancias todas que habilitan a la jurisdicción para emitir un pronunciamiento de fondo.

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. 7807 del 15 de diciembre de 2015, de la Notaría 51 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:

- a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia.
- b) 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 ubicado en la carrera 93 No. 76-17 de la ciudad 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.

Por esta razón, las declaraciones recepcionadas solo resultan útiles, en forma accesoria para la formación del convencimiento del juzgador.

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.

Luego, el justo valor debe ser comparado con el de la negociación; y si en el proceso como acá ocurre, se alega que el precio que expresa un documento (la promesa) difiere de aquél consignado en la escritura pública que lo perfeccionó, debe tenerse en cuenta dicho aspecto también, junto con el acervo probatorio, de acuerdo con las reglas de la sana crítica y sus limitaciones legales. (art. 167 C.G.P.)

4.3. En el caso puesto bajo consideración y con el fin de precisar el justo precio al momento de celebrarse el contrato, aportó la parte demandante dictamen realizado por perito cuya formación e idoneidad así como su experiencia y realización de otros dictámenes similares fue claramente cuestionada al momento de la contradicción en la audiencia correspondiente, pues como se vio en esa oportunidad, no había realizado otros dictámenes ante autoridades judiciales, no había podido siquiera ingresar al inmueble y los cálculos efectuados sobre el metro cuadrado de la construcción fueron seriamente cuestionados, si como se comprobó diferían sustancialmente de las manifestaciones del demandante en el interrogatorio de parte también rendido en la misma audiencia en cuanto, precisamente, a las construcciones con que contaba el bien raíz objeto del avalúo.

De allí hay que resaltar que existen dudas fundadas acerca de la extensión construida real del inmueble que en el contrato acusado fue objeto de venta. Se puso de presente sobre el particular que si bien el demandante señaló la existencia de una construcción precaria y un patio grande con una cocina rudimentaria sin piso y paredes de ladrillo, el dictamen da cuenta de pisos con baldosa y cerámica, pintura en un área de 140.40 metros construidos, lo que implicaría una construcción de más de dos pisos o mezanine que el inmueble no tenía según la manifestación del propio demandante. Además, como bien se determinó el perito hizo su estudio cuando ya el inmueble había sido vendido y estaba en construcción de la nueva edificación que haría el nuevo comprador del bien, según lo señalado por el mismo en la audiencia.

Por manera que el avalúo lo hizo en virtud de un método comparativo con otras construcciones del sector porque como se reitera, el perito no tuvo acceso al mismo. Y resultó ostensiblemente superior el cálculo efectuado pues los inmuebles de referencia, eran considerablemente más grandes y con características distintas al analizado objeto de esta demanda. De allí su conclusión en el valor del inmueble por \$335.051.062,00 mcte..

Dicho en otras palabras, la ausencia de una medida del fundo vendido, llevada a efecto por un perito que solo aportó generalidades del sector y comparó erróneamente una casa de habitación sin mayor construcción con casas de 2 y 3 pisos con otra clase y calidad de acabados no puede abrirse paso como calificar como válido el avalúo pericial practicado, toda vez que ante circunstancias de la índole de la que estos autos dan cuenta, donde la prueba recaudada pone al descubierto que el inmueble entregado tiene una extensión construida diferente a la que se indicó y a la dicha por el propio demandante; y la que no era posible siquiera determinar al momento de la realización del informe, pues como se estableció, ya el inmueble no estaba en poder del demandante ni de su ex esposa y ya estaba siendo objeto de otra construcción, no ofrecen suficiente credibilidad. Lo que debió atender y tomar en consideración el mencionado perito para decidir acerca del mérito de la rescisión demandada, era si la unidad inmobiliaria que en realidad entregó el vendedor al comprador, vista su calidad y extensión demostradas, en la fecha de la venta tenía un "justo" valor superior al doble del precio que el segundo de aquellos contratantes le pagó al primero, cosa que por lo demás, no fue probado en el proceso.

Dejando de lado lo anterior y en gracia de discusión, suponiendo que no hubiese reparos y que el dictamen tuviera firmeza, coherencia, precisión y concordancia con los demás elementos probatorios, es digno de ser estimado para tener como justo precio, para la época del contrato la suma de \$335.051.062,00 mcte..

Es obvio que la mitad de este justo precio es la cantidad de \$167'525.531.oo. Como el precio pactado es superior, vale decir, \$180'000.000.oo, es imperioso concluir que no se demostró ser enorme la lesión. Puesto que el precio recibido por la demandante, no es inferior a la mitad del justo precio, la lesión no alcanza el límite mínimo previsto en el mencionado artículo 1947 y, por ende, aunque concurren los demás presupuestos, no puede accederse a la pretendida rescisión. Del mismo modo, no puede dividirse el precio del contrato para cada uno de los vendedores, teniendo en cuenta solo lo que efectivamente cada uno recibió, sino que se tiene en cuenta es la totalidad del valor consignado como precio del bien objeto de compraventa.

4.4. Ahora, en cuanto toca con la prueba del precio pactado por las partes, es de hacerse ver que, a pesar de las inconsistencias existentes en los documentos allegados con la demanda, (promesa y escritura) ha de tenerse como tal el consignado en la promesa conforme a reiterada jurisprudencia en la que se ha aceptado que ésta no tendría razón de existir si no es por contener la verdadera intención de las partes. Así las cosas, aquella permitiría concluir que el precio del negocio fue de ciento sesenta y cinco millones de pesos (\$165.000.000.oo mcte), no obstante, como quiera que las falencias del dictamen presentado por la parte actora, no permiten determinar que en efecto, el valor comercial del inmueble, para la época de su compraventa, es el consignado en el cuestionado dictamen, no se encuentra a cabalidad demostrado en el asunto, la configuración del presupuesto en estudio, para la prosperidad de las pretensiones.

En efecto, ante la desestimación del dictamen presentado y su aclaración y valiéndonos del artículo 444, numeral 4° del Código General del proceso que precisa el valor de los bienes inmuebles en el valor del avalúo catastral más un 50% y existiendo al folio 39 el impuesto predial correspondiente al año 2015 que cuantificó el autoavalúo del bien para el año en que se hizo la negociación de la compraventa en \$167.874.000,oo mcte, el justo precio del bien que arroja la operación sería de \$251.811.000,oo mcte.

5. Si la cuantía de la venta fue de \$165.000.000,00 conforme a lo fijado en la promesa fácil resulta concluir que este valor no se encuentra por debajo de la mitad de aquel justo precio que sería la suma de \$125.905.500,00 y en el cual o por debajo de este sí se darían las condiciones concurrentes para declarar una lesión enorme. No siendo el caso y por este otro raciocinio, no hay lugar a acceder a lo pretendido en la demanda.

### **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 por lo expuesto.

**SEGUNDO.-** ABSTENERSE de imponer condena al pago de costas, por no aparecer causadas y de conformidad con lo dispuesto en el art. 154 del C. G. del P..

**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:

**b87320ed11992ed9f22f0ff2b6ef51a75057e685fb6e63a63507ea065696c440**

Documento generado en 18/08/2020 05:35:06 p.m.